

The image features decorative wavy lines in the top corners, composed of many thin, parallel, dark blue lines that create a sense of movement and depth. The background is a solid, dark grey color.

Relatório de **Sustentabilidade** 2024

SETIN®
INCORPORADORA

Índice

1.

Sobre este relatório	3
Materialidade	4

2.

45 anos entregando sonhos	6
Mensagem do presidente	7
Mensagem da Vice-Presidente	9

3.

Referência em incorporação	11
A Setin	12

4.

Solidez e responsabilidade	15
Governança corporativa	16
Ética e <i>compliance</i>	19
Gestão de riscos	22

5.

Gestão e resultados	24
Desempenho dos negócios	25
Desempenho financeiro	29

6.

Relações de valor	30
Colaboradores	31
Clientes	40
Fornecedores	42
Comunidades	44

7.

Preservação ambiental	48
Compromisso com o meio ambiente	49
Ecoeficiência	50
Emissões	51
Resíduos	52

8.

Sumário de conteúdo GRI	53
--------------------------------	-----------

9.

Informações corporativas/ expediente	61
---	-----------

Sobre este relatório

GRI 2-2 | 2-3 | 2-5 | 2-14

Sobre este relatório

45 anos entregando sonhos

Referência em incorporação

Solidez e responsabilidade

Gestão e resultados

Relações de valor

Preservação ambiental

Sumário de conteúdo GRI

Informações corporativas/
expediente

Por meio deste Relatório de Sustentabilidade, o segundo publicado, a Setin Incorporadora apresenta aos seus públicos sua evolução em práticas e compromissos ESG. De periodicidade anual e seguindo o mesmo período de divulgação das demonstrações financeiras, o documento traz resultados econômicos e socioambientais conquistados entre 1º de janeiro a 31 de dezembro de 2024, em linha com a estratégia de negócios de geração de valor da Empresa. Para garantir comparabilidade com outras companhias e seguindo boas práticas internacionais, o documento foi elaborado com base nas Normas 2021 da *Global Reporting Initiative* (GRI), seguindo os [temas mais relevantes](#) levantados em 2023.

As empresas Setin Vendas e SEI Prestação de Serviços Ltda (que presta assessoria de crédito imobiliário), das quais a Setin tem controle; e Mundo Apto, da qual a

Setin tem participação majoritária, são citadas neste documento, que tem foco principal nas operações da Incorporadora (obras e escritório). Já as demonstrações financeiras da Empresa, auditadas por terceira parte independente, englobam a Setin Vendas e a SEI Prestação de Serviços – a Mundo Apto tem resultados próprios auditados por outro terceiro independente. Embora não haja verificação externa deste relato, o conteúdo, levantado por meio de entrevistas com os principais executivos e documentos internos, foi apreciado pelos membros do Comitê ESG e pela Vice-Presidência, com validação final pelo Comitê Diretivo e pelo Presidente da Setin.

Dúvidas e sugestões sobre este relatório são bem-vindas e podem ser encaminhadas para sustentabilidade@setin.com.br.

Boa leitura!





Sobre este relatório

45 anos entregando sonhos

Referência em incorporação

Solidez e responsabilidade

Gestão e resultados

Relações de valor

Preservação ambiental

Sumário de conteúdo GRI

Informações corporativas/
expediente

Materialidade

GRI 3-1 | 3-2

Este documento segue o resultado do processo de materialidade realizado em 2023 pela Setin com o apoio de consultoria externa para definição dos temas mais relevantes para a gestão da Empresa na ótica de seus diversos *stakeholders*.

O trabalho envolveu análise de documentos internos e externos, mapeamento de riscos, entrevistas com a alta direção da Setin e consulta aos principais públicos de relacionamento – colaboradores, clientes e representantes de instituições bancárias, construtoras e escritórios de arquitetura e de advocacia – para definição e priorização, considerando potencial de risco e relevância, dos principais impactos, positivos e negativos, das atividades da Setin. Como resultado,

foram elencados sete temas materiais e prioritários, para os quais a Empresa mantém gestão, indicadores e, sempre que possível, metas e reporte público (confira na página a seguir); além de três temas importantes, para os quais há gestão e acompanhamento com indicadores:

- ✓ Água e efluentes;
- ✓ Gestão de resíduos e rejeitos; e
- ✓ Uso e ocupação do solo e gestão de impactos ambientais.

[Mais informações sobre o processo de materialidade no Relatório de Sustentabilidade 2023.](#)



Planos de ação

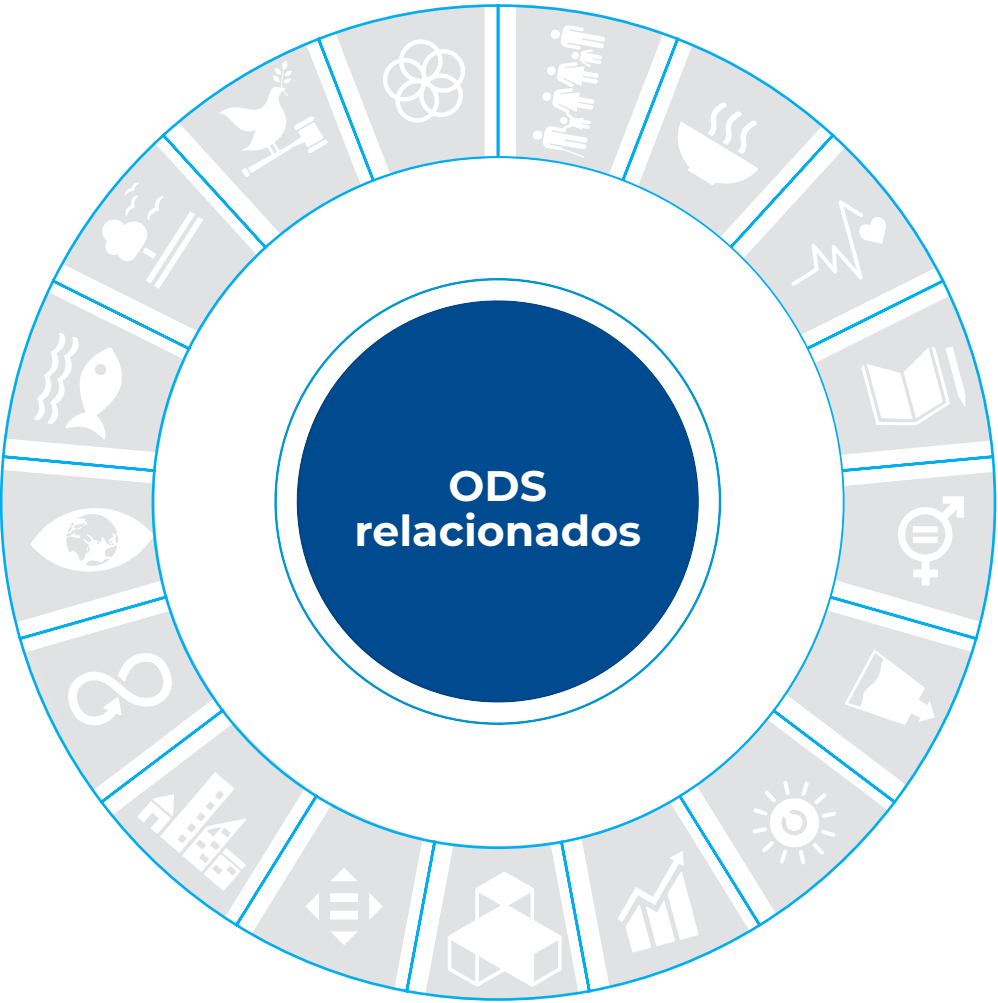
Ao longo de 2024, a Setin promoveu um diagnóstico das práticas internas com foco na gestão e no acompanhamento dos aspectos ligados aos temas materiais. Foram estipuladas ações de curto, médio e longo prazos para minimizar impactos negativos e potencializar os positivos. Os primeiros planos de ação, desenvolvidos de forma multidisciplinar e com metas aprovadas no Comitê ESG, tiveram início ainda em 2024 e seguirão sendo adotados em 2025.



Temas materiais GRI 3-1



Navegue pelos temas



Subtemas/impactos
relacionados GRI 3-3

Públicos que priorizaram

Sobre este relatório

45 anos entregando sonhos

Referência em incorporação

Solidez e responsabilidade

Gestão e resultados

Relações de valor

Preservação ambiental

Sumário de conteúdo GRI

Informações corporativas/
expediente



45 anos **entregando sonhos**

Mensagem do presidente | Mensagem da Vice-Presidente

Mensagem do Presidente

GRI 2-22

Sobre este relatório

45 anos entregando sonhos

Referência em incorporação

Solidez e responsabilidade

Gestão e resultados

Relações de valor

Preservação ambiental

Sumário de conteúdo GRI

Informações corporativas/
expediente



Em 2024, comemoramos 45 anos de uma atuação alicerçada no compromisso com a qualidade e o respeito, mostrando resiliência e assertividade em nossa estratégia de desenvolvimento de negócios. O período foi marcado por alta taxa de juros, que impactam os custos de produção, financiamento e crédito imobiliário, afetando o mercado como um todo. Houve ainda instabilidade em relação às definições das diretrizes do Plano Diretor, do qual, por meio de entidades do setor, a exemplo da Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias (Abrainc), acompanhamos e contribuímos com as discussões, buscando a geração de valor para todo o setor de construção imobiliária e seus clientes.

Com conhecimento do nosso público e dotados de inteligência de mercado, lançamos no ano o Ibiatã, o primeiro empreendimento de nossa nova linha de produtos, a Alma Brasileira, com grande repercussão e índice de vendas muito positivo, 48% acima de nossa meta. Como empresa familiar

e de origem nacional, reconhecemos, no projeto, os grandes diferenciais de nosso País continental. A proposta foi de um produto reconhecida e genuinamente brasileiro, o que foi representado desde a escolha dos arquitetos, da LE Arquitetos; do paisagismo, da Cardim Arquitetura Paisagística, com plantas originárias da Mata Atlântica; até a estética dos interiores, assinada pela Sala 2 Arquitetura e que contou, por exemplo, com o uso de tecidos e pedras exclusivamente nacionais. O mesmo espírito estava presente na gastronomia ofertada no estande de vendas, com pratos da renomada Morena Leite. Tudo inspirou e reconheceu o Brasil, impactando os clientes com uma lembrança afetiva de um verdadeiro lar, evocando uma sensação de nostalgia e aconchego, como as presentes nas casas das mães e das avós. Por isso, essa será a expressão de todos os empreendimentos dessa nova linha, de alto luxo, e cujo segundo lançamento já está sendo planejado.





Sobre este relatório

45 anos entregando sonhos

Referência em incorporação

Solidez e responsabilidade

Gestão e resultados

Relações de valor

Preservação ambiental

Sumário de conteúdo GRI

Informações corporativas/
expediente



O ano de 2024 foi também da entrega de dois empreendimentos, o Karpz Jardins, um produto exclusivo, com apenas 14 unidades e próximo ao Parque do Ibirapuera; e o *Smart Home* Nova Klabin, com apartamentos de dois e três dormitórios, a apenas 400 metros do metrô Santos-Imigrantes, com fácil acesso a vias importantes da cidade.

Considerando o cenário de mercado e nossa estratégia de negócios, realizamos no ano algumas alterações internas, com mudanças, por exemplo, na Diretoria Comercial. Também optamos por trabalhar, na área de Vendas, com o número máximo de 100 corretores autônomos, já que fortalecemos nosso relacionamento de parceria com imobiliárias regionais, que possuem conhecimento especializado em seus bairros de atuação, no âmbito do Conexão Setin.

Promovemos também melhorias no relacionamento com os clientes, criando o primeiro Guia do Cliente, que traz informações importantes para um início harmonioso e tranquilo no novo lar; e inauguramos, no Portal do Cliente, uma área de notícias, batizada de Meu Momento Setin.

Estamos orgulhosos de nossa trajetória de quase meio século. Crescemos, inovamos e nos reinventamos, deixando um legado de 34 hotéis, 120 lançamentos com mais de 22 mil unidades e mais de 2 milhões de m² construídos, impactando positivamente mais de dez mil vidas.

Nesse caminho, agradecemos aos nossos públicos de relacionamento, especialmente nossos colaboradores, que compartilham conosco o compromisso de impactar a sociedade de maneira positiva, transformando sonhos em realidade; as casas financeiras parceiras, que reconhecem a seriedade de nossa atuação e apoiam a realização de nossos negócios; e os nossos clientes, para os quais trabalhamos com vontade, disciplina e rigor. Estamos prontos para continuar trilhando um futuro de contribuição ao Brasil.

Muito obrigado,

Antonio Setin
Presidente

“Com conhecimento do nosso público e dotados de inteligência de mercado, **lançamos no ano o Ibiatã, o primeiro empreendimento de nossa nova linha de produtos, a Alma Brasileira.**”

Mensagem da Vice-Presidente

Após divulgarmos, em 2024, nosso primeiro Relatório de Sustentabilidade, temos orgulho em, neste segundo documento, apresentar nossa evolução em temas e práticas ESG. Nosso lançamento imobiliário do ano, o Ibiatã, primeiro produto da linha Alma Brasileira, já foi concebido com critérios de sustentabilidade e com certificações como a *Edge Buildings*, que reconhece projetos com padrão de construção verde, elaborados para usar menos energia e água, com minimização dos recursos naturais incorporados nos materiais; e o selo *Fitwel*, que atesta o desenvolvimento de empreendimentos saudáveis, que melhoram a saúde e o bem-estar e, portanto, a qualidade de vida dos seus moradores. O evento de lançamento também foi *carbon free*, ou seja, teve toda a emissão de carbono compensada.

O ano foi também do lançamento de nossa Política de Sustentabilidade que, assim como nosso Comitê ESG, criado em 2020, formaliza oficialmente nosso compromisso com práticas sociais, ambientais, econômicas e de governança éticas e transparentes. Revisamos nosso Código de Conduta, estabelecendo diretrizes para a atuação de nossos fornecedores, de modo a fortalecer o *compliance* e a gestão em toda a nossa cadeia de valor. Com esse princípio, nossos parceiros devem também seguir nossa Política de Relacionamento com Fornecedores. Buscamos constantemente a atualização desses documentos, pois estamos comprometidos com as boas práticas de mercado de companhias abertas, adotando requisitos robustos de governança corporativa.



Sobre este relatório

45 anos entregando sonhos

Referência em incorporação

Solidez e responsabilidade

Gestão e resultados

Relações de valor

Preservação ambiental

Sumário de conteúdo GRI

Informações corporativas/
expediente



Sobre este relatório

45 anos entregando sonhos

Referência em incorporação

Solidez e responsabilidade

Gestão e resultados

Relações de valor

Preservação ambiental

Sumário de conteúdo GRI

Informações corporativas/
expediente

“Nosso lançamento imobiliário do ano, o Ibiatã, já foi concebido com critérios de sustentabilidade.”

No ano, qualificamos nossa Jornada ESG com ações para nossos colaboradores, cuja composição, com mais de 60% de mulheres no quadro geral e 50% na Diretoria, já demonstra o compromisso com a diversidade de gênero. Realizamos quatro encontros, nos quais debatemos assuntos relevantes da agenda ESG, como geração e destinação de resíduos, práticas de governança e as pautas de assédio e como combatê-lo. Além do auxílio-educacional, que oferecemos desde 2022, também investimos em nossas equipes com a expansão do Programa Acolher que, além de ofertar apoio psicológico, desde a época da pandemia da Covid-19, agrega agora iniciativas de promoção das saúdes física e financeira. Nosso foco, além de um ambiente que permita o desenvolvimento profissional, é garantir o respeito a todas as pessoas, independentemente de cargo, posição ou marcadores identitários.

Por isso, promovemos pesquisas para aferir a satisfação de nossas equipes e nos orgulhamos da marca de cerca de 40% de colaboradores com mais de cinco anos de Empresa.

Nossa preocupação se estende às comunidades, com as quais buscamos impacto positivo por meio de ações sociais como a parceria com a ONG Construide, cujo propósito é melhorar a qualidade de vida por meio da reforma e construção de moradias sociais; e campanhas de doação, como de sangue e brinquedos, além de apoio em momentos emergenciais, como o das enchentes no Rio Grande do Sul.

Também visamos minimizar impactos negativos inerentes à construção civil, estipulando ações formais em nossa Política de Relacionamento com a Vizinhaça. Os moradores do entorno contam com canais específicos para comunicação de queixas, sugestões e dúvidas, por *e-mail* e *WhatsApp*.

Nossa atuação, como mostram nossos 45 anos de história, visa à solidez e à credibilidade, com uma gestão ética, acolhedora e transparente, em que a inovação está presente diariamente, com foco em pessoas e processos bem desenhados. Contamos com nossas equipes, nossos fornecedores e o reconhecimento dos clientes para seguirmos contribuindo com o avanço da agenda global de sustentabilidade.

Muito obrigada,

Bianca Setin
Vice-Presidente



Referência **em incorporação**

A Setin

A Setin GRI 2-1 | 2-6

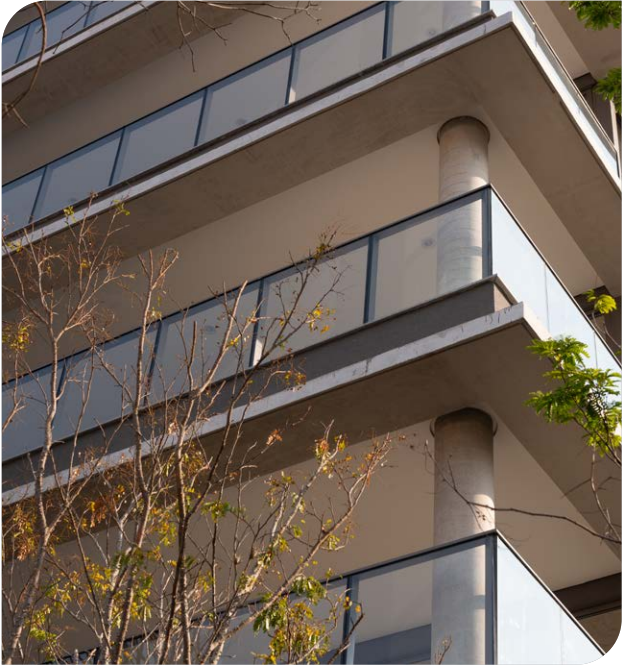
Em 2024, a Setin Incorporadora comemorou 45 anos de uma história de contribuição e atuação em áreas diversas do setor imobiliário, se destacando como a primeira da América Latina a conquistar, em 2004, a certificação ambiental ISO 14001. Foi fundada como construtora de casas populares, pioneira nacional no lançamento de imóveis de uso misto, que integravam residências, escritórios e hotéis, e uma das primeiras a lançar, em 2007, o conceito de condomínio-clubes, com o La Dolce Vita Mooca. Também foi responsável pela introdução no Brasil, em parceria com a rede Accor, do modelo de hotelaria econômica e *midscale*.

De controle familiar e capital fechado, com os acionistas Antonio Setin e ASTN Participações Ltda, a Empresa mantém sede na capital paulista, no Itaim Bibi; a Setin Vendas, escritório de vendas, no bairro do Paraíso; o Conexão Setin, braço de parcerias imobiliárias com atuação regional; além de deter participação majoritária na Mundo Apto, incorporadora com foco no segmento econômico.

Pioneira no lançamento de imóveis de uso misto, a Setin já entregou 120 projetos e 22 mil unidades.

Com o compromisso de agregar valor por meio dos imóveis que comercializa, a Setin atua em São Paulo, com equipe de 100 corretores autônomos, além de 93 colaboradores próprios. Seus imóveis, que se destacam pela arquitetura elegante e marcante, são voltados a investidores e clientes residenciais de médio e alto padrões, com valor de venda entre R\$ 400 mil a R\$ 10 milhões, sendo o *ticket* médio de R\$ 1,5 milhão.

O destaque, em 2024, foi o lançamento de uma nova linha de alto padrão, inspirada na brasilidade e denominada de Alma Brasileira. O primeiro projeto foi o Ibiatã que, desenvolvido com materiais, paisagismo e arte nacionais, visa valorizar o que o Brasil tem de melhor, em cada detalhe.



Nos seus 45 anos de atuação, a Setin foi responsável por 120 projetos, com a entrega de 22 mil unidades residenciais, comerciais e hoteleiras, distribuídas pelos bairros paulistanos de Pinheiros, Perdizes, Jardim Paulista, Vila Nova Conceição, Vila Mariana, Paraíso e no Centro, entre outros. Ao fim de 2024, o portfólio tinha Valor Geral de Vendas (VGV) de R\$ 950 milhões.



Sobre este relatório

45 anos entregando sonhos

Referência em incorporação

Solidez e responsabilidade

Gestão e resultados

Relações de valor

Preservação ambiental

Sumário de conteúdo GRI

Informações corporativas/
expediente



Missão, Visão e Valores

Compreender, mediante a busca permanente e sistemática de informações relevantes, as expectativas e desejos dos compradores e investidores dos diferentes tipos de imóveis, traduzindo esse conhecimento em edificações, com altos índices de percepção e reconhecimento pelos clientes.

Ser a empresa referência em planejamento, desenvolvimento e incorporação de imóveis inovadores e de qualidade, no Brasil.

Missão

Visão

Valores

- **A ética** é o traço comum e preponderante em todas as ações da Setin.
- **Carinho e respeito** pelas pessoas traduzem o sentimento da Setin em relação aos cidadãos e à sociedade.
- **A Setin acredita** que apenas a busca permanente e incansável pela inovação é capaz de preservar seus ativos tangíveis e intangíveis.
- **Agilidade** em todas as etapas dos diferentes processos é o que garante à Setin pontualidade e compromisso no cumprimento dos prazos.
- **Na Setin**, existe total correspondência entre pensamento e ação, entre o que diz ser e o que verdadeiramente faz, passível de permanente comprovação pela transparência característica de suas movimentações.

Sobre este relatório

45 anos entregando sonhos

Referência em incorporação

Solidez e responsabilidade

Gestão e resultados

Relações de valor

Preservação ambiental

Sumário de conteúdo GRI

Informações corporativas/
expediente

Nossa casa é brasileira



Sobre este relatório

45 anos entregando sonhos

Referência em incorporação

Solidez e responsabilidade

Gestão e resultados

Relações de valor

Preservação ambiental

Sumário de conteúdo GRI

Informações corporativas/
expediente

Início da construção de imóveis de médio e alto padrões em São Paulo.

Introdução, em parceria com a rede francesa Accor, da hotelaria econômica e *midscale*, com as bandeiras Mercure, ibis e Formule 1 (atual ibis *budget*).

Lançamento da linha Mundo Apto e obtenção da ISO 14001.

Lançamento da linha Setin *Downtown*.

Entrega dos empreendimentos da linha Setin *Downtown* São João e Brigadeiro e lançamento do Setin *Downtown* Praça da Sé e Setin *Downtown* Estação da Luz.

Entrega do Setin *Downtown* Praça da República e quatro lançamentos. Alcance da marca de mais de 100 projetos lançados e 20 mil unidades entregues.

Criação do Comitê ESG.

Entrega de quase 1.000 unidades.

Comemoração dos 45 anos e lançamento da linha de alto padrão Alma Brasileira e seu primeiro projeto, o Ibiatã. Entrega do Karpz Jardins e do *Smart Home* Nova Klabin.

1979 1985 1996 1997 2000 2004 2007 2011 2013 2015 2017 2018 2019 2020 2021 2022 2023 2024

Fundação da Setin, com a construção de casas populares.

Marca de 2 mil unidades residenciais entregues.

2 mil unidades hoteleiras lançadas e vendidas.

Mais de 1 milhão de m² construídos e 10 mil unidades residenciais. Cisão parcial da Companhia e venda da Setin Construtora. Os direitos de uso da marca SETIN INCORPORADORA foram mantidos na titularidade de Antonio Setin que, então, criou a Sei Incorporação e Participações S/A.

Lançamento de dois residenciais e quatro empreendimentos com mais de 1,3 mil unidades hoteleiras, consolidando a tendência de imóveis de uso misto no Brasil.

Lançamento do empreendimento de alto padrão JL Life by *Design*, na Vila Nova Conceição, e AD+D, no Jardim Paulista.

Comemoração dos 40 anos de atuação, com expansão para novos bairros de São Paulo.

Apresentação da nova linha de empreendimentos *Smart Home by* Setin. Conquista da Certificação *Edge* no empreendimento Aeté.

Lançamento dos empreendimentos Biotique Ibirapuera, Zeit e Prado Paulista e entrega do empreendimento Setin *Downtown* Nova República.



Solidez **e responsabilidade**

Governança corporativa | Ética e *compliance* | Gestão de riscos

Governança corporativa

GRI 2-9 | 2-10 | 2-12 | 2-13 | 2-14 | 2-17 | 2-18 | 3-3 - Ética, *compliance*, governança corporativa e gestão ESG

Sobre este relatório

45 anos entregando sonhos

Referência em incorporação

Solidez e responsabilidade

Gestão e resultados

Relações de valor

Preservação ambiental

Sumário de conteúdo GRI

Informações corporativas/
expediente

De forma voluntária, pois é uma empresa privada e de controle familiar, a Setin adota reconhecidas práticas de governança corporativa, o que confere mais transparência e controle à gestão, qualificando as atividades e relações de negócios.

A estrutura de governança da Empresa é composta pela Presidência, Vice-Presidência e Diretoria-Executiva, instâncias que formam o Comitê Diretivo. A escolha dos membros da Diretoria é de competência do Presidente/acionista, que leva em consideração conhecimento do mercado imobiliário, experiência em cargo de Diretoria e compromisso com a ética. Em 2024, foi contratado um novo Diretor Comercial, que assumiu o desafio de constituir uma equipe alinhada aos valores e aos objetivos sustentáveis da Setin.

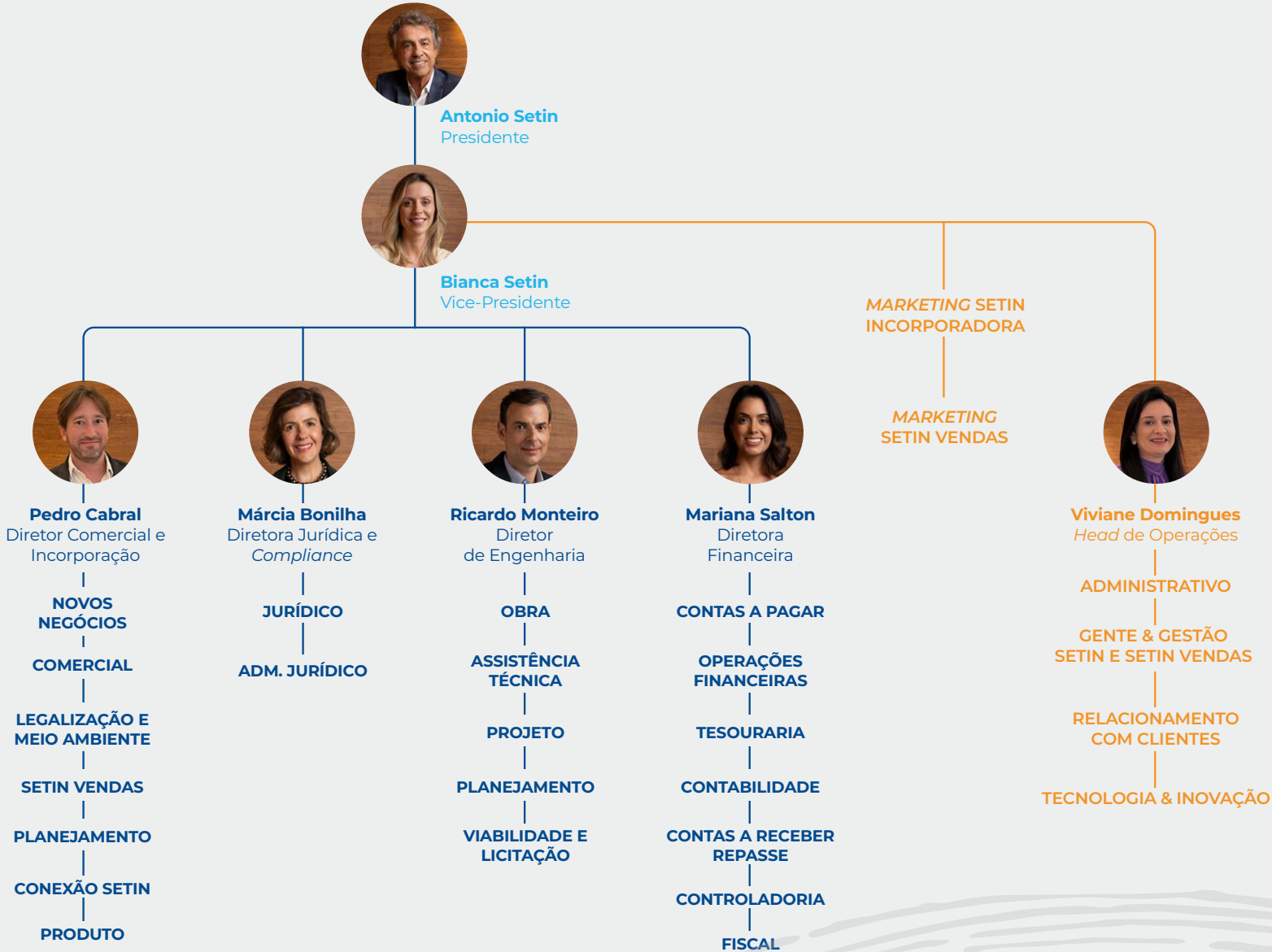
O Comitê Diretivo é o mais alto órgão, responsável pela tomada de decisão e administração de impactos, com atuação regida pelas melhores práticas de mercado e por diretrizes

ESG. Dessa forma, Valores, Missão, estratégia e políticas são desenvolvidos e revistos considerando a realidade de mercado e os objetivos financeiros da Empresa. Para aprimorar constantemente seus processos e promover o conhecimento coletivo e o desenvolvimento sustentável, o Comitê Diretivo participa de *workshops* com especialistas sobre temas materiais para os negócios da Setin, como desempenho econômico-financeiro, ecoeficiência e mudanças climáticas, ética e governança, diversidade, relacionamento com clientes e engajamento e relacionamento com comunidades locais.

A instância acompanha ainda, semanalmente, as pautas e os principais temas relativos ao negócio, incluindo os que têm potencial de impactar indiretamente as atividades. Nesse propósito, há participação nas associações representativas do setor, com atuação em fóruns estratégicos para engajamento com *stakeholders* e coleta de *feedbacks* e demandas, considerados no direcionamento dos negócios, sempre que pertinentes.



Comitê Diretivo*



*Até 2023 a Diretoria-Executiva contava com Roberto Farias como Diretor Comercial.

No mínimo mensalmente, tanto o Presidente quanto os demais membros de comitês e Grupos de Trabalho da Setin participam de reuniões setoriais.

Esses processos e práticas – cuja eficácia são avaliados também mensalmente em apresentações de dados relativos a vendas de produtos, controle de caixa, visitas nos estandes de vendas, reclamações de vizinhos e pesquisas de satisfação de clientes, entre outros – contribuem com a busca por resultados operacionais e econômicos consistentes. Já temas relativos à sustentabilidade são de responsabilidade da Vice-Presidência, com validação do Comitê Diretivo e do Presidente quando envolverem investimentos mais robustos.

Há ainda avaliação interna e anual do Comitê Diretivo, com base nas metas de cada Diretoria. Para aperfeiçoar essa avaliação, a Setin estuda adotar análise de aderência do perfil ao cargo nos próximos anos.



Sobre este relatório

45 anos entregando sonhos

Referência em incorporação

Solidez e responsabilidade

Gestão e resultados

Relações de valor

Preservação ambiental

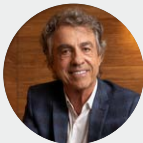
Sumário de conteúdo GRI

Informações corporativas/
expediente



Composição do Comitê Diretivo*

GRI 2-9



Antonio Setin



Bianca Setin



Marcia Bonilha



Ricardo Monteiro



Pedro Cabral



Mariana Salton

Mandato	2 anos	2 anos	NA**	NA**	NA**	NA**
Gênero	Masculino	Feminino	Feminino	Masculino	Masculino	Feminino
Competências relevantes para os impactos da Setin	Experiência no setor de incorporação imobiliária e construção civil	Visão estratégica	Visão estratégica	Visão estratégica	Visão estratégica	Visão estratégica

*Todos os membros possuem função executiva, sem independência em relação à Empresa, e não ocupam outros cargos, sendo os representantes de diferentes grupos de *stakeholders* da Setin. Não há representação de grupos sociais sub-representados, com exceção do gênero feminino.

**NA = Não aplicável, pois não há tempo de mandato para membros não estatutários.

Para contribuir com o processo decisório e a consecução da estratégia de negócios, são mantidos comitês de assessoramento em temas específicos. A Diretoria-Executiva é apoiada pelo Comitê ESG, que centraliza as práticas ligadas à sustentabilidade, à comunidade e à austeridade corporativa. Os integrantes se reúnem semanalmente, com pautas temáticas que visam à implantação da jornada ESG na Empresa.

Também é mantido um Comitê de Ética, responsável pela apuração e solução das demandas encaminhadas ao Canal de Denúncias. Cabe a esse Comitê estabelecer diretrizes e promover a cultura ética, monitorar a conformidade, além de revisar periodicamente e emitir orientações sobre o Código de Conduta. Somam-se a esses órgãos o Comitê de Novos Negócios e o Comitê de Incorporação.

3
mulheres no
mais alto órgão
de governança.



Sobre este relatório

45 anos entregando sonhos

Referência em incorporação

Solidez e responsabilidade

Gestão e resultados

Relações de valor

Preservação ambiental

Sumário de conteúdo GRI

Informações corporativas/
expediente

Ética e compliance

GRI 2-15 | 2-23 | 2-24 | 2-26 | 3-3 – Ética, compliance, governança corporativa e gestão ESG

Sobre este relatório

45 anos entregando sonhos

Referência em incorporação

Solidez e responsabilidade

Gestão e resultados

Relações de valor

Preservação ambiental

Sumário de conteúdo GRI

Informações corporativas/
expediente

Para garantir o cumprimento da legislação, fomentar relações baseadas na ética em todas as suas atividades e minimizar e/ou coibir práticas desleais de concorrência, danos socioambientais, sonegação de tributos e desrespeito aos direitos humanos, a Setin realiza processos de diligência e adota critérios claros na contratação de fornecedores e colaboradores. Nesse contexto, a área Jurídica participa das análises de compras de terrenos e apoia a área de Novos Negócios, minimizando riscos e validando todos os documentos antes das respectivas assinaturas internas. Também utiliza ferramentas automáticas de *due diligence* e *compliance*, com os dados de CPFs e CNPJs que deseja apurar. Com essas práticas, não houve casos de corrupção ou de não conformidade significativos com leis e regulamentos na Setin em 2024. **GRI 2-27 | 205-3**

A Empresa adota conduta empresarial responsável e segue padrões reconhecidos internacionalmente e que se baseiam em instrumentos intergovernamentais, como a Organização das Nações Unidas (ONU). Com o mesmo objetivo e para contribuir com decisões que gerem valor à cadeia de construção civil e de incorporação, mantém participação ativa em grupos de trabalho e comitês formados no âmbito de associações setoriais. Em 2024, a Setin estava associada ao Sindicato das Empresas de Compra, Venda e Administração de Imóveis (Secovi) e à Associação Brasileira das Incorporadoras (Abrainc). **GRI 2-28**





Sobre este relatório

45 anos entregando sonhos

Referência em incorporação

Solidez e responsabilidade

Gestão e resultados

Relações de valor

Preservação ambiental

Sumário de conteúdo GRI

Informações corporativas/
expediente

Normativos internos

Em 2024, a Setin promoveu uma ampla revisão de normativos, aprovados pela alta administração, como a Política de Relacionamento com Fornecedores, Política de Vendas e outras específicas para colaboradores, a exemplo das que tratam do uso de cartão de crédito corporativo e de reembolso de despesas. Esse trabalho foi acompanhado de atualização do [Código de Conduta](#), mais abrangente e que passou a conter cláusulas norteadoras do relacionamento com todos os públicos.

Além do Código, se destaca a [Política de Sustentabilidade](#), que reforça o compromisso com a valorização e o respeito à diversidade de gênero, cor, raça, idade, nacionalidade, religião, orientação sexual e pensamento, entre outros aspectos. Adicionalmente a essa promoção de práticas justas de trabalho, a Setin expressa formalmente,

em suas políticas e no Código, o repúdio, dentro e fora da Empresa, a qualquer forma de trabalho forçado, infantil ou degradante.

Por meio da Política de Relacionamento com Fornecedores e do Código de Conduta são informadas também diretrizes que orientam a tomada de decisão para evitar conflitos de interesses, com abordagem às relações profissionais, a medidas anticorrupção, ESG e relacionamento com o Poder Público, entre outros. O processo é qualificado pela plataforma de *compliance* Uplexis, que permite consultas e pesquisas sobre relacionamentos entre fornecedores e colaboradores da Setin – em 2024 não houve registro de nenhum tipo de conflito de interesse com participação cruzada tanto com órgãos de administração quanto com fornecedores e demais *stakeholders*, como acionistas controladores ou demais partes relacionadas.



Capacitação e aconselhamento

A disseminação e conscientização de temas de *compliance* ocorre por meio de capacitações constantes ofertadas aos colaboradores, desde a contratação, quando são treinados nas diretrizes do Código de Conduta, até em ações específicas, como a ocorrida em 2024 no âmbito da Jornada ESG da Setin, abordando o combate aos assédios moral e sexual. A discussão sobre esse tema relevante e atual reforçou o compromisso com o respeito e a integridade no ambiente de trabalho.

É mantido ainda o programa Portas Abertas para *Compliance*, para que *stakeholders* busquem aconselhamento sobre como adotar as políticas e práticas da Empresa para uma conduta empresarial responsável. **GRI 2-26**

Comunicação

GRI 2-26

Desde 2019, a Setin conta com um [Canal de Denúncias](#), meio pelo qual os públicos interno e externo podem esclarecer dúvidas e comunicar eventuais descumprimentos no disposto em normativos internos e na legislação aplicável. As comunicações podem ser realizadas com garantia de anonimato e de não retaliação, sendo a apuração responsabilidade do Comitê de Ética que, se necessário, pode contar com o apoio de consultores externos.

Comunicações de preocupações cruciais ocorrem ainda em reuniões semanais com o Comitê Diretivo – reuniões extraordinárias podem ser convocadas a depender da urgência do tema. Em 2024, foram sete comunicações, que englobavam o desempenho econômico da Empresa e sua gestão de forma mais abrangente. **GRI 2-16**



Privacidade e segurança de dados

Em consonância com a Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD) e em respeito às informações sob seus cuidados, a Setin mantém [Política de Privacidade](#) e Política de Proteção de Dados. O tema também é abordado no Código de Conduta e em contratos de vendas, que informam quais informações são compartilhadas. Os corretores de imóveis, por exemplo, têm disponíveis apenas os dados aprovados pelo possível cliente como compartilháveis, enquanto demais colaboradores têm mapeadas quais informações, a depender do cargo e da atividade desempenhada, podem acessar. Além disso, na Setin a área de Tecnologia da Informação é responsável por aprovar os programas existentes nos computadores das equipes.



Sobre este relatório

45 anos entregando sonhos

Referência em incorporação

Solidez e responsabilidade

Gestão e resultados

Relações de valor

Preservação ambiental

Sumário de conteúdo GRI

Informações corporativas/
expediente

Gestão de riscos

GRI 3-3 – Desempenho econômico-financeiro

Sobre este relatório

45 anos entregando sonhos

Referência em incorporação

Solidez e responsabilidade

Gestão e resultados

Relações de valor

Preservação ambiental

Sumário de conteúdo GRI

Informações corporativas/
expediente

Com práticas de governança corporativa e manutenção de normativos éticos e de *compliance* constantemente revisados, a Setin tem como eventuais impactos negativos de seus negócios os riscos financeiros, relacionados especialmente ao aumento de taxas de juros e a eventuais distratos das unidades comercializadas. A Empresa adota gestão rigorosa e cuidadosa de seu fluxo de caixa, apoiada pela contratação, antes do início das obras, de Plano Empresário. Dessa forma, tem cerca de 80% do valor dos custos da construção financiados com instituições bancárias, sendo os montantes liberados de acordo com o andamento da obra e da venda das unidades. Essa solução de crédito minimiza riscos de

exposição de caixa, visto que, durante a construção, os clientes arcam com 20% a 30% do valor dos imóveis, o que é insuficiente para abater o dinheiro investido na compra do terreno e para a efetiva construção dos imóveis.

Outra forma de gerenciamento de riscos financeiros que confere segurança de caixa e proteção aos clientes é o atendimento por parte da Setin das exigências do Patrimônio de Afetação. Ele funciona como uma política de garantia de *funding* para a construção da obra, ao determinar que os valores contratados sejam utilizados única e exclusivamente para esse fim. Esse regime de afetação exige contabilidade separada e prestação de contas específica, facilitando

a fiscalização e conferindo mais transparência na gestão financeira do empreendimento. Por isso, a opção pelo Patrimônio de Afetação pode conferir benefícios tributários, como de simplificação de impostos por meio do Regime Especial de Tributação (RET).

80%
do valor dos
custos da
construção
financiados
com instituições
bancárias.



Mudanças climáticas

GRI 3-3 – Ecoeficiência e mudanças climáticas | 201-2



Sobre este relatório

45 anos entregando sonhos

Referência em incorporação

Solidez e responsabilidade

Gestão e resultados

Relações de valor

Preservação ambiental

Sumário de conteúdo GRI

Informações corporativas/
expediente

A Setin está atenta às oportunidades e aos impactos das mudanças climáticas em seus negócios, identificando como principal risco o de regulamentação do mercado de carbono, pelo possível aumento no custo dos principais materiais de construção. A gestão desse risco ocorre por meio da elaboração de inventário de Gases do Efeito Estufa (GEE), embora a Setin não tenha ainda levantado os custos financeiros inerentes.

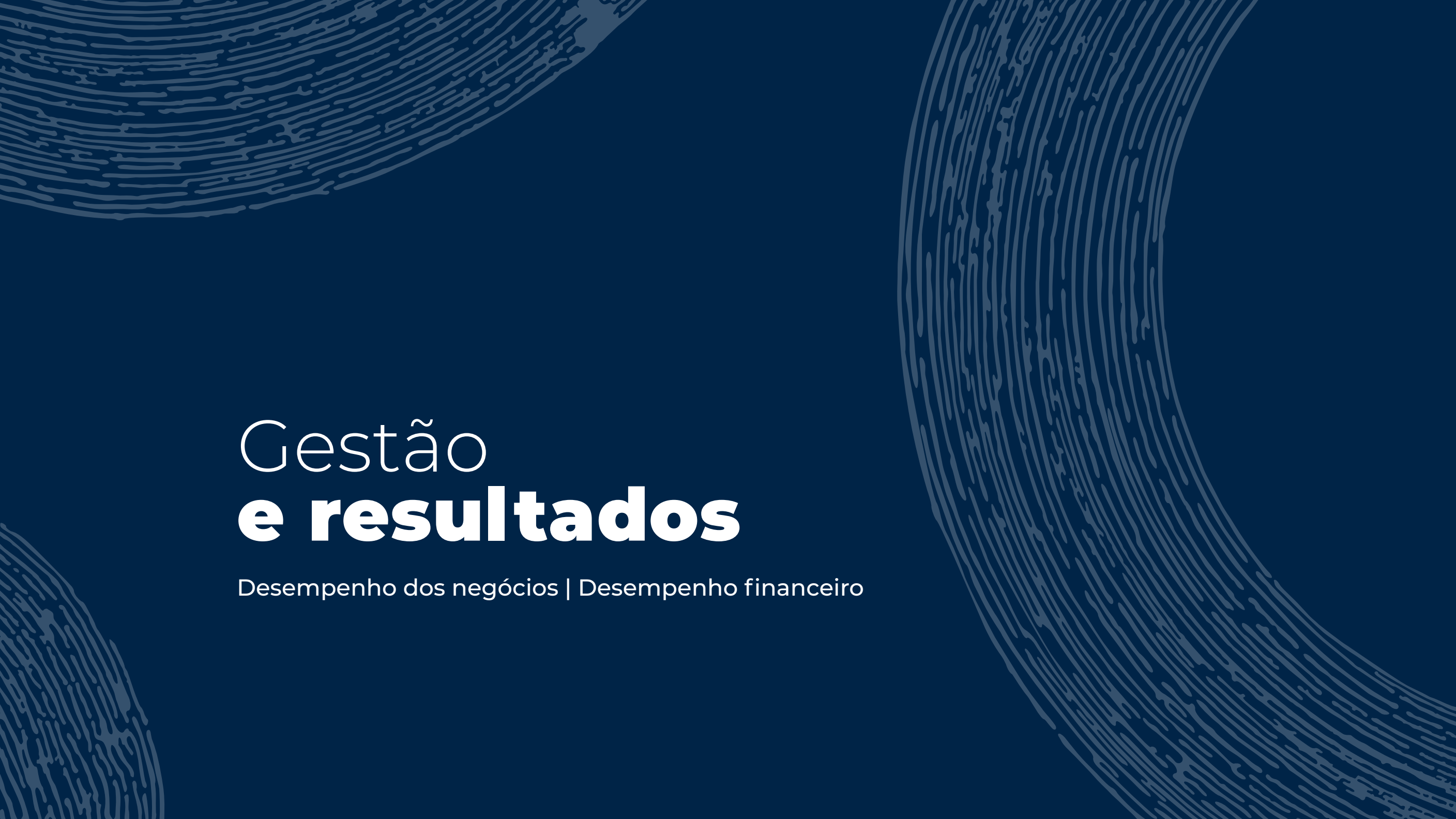
A Empresa também associa às mudanças do clima oportunidades regulatórias e físicas com, por exemplo, elaboração de projetos com maior eficiência energética e menor uso de materiais e industrialização de processos, que já são realidade nas obras da Setin. A Empresa se destaca pelos investimentos em certificações ESG e pelo potencial de contratação dos chamados financiamentos verdes. A gestão dessas oportunidades inclui acompanhamento semestral do agente financeiro nas ações determinadas no contexto das certificações conquistadas pelos empreendimentos da Setin.



Finanças verdes GRI 203-2

A Setin une compromisso socioambiental com sua gestão financeira, apostando em certificações e selos que qualificam a sustentabilidade de seus imóveis, visando à parceria com bancos que ofereçam condições especiais nesse contexto, com benefícios ao cliente final e maior valor agregado ao empreendimento. Com esse propósito, iniciou em 2023 um processo de certificação ambiental dos empreendimentos, a exemplo dos da linha Alma Brasileira, que são elaborados com foco em proporcionar eficiência na economia do consumo de energia, água

e materiais, com redução da geração de resíduos e minimização das emissões de Gases do Efeito Estufa (GEE). Como resultado, alcançou, no Ibiatã, uma redução de taxa de juros e condições comerciais no momento da captação do financiamento para execução, contribuindo positivamente para seu fluxo de caixa. A Empresa tem reforçado com os agentes financeiros a necessidade de taxas e condições comerciais mais atrativas e que configurem um verdadeiro incentivo para investimentos em incorporações sustentáveis certificadas.



Gestão **e resultados**

Desempenho dos negócios | Desempenho financeiro

Desempenho dos negócios

GRI 3-3 - Desempenho econômico-financeiro

A Setin realiza todas as atividades vinculadas ao processo de incorporação imobiliária, desde a compra de terrenos, desenvolvimento de projetos, venda de unidades residenciais e comerciais até a contratação e acompanhamento da empresa de construção e entrega dos empreendimentos. A estratégia é de investimentos em unidades residenciais ou mistas de médio e médio alto padrão, na capital de São Paulo, com arquitetura, acabamentos e itens de lazer atrativos, escolhidos com cuidado e atenção. A Empresa se preocupa ainda com critérios de sustentabilidade, buscando a adoção de tecnologias que minimizem o uso de recursos naturais, com certificações no tema em alguns empreendimentos.

Por ser uma incorporadora, a Empresa possui um alto nível de acompanhamento das obras, atuando com construtoras homologadas em um rígido processo, com exigências de segurança e qualidade de trabalho nos canteiros, bem como de fiscalização nas entregas. São promovidas vistorias com testes de sistemas ocultos, minimizando a ocorrência de problemas elétricos ou hidráulicos; e o comissionamento de instalações, verificando se sistemas e componentes foram instalados de acordo com o projeto inicial e estão funcionando corretamente. Dessa forma, a Setin diminui a chance de posteriores custos de reparo ou problemas de segurança para os futuros moradores de seus empreendimentos.



Sobre este relatório

45 anos entregando sonhos

Referência em incorporação

Solidez e responsabilidade

Gestão e resultados

Relações de valor

Preservação ambiental

Sumário de conteúdo GRI

Informações corporativas/
expediente



Sobre este relatório

45 anos entregando sonhos

Referência em incorporação

Solidez e responsabilidade

Gestão e resultados

Relações de valor

Preservação ambiental

Sumário de conteúdo GRI

Informações corporativas/
expediente

A comercialização dos imóveis se dá por meio da Setin Vendas, com um qualificado e capacitado time de corretores autônomos, e do Conexão Setin, formado por imobiliárias regionais parceiras, especializadas em seus bairros de atuação.

Entre as linhas oferecidas aos clientes destaca-se a Alma Brasileira, focada no alto padrão, e a Setin *Downtown*, com oito endereços no centro de São Paulo. No médio padrão, a incorporadora disponibiliza a *Smart Home by Setin*, com apartamentos de dois ou três dormitórios, com empreendimento próximo a estação de metrô.

A Setin Vendas conta com 100 corretores autônomos especializados e qualificados.



Inteligência de mercado

Em 2024, ano em que constituiu uma nova Diretoria Comercial, a Setin internalizou a elaboração de pesquisas de mercado, qualificando e acelerando as decisões de novos negócios. O processo conta com ferramentas automáticas e análises minuciosas dos desempenhos de outros empreendimentos, a partir de localização e particularidades dos imóveis, como metragem, valor e velocidade de vendas, por exemplo. A partir de 2025, essa inteligência de mercado propiciará levantamentos e elaboração trimestrais de relatórios para apoiar a estratégia de negócios.



Sobre este relatório

45 anos entregando sonhos

Referência em incorporação

Solidez e responsabilidade

Gestão e resultados

Relações de valor

Preservação ambiental

Sumário de conteúdo GRI

Informações corporativas/
expediente

Performance

GRI 2-6

Em 2024, a Setin entregou dois empreendimentos, o Karpz Jardins e o *Smart Home* Nova Klabin. O *Smart Home* Alto do Ipiranga, após reavaliação do mercado, foi reenquadrado como um produto com perfil do segmento econômico, e terá seu lançamento realizado pela Mundo Apto.

Além disso, o ano contou com o lançamento da nova linha de alto padrão da Setin, a Alma Brasileira, com seu primeiro empreendimento, o Ibiatã.

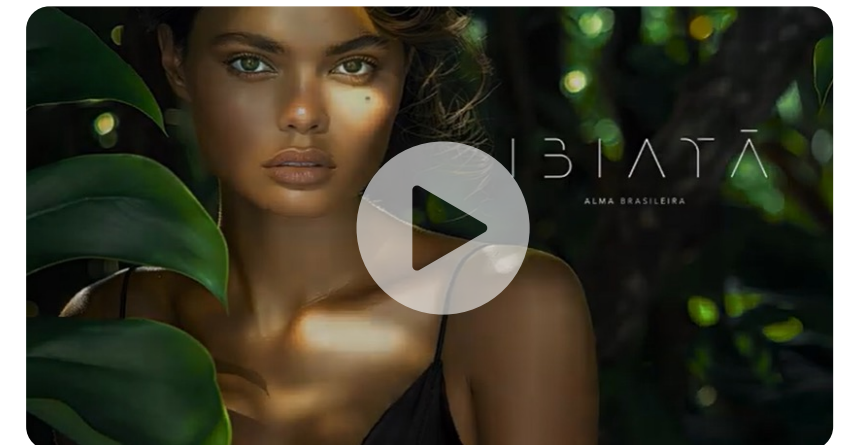
Ibiatã Alma Brasileira:
R\$ 270 milhões de VGV.

Alma Brasileira – Ibiatã

Na Alma Brasileira, a Setin busca oferecer uma experiência imersiva na estética nacional, com uma “brasilidade originalmente moderna e naturalmente elegante, que celebra as riquezas naturais e culturais do País por meio de empreendimentos autênticos, elegantes e sustentáveis. É o Brasil arte com borogodó, bossa e ginga em forma de casas suspensas”, como definido pela Empresa.

No ano, foi lançado o primeiro empreendimento da linha, o Ibiatã, com 46 unidades – 24 (incluindo três permutas) delas já vendidas ao fim do período – e um VGV de R\$ 270 milhões. Localizado na Rua Sampaio Viana, no bairro do Paraíso, próximo do parque do Ibirapuera, o imóvel possui duas metragens, de 183 m² e 226 m², com possibilidade de personalização completa, diretamente com a construtora. Tem ainda como diferenciais elevador social inteligente e *hall* privativo, previsão para ar-condicionado para *living* e dormitórios; bancadas da cozinha e banheiro de granito; gerador que atende todas as áreas comuns e unidades; e ponto de recarga de carro elétrico.

Além disso, foi concebido com princípios de sustentabilidade, recebendo o selo *Fitwel*, que reconhece projetos que promovem a saúde, o bem-estar e o cuidado com a qualidade de vida dos moradores; e o certificado *Edge Buildings*, que destaca a sustentabilidade e a eficiência ambiental do Ibiatã, com economia de água (21%) e energia (25%), apresentando 53% de redução no uso de materiais durante a construção. O condomínio contará com reúso de água e será entregue com placas solares para aquecimento de água.





Sobre este relatório

45 anos entregando sonhos

Referência em incorporação

Solidez e responsabilidade

Gestão e resultados

Relações de valor

Preservação ambiental

Sumário de conteúdo GRI

Informações corporativas/
expediente

Karpz Jardins

Entregue em julho de 2024, o Karpz Jardins é um empreendimento exclusivo, de apenas 14 unidades, com *design* autêntico, apartamentos de 210 m² e um VGV de R\$ 88 milhões. Localizado na Rua Henrique Martins, nos Jardins, está a apenas 500 metros do Parque Ibirapuera, oferecendo a oportunidade de moradia próxima à natureza do grande parque urbano. O imóvel é certificado com o *Edge Buildings* e conta com elevadores inteligentes; ponto de recarga de carro elétrico; infraestrutura para churrasqueira a carvão; previsão de ar-condicionado para *living*, suítes e terraço; fechadura eletrônica nos apartamentos; *playground*; sala de *delivery*; área *fitness*; guarita blindada; e piscina, entre outros espaços.



Smart Home Nova Klabin

Entregue em agosto de 2024, com VGV de R\$ 96 milhões, o *Smart Home* Nova Klabin está localizado a apenas 400 metros do metrô Santos-Imigrantes, na Rua Coronel Domingos Ferreira. São apartamentos de dois e três dormitórios de 49 m² a 69 m² e várias opções de lazer, como piscina, academia, salão de jogos e brinquedoteca.

Ao adquirir uma unidade no empreendimento, os clientes tinham à disposição um projeto de decoração assinado pelo escritório de *design* Todos Arquitetura. Além disso, os dormitórios e as salas foram entregues com piso laminado e as varandas com churrasqueiras. As plantas contavam ainda com opção para *home office*.



Desempenho financeiro

GRI 3-3 – Desempenho econômico-financeiro



Sobre este relatório

45 anos entregando sonhos

Referência em incorporação

Solidez e responsabilidade

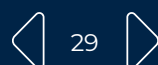
Gestão e resultados

Relações de valor

Preservação ambiental

Sumário de conteúdo GRI

Informações corporativas/
expediente



29

A gestão financeira da Setin é pautada por procedimento interno que descreve as regras para solicitação de pagamentos a fornecedores, incluindo o prazo* entre o lançamento e a aprovação, em sistema, da data de pagamento. Isso contribui para que a área de Tesouraria tenha previsibilidade de fluxo de caixa e possa aplicar recursos em opções bancárias com maior rentabilidade, minimizando a necessidade de contrair dívidas de capital de giro em prazos curtos e em condições menos competitivas. Há ainda Política de Investimento que orienta investimentos em fundos com liquidez diária, títulos públicos do

Governo Federal e/ou privados, em instituições com *rating* AAA. A Tesouraria tem como meta manter 98% do caixa total investido.

Desde 2022, a Setin possui consultoria própria de financiamento imobiliário aos clientes, com operadores certificados nas principais instituições bancárias, o que permite antecipar em aproximadamente seis meses a quitação do Plano Empresário, favorecendo o fluxo de caixa. A gestão financeira é realizada ainda por meio da apuração mensal de indicadores em reunião de resultados.

A Setin mantém atenção constante ao mercado para lançar empreendimentos atrativos e diferenciados.

*Em 2024, o prazo era de nove dias.

Resultados

A exemplo de 2023, o ano de 2024 foi marcado por instabilidade no cenário econômico nacional, que apresentou taxas de juros altas, com impacto nas decisões de investimentos tanto de empresas quanto de consumidores, já que dívidas corporativas, tomada de crédito e financiamentos ficaram mais elevados. Nesse contexto, a Empresa mudou a estratégia de um de seus empreendimentos, o *Smart Home* Alto de Ipiranga, que será lançado pela Mundo Apto com novo perfil de público e participação de 40% da Setin no empreendimento. Manteve, contudo, sua estratégia de negócios nos demais imóveis, alcançando com o principal lançamento do ano, o Ibiatã, uma boa *performance* de vendas.

A gestão financeira também continuou focada na negociação e redução do endividamento, com grande êxito em minimizar o saldo de dívida corporativa

que, em relação ao ano anterior, apresentou queda de aproximadamente 21%. A boa relação com as instituições financeiras e a confiança do mercado na Setin permitiram ainda alongar o prazo de pagamento, com redução do custo da dívida a partir da diminuição das taxas de juros.

Nesse cenário, a Empresa fechou em dezembro de 2024 a negociação de dois terrenos, nas ruas Joaquim Floriano, no Itaim Bibi, e Tutoia, no Paraíso, cujas compras se efetivarão em 2025 para futuros lançamentos com Valor Geral de Vendas (VGV) de R\$ 396 milhões e R\$ 536 milhões, respectivamente. No ano de 2025, a Empresa tem como expectativa a aceleração de venda dos imóveis em estoque, fundamental para viabilizar novos investimentos. Também se manterá atenta a oportunidades de mercado para aprimorar ainda mais o fluxo de caixa.



Relações **de valor**

Colaboradores | Clientes | Fornecedores | Comunidades



Sobre este relatório

45 anos entregando sonhos

Referência em incorporação

Solidez e responsabilidade

Gestão e resultados

Relações de valor

Preservação ambiental

Sumário de conteúdo GRI

Informações corporativas/
expediente

A Setin se relaciona com colaboradores, fornecedores, clientes e vizinhos dos empreendimentos, membros de associações, órgãos públicos, instituições beneficentes, Organizações Não Governamentais (ONGs) e instituições financeiras. O objetivo do engajamento é manter um padrão de atuação e comportamento ético e responsável, alicerçado na transparência e na Missão de “Compreender, mediante a busca permanente e sistemática de informações relevantes, as expectativas e desejos dos compradores e investidores dos diferentes tipos de imóveis, traduzindo esse conhecimento em edificações, com altos índices de percepção e reconhecimento pelos clientes”. Ainda, para que o engajamento se dê de forma efetiva e contínua, são mantidos canais de comunicação e processos de interações contínuos, com análises de demandas, *feedbacks*, sugestões e queixas recebidos. Todos os colaboradores também têm sua liberdade de associação garantida e, no ano, 100% eram abrangidos por acordos de negociação coletiva. **GRI 2-30**

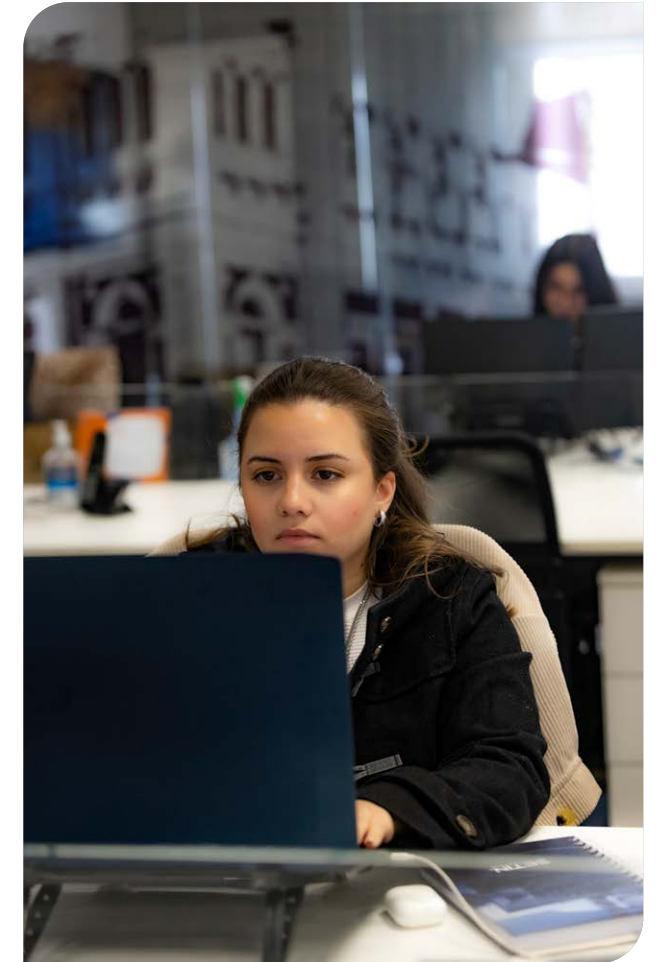
Colaboradores

GRI 2-29 | 3-3 – Gestão de pessoas

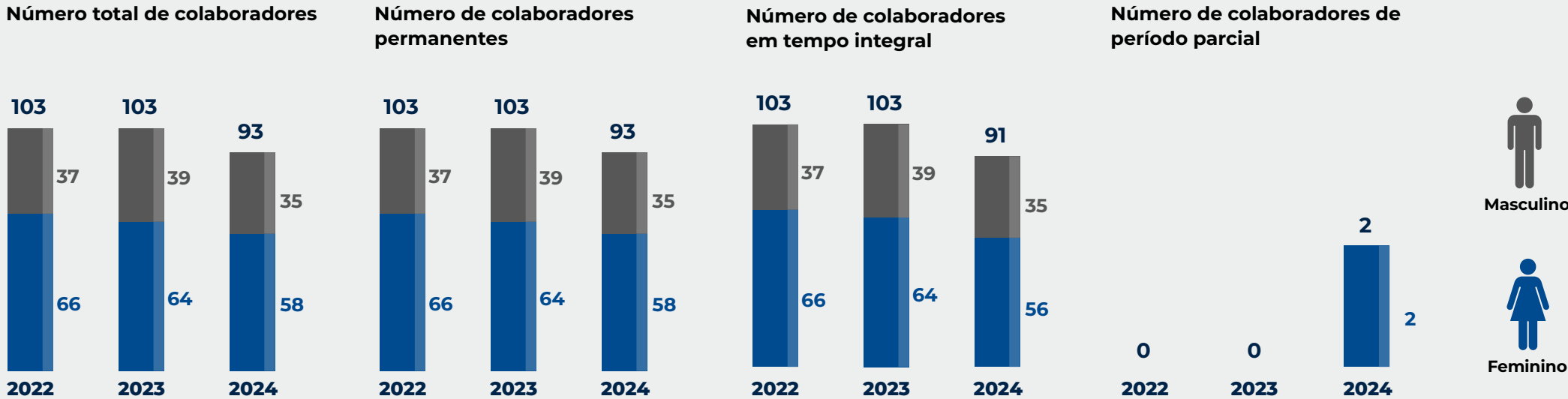
A gestão de pessoas na Setin visa fomentar o desenvolvimento profissional, respeitar e prevenir violações aos direitos humanos, promover diversidade e inclusão, garantir segurança e saúde no trabalho, além de atrair, reter e valorizar a força de trabalho, promovendo o bem-estar e a qualidade de vida dos colaboradores.

Sob esse propósito, em 2024 atuavam na Empresa 93 pessoas, com modelos de contratação no regime da Consolidação das Leis do Trabalho (CLT), como Pessoa Jurídica e terceiros, dos quais 62% eram mulheres. Todos atuavam na Região Sudeste, em que se concentram as operações da Setin. **GRI 2-7**

62%
do quadro
profissional da
Setin é composto
por mulheres.



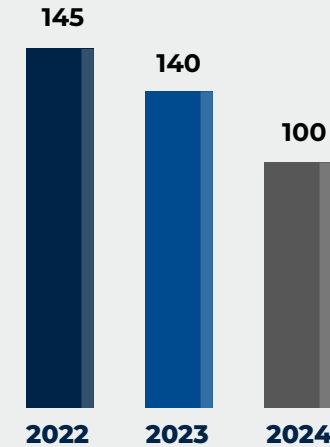
Número total de colaboradores, por gênero* GRI 2-7



*A Setin não possui colaboradores temporários, sem garantia de carga horária e/ou que se identificam com outros gêneros. Dados extraídos do sistema de folha com base no último mês de cada ano.

Havia ainda, no ano, 100 corretores de imóveis autônomos – em sua nova estratégia para a área de Vendas, em 2024, a Setin optou por ter um quadro máximo com 100 associados (corretores) – na Setin Vendas, em que é mantida uma estrutura de Recursos Humanos sob responsabilidade da Setin Incorporadora.

Número total de trabalhadores que não são empregados e cujo trabalho é controlado pela Organização* GRI 2-8



*A compilação dos dados é realizada por meio de plataformas especializadas de cadastro de corretores associados, como SIGAV, EMOBI e HYPNOBOX, e consolidadas em relatórios organizados em planilhas de Excel. Esse processo garante precisão, padronização e um acompanhamento eficiente dos profissionais cadastrados ao longo do período de relato.



Sobre este relatório

45 anos entregando sonhos

Referência em incorporação

Solidez e responsabilidade

Gestão e resultados

Relações de valor

Preservação ambiental

Sumário de conteúdo GRI

Informações corporativas/
expediente



Escuta ativa **GRI 2-29**

A cada dois anos, a Setin mensura a satisfação da equipe, por meio de pesquisa de clima que avalia aspectos como ambiente de trabalho, benefícios e liderança, entre outros. Além de engajar seus colaboradores no processo de aprimoramento do ambiente e das relações de trabalho, o processo visa valorizar a opinião dos profissionais. Em 2024, a pesquisa foi promovida em uma ação de mapeamento emocional, que refletiu o desejo de criar um ambiente de trabalho mais transparente e acolhedor para todos. Nesse sentido, no próprio ano já foram colocadas em prática algumas ações levantadas pelos profissionais, como as iniciativas e comunicações relacionadas a critérios e práticas ESG, que foram intensificadas e informadas para demonstrar seus impactos positivos não apenas no ambiente laboral, mas também na comunidade; e apresentação trimestral de resultados, ressaltando com transparência os desempenhos alcançados e reforçando a importância da colaboração de todos para a consecução da estratégia de desenvolvimento sustentável dos negócios.



Sobre este relatório

45 anos entregando sonhos

Referência em incorporação

Solidez e responsabilidade

Gestão e resultados

Relações de valor

Preservação ambiental

Sumário de conteúdo GRI

Informações corporativas/
expediente

Capacitação

GRI 3-3 - Gestão de pessoas

A Setin possui uma baixa taxa de *turnover* e investe continuamente na qualificação de sua mão de obra, desde a contratação. Os novos colaboradores passam por um treinamento de integração que, em 2024, foi aprimorado com a apresentação dos compromissos e valores ESG da Empresa e com visitas aos canteiro de obra, em ação batizada de Integra Setin. O objetivo foi mostrar, na prática, como funciona a parte de construção dos empreendimentos da Setin, estreitar relacionamentos e o senso de pertencimento do todo para os profissionais de áreas diversas. Na ocasião, o Diretor de Engenharia fez uma apresentação, mostrando os diferenciais dos processos construtivos exigidos pela Setin em seus canteiros de obras, enquanto o time de Projetos apresentou as particularidades do empreendimento em questão. No ano, os colaboradores puderam também visitar e conhecer o estande do Ibiatã, o primeiro empreendimento da linha Alma Brasileira.

O período foi ainda de reforço da formação de lideranças, de modo a garantir a preparação sucessória qualificada na Empresa. Por isso, foram priorizadas ações para os Coordenadores, de modo que adquirissem mais conhecimento sobre a Setin e gestão de pessoas.

Para garantir melhores resultados e um bom ambiente laboral, a Setin investe em treinamentos.



Sobre este relatório

45 anos entregando sonhos

Referência em incorporação

Solidez e responsabilidade

Gestão e resultados

Relações de valor

Preservação ambiental

Sumário de conteúdo GRI

Informações corporativas/
expediente



Sobre este relatório

45 anos entregando sonhos

Referência em incorporação

Solidez e responsabilidade

Gestão e resultados

Relações de valor

Preservação ambiental

Sumário de conteúdo GRI

Informações corporativas/
expediente

A capacitação, batizada de Desenvolvendo Líderes, foi formulada em duas frentes: na primeira, cada Diretor contou um pouco sobre suas áreas e, na segunda, uma consultoria externa ministrou treinamentos relacionados aos temas gestão de pessoas, comunicação assertiva, *feedback* e autoconhecimento. O programa teve grande aceitação e continuará em 2025.

Outro projeto relevante foi o de Centralidade no Cliente, também com o apoio de uma empresa terceira e com foco em capacitar as diferentes áreas para tratativas assertivas, uniformes e claras com os clientes. O treinamento, com duração de um ano, cinco módulos e provas de conclusão em cada um, seguirá em 2025.

O Programa de Multiplicadores, de valorização e compartilhamento do conhecimento interno, teve continuidade. Por meio dele, os colaboradores com domínio em conteúdos diversos se disponibilizam a ensinar os colegas, que se inscrevem voluntariamente para o aprendizado, sobre um determinado tema. No ano, foram apresentados no programa as diretrizes do novo Plano Diretor; uso do Excel, com capacitação de acordo com o conhecimento de cada colaborador na ferramenta; e o ciclo da incorporação imobiliária,

desde a compra do terreno até a parte jurídica.

A Setin oferta ainda auxílio-educacional para cursos técnicos, de graduação ou pós-graduação, considerando aderência com a área de atuação. O percentual pago varia de acordo com o tempo de contrato e, em 2024, seis colaboradores foram contemplados com valores que somaram cerca de R\$ 30 mil (R\$ 67 mil haviam sido dispendidos em 2023).



Jornada ESG

Como novidade em 2024, a Setin organizou quatro encontros com os colaboradores para debater temas relevantes da agenda ESG. O primeiro foi dedicado de forma mais ampla a abordar o significado da sigla e sua relevância nos negócios da Setin. No segundo, foi debatida a questão de gestão de resíduos, enquanto o terceiro tratou do tema governança e das principais ações da Empresa. No último encontro, uma palestrante externa fez uma apresentação sobre o que configura assédio e suas implicações.

Avaliação e *feedback*

Para contribuir com a evolução de carreira dos colaboradores, a Setin realiza avaliação de desempenho, processo que, em 2024, passou a ser realizado em meio eletrônico, em ferramenta desenvolvida internamente. Todos os colaboradores, com exceção do Presidente, se autoavaliam, de acordo com as metas propostas para o ano. Essa autoavaliação é apreciada pelo gestor direto, que fornece *feedback* e, em conjunto com o avaliado, levanta subsídios para a elaboração do Plano de Desenvolvimento Individual.

Até 2024, as metas eram compostas por resultados corporativos da Setin, financeiros e gerenciais, e específicos da área do avaliado. Em 2025, englobarão aspectos ESG. Está também em estudo um mapeamento de perfil para análise, na avaliação de desempenho, de aderência ao cargo ocupado.

A partir de 2025, a Setin considerará aspectos **ESG** em seus processos de análise de desempenho das equipes.



Setin Vendas

Ações de capacitação também foram promovidas, por intermédio da Setin Incorporadora, na Setin Vendas. Foi criado o projeto Conversar para Aproximar, em que colaboradores de áreas diversas da Incorporadora se reuniram com as equipes de Vendas para falar sobre os imóveis do portfólio e, assim, qualificar a relação comercial com os clientes. Foram três encontros em 2024, e o programa terá continuidade em 2025, se estendendo a temas valiosos para a Setin, como ética e *compliance*.

Sobre este relatório

45 anos entregando sonhos

Referência em incorporação

Solidez e responsabilidade

Gestão e resultados

Relações de valor

Preservação ambiental

Sumário de conteúdo GRI

Informações corporativas/
expediente

Saúde, segurança e bem-estar

GRI 403-6

Sobre este relatório

45 anos entregando sonhos

Referência em incorporação

Solidez e responsabilidade

Gestão e resultados

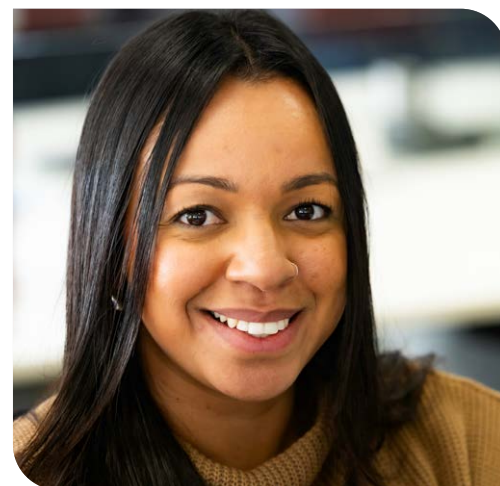
Relações de valor

Preservação ambiental

Sumário de conteúdo GRI

Informações corporativas/
expediente

Com vistas a garantir qualidade de vida aos seus colaboradores, a Setin mantém o Programa Acolher, criado com foco na saúde mental durante a pandemia de Covid-19 e reformulado em 2024 com a inclusão dos pilares das saúdes física e financeira. Assim, a ação passa a cuidar de forma plena das equipes para mais bem-estar e tranquilidade tanto no âmbito profissional quanto no pessoal.



Em 2024, foram realizados por meio do Acolher:



Saúde física

Vacinação contra gripe, em março foi realizada campanha, no escritório da Setin, da vacina quadrivalente contra a gripe;

Palestra Imunização, em abril, destacando a importância da vacinação para a promoção da saúde;

Palestra Hipertensão, em maio, com abordagem sobre a condição e iniciativas de prevenção;



Palestra Saúde Ocular e Doação de Sangue, em junho, com dicas para manter uma visão saudável e conscientização sobre a relevância da [doação de sangue](#) para salvar vidas;

Palestra Alimentação Saudável, em agosto, para estimular hábitos alimentares que favoreçam a saúde e o bem-estar; e

Campanhas de prevenção e conscientização de doenças, a exemplo dos cânceres de mama e de próstata.



Ao longo de 2024, os colaboradores tiveram acesso a plataforma **GymPass/Wellhub**, apoiando a realização de atividades físicas.



Saúde mental

Palestra Setembro Amarelo, mês dedicado à conscientização sobre a prevenção ao suicídio, com reforço da importância de uma atuação conjunta para construção de um ambiente de trabalho acolhedor; e

Acompanhamento psicológico, gratuito, ofertado de forma confidencial aos colaboradores que buscam apoio para cuidar da saúde mental.



Saúde financeira

Palestra Educação Financeira no Dia a Dia, em setembro, inaugurando as ações no pilar que é transversal para a garantia de uma vida mais tranquila e organizada, com reflexos na vida pessoal e profissional; e

Palestra sobre Como Investir para Realizar Sonhos e Prosperar, em novembro, incentivando a disciplina financeira como aliada nas conquistas desejadas.

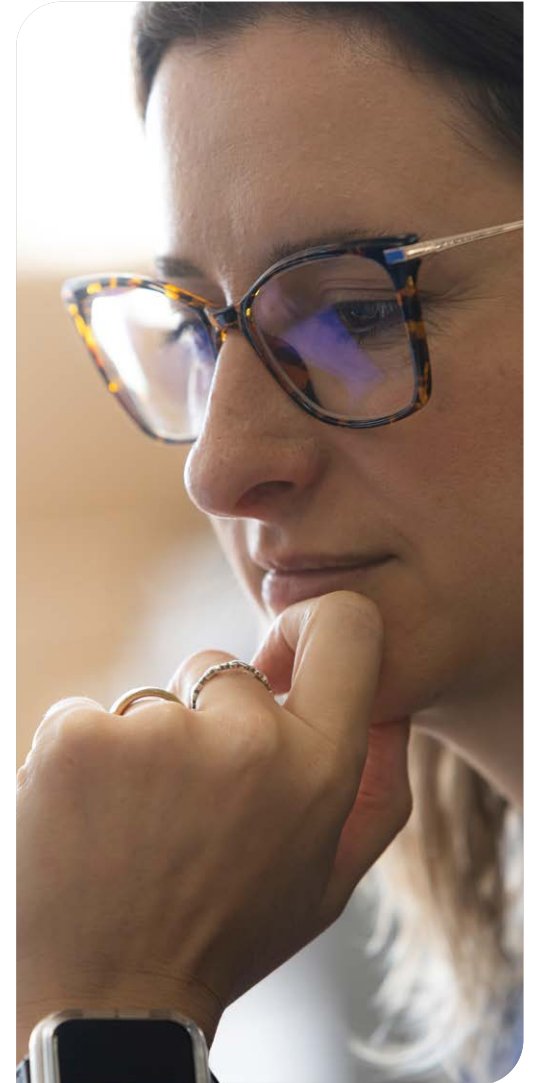
Para a melhoria contínua no intuito de proporcionar um ambiente cada vez mais inspirador para seus colaboradores, a Setin promoveu pesquisas de avaliação sobre as ações realizadas por meio do Programa Acolher. Além disso, realizou ações de reconhecimento, como nos dias das mulheres, das mães, dos pais e das crianças.

Há ainda oferta de plano de saúde aos colaboradores diretos. Já nos contratos com as construtoras é previsto, além do atendimento à legislação vigente, que os trabalhadores da construção civil e seus familiares tenham acesso ao Serviço Social da Construção Civil (Seconci), entidade filantrópica que oferece assistência social, de saúde, educação e outros serviços. Assim como no escritório, há também divulgações recorrentes de temas de saúde e segurança nos canteiros de obra, que também contam com palestras sobre assuntos relevantes.

Segurança

Pela lei, a garantia da segurança nas obras é responsabilidade das construtoras contratadas, que devem ofertar, exigir e fiscalizar a utilização de Equipamentos de Proteção Individual (EPIs) e Equipamentos de Proteção Coletiva (EPCs), bem como apresentar Atestado de Saúde Ocupacional (ASOs) e, antes do início de cada obra, Programa de Gerenciamento de Riscos.

A Setin prevê o rígido cumprimento dessas diretrizes em contrato, com acompanhamento por meio de reuniões gerenciais e ofertando as orientações e suas exigências no Manual de Boas Práticas, documento interno que inclui o detalhamento das medidas de segurança e bem-estar dos trabalhadores e suas obras. São exigidos o cumprimento fiel das normas reguladoras e determinados aspectos de tamanho mínimo e condições de instalações sanitárias, refeitórios e vestiários.



Sobre este relatório

45 anos entregando sonhos

Referência em incorporação

Solidez e responsabilidade

Gestão e resultados

Relações de valor

Preservação ambiental

Sumário de conteúdo GRI

Informações corporativas/
expediente

Remuneração e benefícios

GRI 2-19 | 2-20 | 401-2

A Setin oferece seguro de vida para todos os colaboradores e, para os que atuam em tempo integral, plano de saúde, além dos benefícios previstos em lei, como auxílio-invalidez e licença-maternidade/paternidade.

A Empresa remunera seus colaboradores de forma competitiva. Para isso, considera os resultados semestrais de pesquisa externa, que respeita as diretrizes do Conselho Administrativo de Defesa Econômica (Cade), da qual participam 35 empresas do mercado imobiliário. Além disso, são considerados o desempenho individual e da própria Empresa, para possíveis ajustes de salários, aprovados pela Diretoria e Vice-Presidência*.

As políticas de remuneração são aplicadas para toda a Setin. A remuneração da Presidência é composta por pró-labore e distribuição de lucros, enquanto os executivos recebem um valor fixo acrescido de bônus. Não há bônus de atração ou pagamentos de incentivos para recrutamento.

A política de devolução de bônus e incentivos (*clawback*) não é aplicável na Empresa, e não há benefícios de aposentadoria aos executivos. A Empresa mantém ainda Programa de Participação nos Resultados (PPR), atrelado às metas corporativas do ano vigente. Em 2025, passará a considerar também metas ESG.

Salários competitivos são diferencial da Setin, que considera valores de mercado por meio de pesquisa externa.



*A Empresa não possui um comitê específico de remuneração.

Sobre este relatório

45 anos entregando sonhos

Referência em incorporação

Solidez e responsabilidade

Gestão e resultados

Relações de valor

Preservação ambiental

Sumário de conteúdo GRI

Informações corporativas/
expediente

Clientes

GRI 2-29 | 3-3 – Relacionamento com clientes

Sobre este relatório

45 anos entregando sonhos

Referência em incorporação

Solidez e responsabilidade

Gestão e resultados

Relações de valor

Preservação ambiental

Sumário de conteúdo GRI

Informações corporativas/
expediente

Com foco na incorporação de imóveis de médio e alto padrão, a Setin possui estrutura qualificada para atender a diferentes perfis de clientes de forma personalizada, com transparência e equipe capacitada para responder aos principais questionamentos. A partir de um projeto iniciado em 2023, a Empresa integrou, em plataforma automática, os dados de clientes obtidos a partir de diferentes canais de comunicação, facilitando e aprimorando ainda mais as interações, com dados consistentes para análise e monitoramento.

Os clientes possuem meios de contato periódico em todas as fases do empreendimento – da visita ao estande de vendas, comunicação de início e visita na obra e vistoria de recebimento até a entrega de chaves. Há um canal exclusivo de comunicação e informação, o Portal do Cliente, e app próprio, no qual estão disponíveis, entre outros:



Segunda via de boletos, para impressão fácil e rápida de boletos já vencidos;



Antecipação de parcelas, de forma rápida e sem burocracia, os clientes que quiserem antecipar parcelas podem fazer o processo diretamente, obtendo descontos nas antecipações de pagamento;



Acompanhe a sua obra, para que os clientes marquem a visita na obra e possam ver de perto a construção do empreendimento;



Perguntas frequentes, disponibilizadas em uma base de conhecimento para esclarecimentos. É possível ainda enviar diretamente a dúvida, por meio do Portal; e



Meu Momento Setin, novidade de 2024, apresenta conteúdos diversos e que vão além do imóvel adquirido e é também enviado por *e-mail*.



Guia do Cliente

Em 2024, a Setin criou o Guia do Cliente, com o objetivo de contribuir para uma ambientação mais tranquila no novo lar. O manual, desenvolvido de acordo com cada empreendimento, traz informações relevantes, como regras de uso das áreas comuns, itens cobertos por garantias e os prazos vigentes, atributos ESG, horários permitidos para cada atividade, etc.



Sobre este relatório

45 anos entregando sonhos

Referência em incorporação

Solidez e responsabilidade

Gestão e resultados

Relações de valor

Preservação ambiental

Sumário de conteúdo GRI

Informações corporativas/
expediente

Os clientes da Setin contam com garantias de assistência técnica e o compromisso da Empresa com um rigoroso [processo de vistorias](#), com testes de sistemas ocultos e comissionamento de instalações antes da entrega final. Ainda assim, em casos de incidentes ou necessidades de reparo nos imóveis entregues, a Setin oferece um canal direto, no Portal do Cliente, com sua equipe técnica, para atendimento rápido e eficiente, garantindo a resolução de problemas.

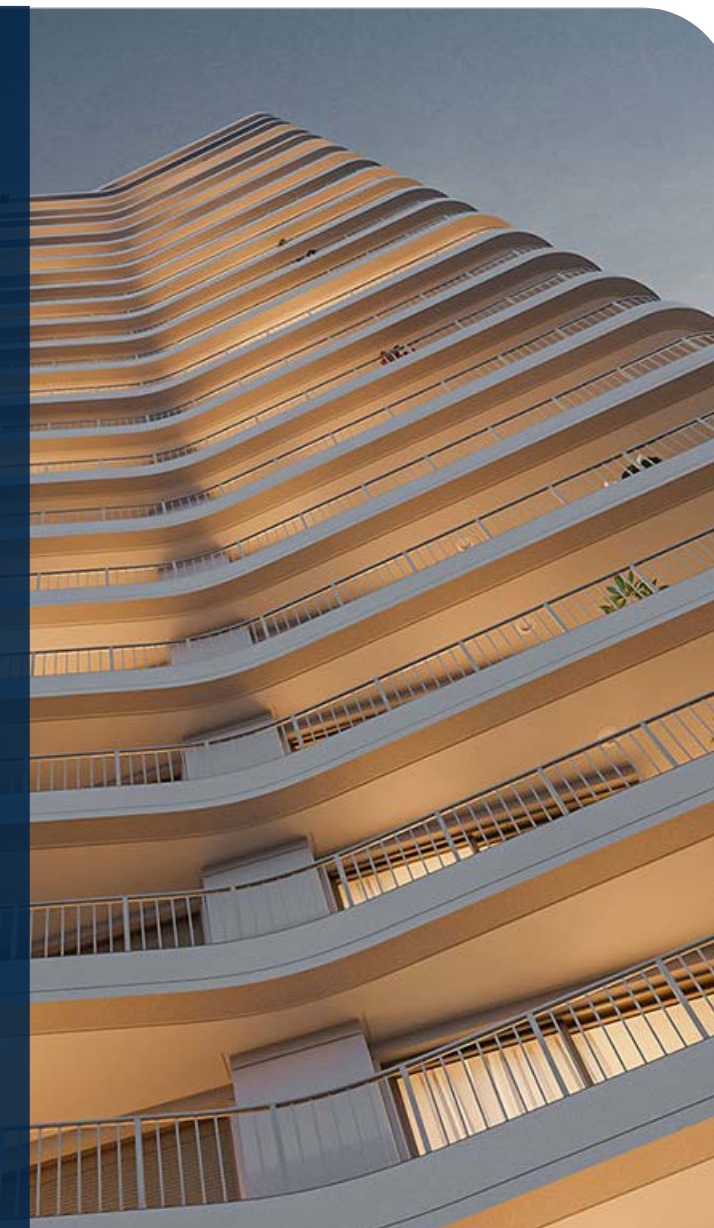
A satisfação também é avaliada por indicadores e por meio de canais de relacionamento como WhatsApp, e-mail e Reclame Aqui. Além disso, em 2024 a Empresa reforçou sua Política de Comunicação, tornando as informações mais acessíveis e precisas.

Adicionalmente, os clientes têm à disposição a consultoria própria da Setin de financiamento imobiliário, que traz mais agilidade e facilidade na tomada de crédito. Desde 2024, os clientes também são beneficiados com contratos com recursos visuais e linguagem mais simples e acessível, de fácil compreensão para o público em geral, e que já agregam todos os documentos necessários, conferindo mais transparência e praticidade.



Sustentabilidade GRI 3-3 – Ecoeficiência e mudanças climáticas

A Setin, ao investir em construções mais sustentáveis, proporciona economia de recursos na etapa de obras e em benefício para os clientes, que contam com imóveis com reúso de água e mais eficiência energética, além de bem-estar. Também visa conscientizar os clientes sobre consumo responsável e sustentabilidade na habitação; redução de desperdício, incentivando a adoção de reformas sustentáveis e práticas ecológicas no uso do imóvel (com um Guia entregue na posse de chaves). Além disso, com a digitalização de processos, reduz o uso de papel e materiais físicos.



Fornecedores

GRI 2-29 | 3-3 – Gestão da cadeia de suprimento

A Setin busca relações de parceria com seus fornecedores, pautando seus relacionamentos em princípios éticos, transparentes e sustentáveis, regidos por elevados padrões de integridade em todas as compras e contratações. As construtoras* estão entre os principais fornecedores, sendo a cadeia de empresas parceiras formada também por empresas de tecnologia, consultorias e escritórios de arquitetura, paisagismo, agências de propaganda, instituições financeiras e escritórios de advocacia. Cada área da Empresa é responsável pela aquisição de seu material ou serviço, mas obrigatoriamente devem ser apresentadas três cotações, analisadas pela área contratante e com a documentação validada pelo *Compliance*. Há processo rígido de homologação e, somente após conclusão de *due diligence*, caso não haja apontamentos, incluindo de conflito de interesses, o fornecedor pode ser cadastrado.

São promovidas ainda análise da contratação de fornecedores e realizadas auditorias nas obras, conduzidas por um Técnico de Segurança. Além disso, desde 2024, são levados em consideração aspectos ESG para a formação de parcerias. Em respeito às empresas, a Setin não apenas recusa fornecedores que não atendem aos seus critérios,

mas explica os motivos da não formalização da contratação. Dessa forma, busca orientar e indicar quais ajustes podem ser feitos para que possíveis fornecedores possam se adequar às políticas estabelecidas – a principal delas é a Política de Relacionamento com Fornecedores, lançada em 2022 e revisada em 2024. Além disso, em 2024 os fornecedores

passaram também a contar com as orientações e diretrizes do Código de Conduta da Setin que, após revisão, passou a incluir determinações para esse público.

Dessa forma, a Empresa busca, cada vez mais, transacionar com fornecedores e prestadores de serviços que compartilhem seus valores éticos, de governança e sustentabilidade.



* A partir da contratação, as construtoras passam a ser as responsáveis por toda a compra de materiais e contratação de mão de obra (própria ou de terceiros) para a execução das obras.

Sobre este relatório

45 anos entregando sonhos

Referência em incorporação

Solidez e responsabilidade

Gestão e resultados

Relações de valor

Preservação ambiental

Sumário de conteúdo GRI

Informações corporativas/
expediente

Legalidade

GRI 408-1 | 409-1

Os contratos com as construtoras trazem cláusula de obrigatoriedade de manutenção do registro completo dos empregados que prestam serviços no local da obra no próprio canteiro, bem como documentos exigidos pela legislação trabalhista e previdenciária em vigor. Além disso, há cláusula específica de combate a trabalho infantil e escravo nos contratos e, na entrada das obras, acesso com identificação automática do trabalhador.

A Setin também promove reuniões gerenciais mensais nas obras para informar sobre os temas relevantes para seu bom andamento, incluindo pautas administrativas, de qualidade, relacionamento com vizinhança e riscos de segurança para os trabalhadores.

Sobre este relatório

45 anos entregando sonhos

Referência em incorporação

Solidez e responsabilidade

Gestão e resultados

Relações de valor

Preservação ambiental

Sumário de conteúdo GRI

Informações corporativas/
expediente

Comunidades

GRI 2-25 | 2-29 | 3-3 – Ecoeficiência e mudanças climáticas

Com o objetivo de, por meio de seus empreendimentos, impactar a sociedade de maneira positiva, agregando valor ao entorno das unidades, a Setin adota uma série de ações para minimizar os impactos inerentes e temporários da construção de imóveis, como:

01

Transporte de veículos pesados e barulho, respeitando as determinações impostas de horários e decibéis pela lei e orientando os colaboradores para minimizar ruídos.

02

Poeira e demais partículas, com uso de tecnologia, como aspirador durante a pintura, corte de materiais em áreas fechadas e lavagem de vias e rodas de caminhões.

03

Interdições temporárias de vias próximas para carga e descarga de materiais, realizada somente nos horários permitidos e de forma planejada para evitar/reduzir transtornos.

* Instrumento do Plano Diretor de São Paulo que exige que empreendimentos com mais de 20 mil m² de área construída destinem 10% da área para Habitação de Interesse Social como medida para aumentar a produção de moradias para famílias de baixa renda.

** Os gastos de infraestrutura são exigidos pelas concessionárias para ligações às obras da Setin, enquanto o investimento em áreas contaminadas é uma obrigação legal de reparação que deveria ser realizada pelo responsável pela contaminação, mas que, historicamente, tem sido promovido pelo mercado imobiliário.

Já como externalidades positivas se destacam:

- ✓ **Obras ligadas ao reforço de infraestrutura** de água, esgoto e energia das obras;
- ✓ **Reabilitação de áreas contaminadas;**
- ✓ **Contrapartidas viárias e ambientais;**
- ✓ **Pagamento de outorga onerosa; e**
- ✓ **Cota de solidariedade*.**

Em 2024, a Setin previu mais de R\$ 370 mil em investimentos**, sendo 44% em obras ligadas a reforço de infraestrutura de água, esgoto e energia das obras, 40% em reabilitação de áreas contaminadas e, o restante, em campanhas de doações e apoio a [ONG Construide](#).



Sobre este relatório

45 anos entregando sonhos

Referência em incorporação

Solidez e responsabilidade

Gestão e resultados

Relações de valor

Preservação ambiental

Sumário de conteúdo GRI

Informações corporativas/
expediente



Desenvolvimento e impacto de investimentos em infraestrutura e serviços em 2024 GRI 203-1

Projeto	Infraestrutura	Apoio a entidades sociais	Reabilitação de áreas contaminadas
Impactos esperados	Preservar e melhorar a infraestrutura do bairro, com obras de reforço de água/esgoto e energia das obras.	Impactos variados a partir de ações de apoio à Construíde, campanha de doação de sangue e campanha de doação de Brinquedos.	Sanar danos ambientais gerados por proprietários anteriores.
Status do projeto	Etapa de avaliação da concessionária sobre a rede local e o impacto de cada empreendimento.	Projetos já estruturados na Empresa, realizados de forma contínua.	Processo de remoção de contaminantes para reutilização das áreas.
Tipo de investimentos (comerciais, em espécie ou gratuitos)	Investimentos gratuitos (obras de reforço).	Investimentos em espécie.	Investimentos gratuitos e em espécie (tratamentos no solo contaminado e injeção de produtos na água do lençol freático).
Duração de cada projeto	2 a 6 meses.	Durante o ano todo.	2 meses a 1 ano.
Custo (R\$)	163.000,00	60.000,00, além das doações que não são contabilizadas monetariamente.	149.103,58
Impacto local	Manutenção ou melhoria da infraestrutura anteriormente existente no bairro.	Apoiar famílias, conectando com a área de atuação da Setin e promoção da saúde.	Melhoria da condição ambiental e redução de riscos de consumo de água imprópria (impacto potencial na saúde).



Sobre este relatório

45 anos entregando sonhos

Referência em incorporação

Solidez e responsabilidade

Gestão e resultados

Relações de valor

Preservação ambiental

Sumário de conteúdo GRI

Informações corporativas/
expediente





Sobre este relatório

45 anos entregando sonhos

Referência em incorporação

Solidez e responsabilidade

Gestão e resultados

Relações de valor

Preservação ambiental

Sumário de conteúdo GRI

Informações corporativas/
expediente



Para mapear impactos negativos de suas operações, além de meios de comunicação como redes sociais, plataformas como o Reclame Aqui e o Procon, a Setin mantém canais específicos para a comunidade do entorno, como o e-mail vizinhos@setin.com.br, divulgado na placa de obra e em informativos locais. As comunicações são apreciadas pela área de Relacionamento com Clientes e direcionadas à área responsável na Empresa para a melhor resolução/minimização da queixa, com posterior devolutiva para o comunicante. Em 2024, a Setin contava com dez operações, sendo oito obras, o escritório central e a operação da Setin Vendas. Todas as obras (80% das operações) possuíam, no período, processos formais de queixas e reclamações por parte de comunidades locais. Além disso, 20% das operações contam

com avaliações de impactos ambientais e monitoramento contínuo, e 30% com planos de engajamento de *stakeholders*.

Desde 2023, há a [Política de Relacionamento com a Vizinhança](#), que estipula as diretrizes para uma comunicação clara e transparente. Para aprimorar constantemente o tema, ele passa por discussões frequentes do Comitê ESG.

Para 2025, será estruturado um Canal para Atendimento aos Vizinhos, via plataforma centralizada para comunicações via e-mail, WhatsApp e telefone. Por meio dessa ferramenta, será possível acompanhar prazos de atendimento e a satisfação dos vizinhos, de forma a estreitar o relacionamento da Setin com a comunidade do entorno dos empreendimentos.

Ações sociais

Desde 2023, a Setin mantém parceria com a ONG Construide, unindo seu negócio a uma importante e fundamental causa social: a construção e reforma de moradias para a população de baixa renda. A Empresa atua como patrocinadora e engaja seus colaboradores a participar do projeto, promovendo a solidariedade ao dedicarem tempo e esforços em mutirões.

As equipes também contribuem com a sociedade por meio de doações em eventos tradicionais promovidos pela Setin. Em 2024, foram realizados:

- **Dia das Crianças**, com mobilização de colaboradores para doação de mais de 500 brinquedos entregues às ONGs Associação Casa de Apoio Amigos da Vida (ACAAV), Paróquia Cristo Rei e Lar Santo Agostinho.
- **Evento anual de Páscoa, com arrecadação de 260 caixas de bombons**, doadas para as ONGs Lar Gotas de Amor e Centro Promocional Cristo Rei. Como forma de agradecimento, a Setin presenteou seus 93 colaboradores com um delicioso ovo de Páscoa.
- **Campanha anual de doação de sangue**, realizada no dia 14 de junho, Dia Nacional do Doador de Sangue, com 18 colaboradores atuando no mutirão de doação para o Banco de Sangue de São Paulo, ajudando a salvar vidas.



Em 2024, foram quatro mutirões, com a participação de 26 colaboradores em mutirões de duas famílias.

Em solidariedade aos afetados pela tragédia ocorrida no Rio Grande do Sul, houve ainda campanha de corrente do bem para arrecadação de cestas básicas, materiais de higiene, itens de vestuário, calçados, cobertores, água mineral e ração. Foram arrecadadas 130 peças entregues para doação por meio do Fundo Social de São Paulo.

Sobre este relatório

45 anos entregando sonhos

Referência em incorporação

Solidez e responsabilidade

Gestão e resultados

Relações de valor

Preservação ambiental

Sumário de conteúdo GRI

Informações corporativas/
expediente



Preservação **ambiental**

Compromisso com o meio ambiente | Ecoeficiência | Emissões | Resíduos

Compromisso com o meio ambiente

GRI 2-25 | 3-3 – Relacionamento e impactos na vizinhança | 3-3 – Ecoeficiência e mudanças climáticas | 203-1 | 413-1 | 413-2



Sobre este relatório

45 anos entregando sonhos

Referência em incorporação

Solidez e responsabilidade

Gestão e resultados

Relações de valor

Preservação ambiental

Sumário de conteúdo GRI

Informações corporativas/
expediente

Nos negócios e na cadeia de valor da Setin há impactos ambientais reais e potenciais pelo alto consumo de materiais de construção e emissões de Gases do Efeito Estufa (GEE). A Empresa busca mitigar essas interferências potencialmente negativas ao meio ambiente com a adoção e exigência por parte dos fornecedores da consideração de atributos ESG, ainda que possam implicar aumento do custo de materiais, processos e contratações e, consequentemente, das obras. Além disso, participa de ações setoriais de quantificação de GEE, análise de ciclo de vida de produtos, e está atenta a novas regulações que possam surgir referentes ao tema (como a PBE Edifica). A Empresa visa contribuir com a conscientização ambiental no setor e, em agosto de 2024,

marcou presença no painel Impacto de Mudanças Climáticas no Mercado Imobiliário, da Convenção Secovi-SP. Na ocasião, a Gerente de Licenciamento, Meio Ambiente e ESG da Setin, Juliana Paviato, destacou como a Empresa está se preparando para enfrentar os desafios das alterações do clima.

Em 2024, a Setin publicou Política de Sustentabilidade, com diretrizes sobre temas com impactos materiais na gestão e nas operações, aplicável a todos os públicos de relacionamento e a toda a cadeia de valor. Também revisou a Política de Relacionamento com Fornecedores, que deixa clara a necessidade de adoção e promoção de práticas de responsabilidade socioambiental e de gestão de

riscos, identificando e mitigando impactos relacionados a questões ambientais, sociais e de governança na cadeia de suprimentos. Além disso, em 2024 buscou difundir e conscientizar sobre a relevância em minimizar impactos ambientais, promovendo *workshops* temáticos sobre atributos ESG, mudanças climáticas e gestão de emissões.

O ano contou com a publicação do Manifesto ESG, que normatiza as ações da Empresa e reflete seu compromisso público com a contribuição na construção de um futuro mais sustentável, e de uma [página ESG](#), no site da Empresa, com as ações internas de gestão que reconhecem a importância de abordar questões ambientais, sociais e econômicas em toda a operação.



Ecoeficiência

GRI 302-5

Desde o planejamento, a Setin investe em empreendimentos que proporcionem conforto e qualidade de vida, com a redução, nas obras e após a entrega, de consumo de produtos e recursos naturais e, assim, de resíduos e seus impactos ambientais associados. Exemplos, nas obras, são:

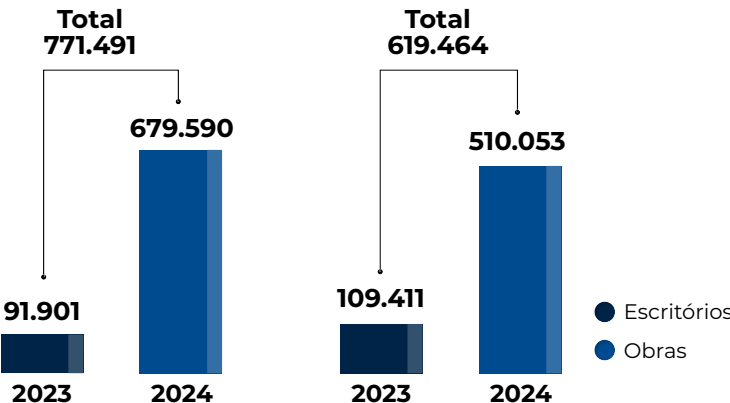
• **Utilização de contrapiso bombeado**, em que a mistura de areia e cimento é bombeada até o local da aplicação, reduzindo o desperdício de insumos e o transporte interno;

• **Construção a seco**, com a maior parte das paredes internas dos empreendimentos com *drywall*, que dispensa o uso de água no processo construtivo e de cimento e argamassa na montagem; e

• **Pintura com sistema spray e lixamento de paredes com máquinas robotizadas e aspiradores**, reduzindo desperdício de tinta e minimizando a emissão de poeira no meio ambiente.

A sustentabilidade está ainda presente nos projetos por meio da consideração de água de reúso; sistema flexível de distribuição de água (*pex*); lâmpadas LED, equipamentos eletroeletrônicos com selo Procel, sensores de presença e fotocélulas para iluminação nas áreas comuns; infraestrutura para instalação de placas solares; e sistema de recarregamento de carros elétricos que prioriza a distribuição de energia nos períodos de menor pico de consumo do empreendimento. O Karpz, entregue em 2024 e que possui certificação *Edge* é um dos empreendimentos com essas características e cujos projeto e execução contemplaram a redução de 39% de consumo de energia.

Consumo de energia dentro da Organização* (kWh) GRI 302-1



* Dados consideram Setin Vendas e SEI Incorporação. Variação de consumo se deve à abertura de lojas e volume de obras. Toda a energia consumida é eletricidade comprada da rede. A Setin não consome energia de fontes renováveis e não renováveis, nem vapor, refrigeração e aquecimento. A Setin não vende energia.

Em 2024, em suas obras, a Setin consumiu 10,22 megalitros de água doce encanada, proveniente de terceiros – não há captação de fontes subterrâneas, superficiais ou água do mar**. **GRI 303-3 | 303-5**

** A Setin ainda não controla a captação e o consumo de água em áreas de estresse hídrico e de água consumida a partir de caminhão pipa, que será levantada para 2025.

Sobre este relatório

45 anos entregando sonhos

Referência em incorporação

Solidez e responsabilidade

Gestão e resultados

Relações de valor

Preservação ambiental

Sumário de conteúdo GRI

Informações corporativas/
expediente



Emissões

GRI 302-5

Ciente de que o setor da construção civil é um dos principais emissores de GEE – no Brasil, estima-se que a atividade responda por um terço das emissões totais, segundo o Centro de Tecnologia das Edificações –, a Setin iniciou em 2023 a elaboração de inventários de GEE, de modo a obter informações mais precisas para a gestão do tema. Nas incorporadoras, a maior parte das emissões provém das obras, derivada de transportes e materiais, principalmente concreto e aço (Escopo 3). Nesse sentido, o uso de materiais nacionais nos empreendimentos da linha Alma Brasileira contribuiu para minimizar emissões.

Este Relatório traz os dados de 2023*. No ano, foram 0,16 tCO₂e emitidas no Escopo 1, que engloba as emissões diretas de operações da Empresa. Já no Escopo 2, de emissões provenientes da aquisição de energia, foram 29,11 tCO₂e emitidas em 2023.

* Pela nova metodologia adotada pela Setin, o fechamento das emissões do ano se dá após o fechamento fiscal, sendo publicado no ano seguinte.

Total de emissões de Gases do Efeito Estufa** (GEE) (tCO₂e)

	2022	2023
Transporte de materiais, produtos, resíduos, empregados e passageiros	0,25	0,15
Emissões fugitivas	1,73	0,01
Total de emissões diretas (Escopo 1) GRI 305-1	1,98	0,16
Total de emissões indiretas (Escopo 2) – calculadas com base na localização GRI 305-2	18,27	29,11
Total de emissões (Escopo 1 + 2)	20,25	29,27

** Considerados os gases: Dióxido de carbono (CO₂), Metano (CH₄), Óxido nitroso (N₂O), Hexafluoreto de enxofre (SF₆), Hidrofluorcarbonos (HFCs), Perfluorcarbonos (PFCs), Trifluoreto de nitrogênio (NF₃). Não há emissões associadas à geração de eletricidade, a aquecimento, resfriamento, vapor ou ainda ao processamento físico-químico. A abordagem de consolidação escolhida é de controle operacional. Os fatores de cálculo para o Escopo 1 foram retirados da Ferramenta de Cálculo GHG Protocol Brasil, v. 2023, e para o Escopo 2, do Ministério da Ciência, Tecnologia e Inovação. Fator médio - Inventários corporativos. 2023.

Com foco em maior transparência no processo e segurança de dados, em 2024 a Setin contratou a empresa DEEP ESG para realização dos inventários, trabalho a ser realizado a partir dos dados já cadastrados nos balanços da Empresa. Devido à mudança de metodologia, será necessário ao menos a realização de mais um ciclo para comparativos e análises. O inventário de 2024 será elaborado a partir de junho de 2025.

Compensação de emissões

Para apresentar sua nova linha de empreendimentos, a Alma Brasileira, a Setin realizou um grande evento *carbon free*, ou seja, todas as emissões de carbono decorrentes da ação de lançamento foram compensadas. A iniciativa foi realizada com o apoio do Envira Amazônia, projeto de reflorestamento e que protege cerca de 220 mil hectares de floresta tropical.

Sobre este relatório

45 anos entregando sonhos

Referência em incorporação

Solidez e responsabilidade

Gestão e resultados

Relações de valor

Preservação ambiental

Sumário de conteúdo GRI

Informações corporativas/
expediente

Resíduos

GRI 306-2

Em linha com a obrigação legal, a Setin exige que as construtoras contratadas elaborem um Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil (PGRCC) antes do início de cada obra, bem como promovam a destinação dos resíduos como previsto em lei, com Controle de Transporte de Resíduos (CTR) e Manifesto de Transporte de Resíduos (MTR) de todos os materiais que saem dos canteiros. Com foco em melhoria contínua, a Empresa está estruturando um processo para, em 2025, coletar, monitorar e relatar dados relacionados a resíduos.

Sobre este relatório

45 anos entregando sonhos

Referência em incorporação

Solidez e responsabilidade

Gestão e resultados

Relações de valor

Preservação ambiental

Sumário de conteúdo GRI

Informações corporativas/
expediente



Sumário de **conteúdo GRI**

Sumário conteúdo GRI

Declaração de uso A Setin relatou as informações citadas neste sumário de conteúdo da GRI para o período de 1º de janeiro a 31 de dezembro de 2024 com base nas Normas GRI.

GRI 1 Usado GRI 1: Fundamentos 2021

Normas setoriais aplicáveis -

Norma GRI / Outra fonte

Conteúdos gerais	Conteúdo	Localização/Resposta
GRI 2: Conteúdos Gerais 2021	2-1 Detalhes da organização	Página 12
	2-2 Entidades incluídas no relato de sustentabilidade da organização	Página 3
	2-3 Período de relato, frequência e ponto de contato	Página 3
	2-4 Reformulações de informações	Eventuais reformulações de dados são apontadas ao longo do Relatório.
	2-5 Verificação externa	Página 3
	2-6 Atividades, cadeia de valor e outras relações de negócios	Páginas 12, 27
	2-7 Empregados	Páginas 31, 32
	2-8 Trabalhadores que não são empregados	Página 32
	2-9 Estrutura de governança e sua composição	Páginas 16, 18
	2-10 Nomeação e seleção para o mais alto órgão de governança	Página 16
	2-11 Presidente do mais alto órgão de governança	O mais alto executivo é acionista da Empresa e é o presidente do Comitê de Gestão. Como a Setin é uma empresa familiar, podem acontecer conflitos de interesse que, se são identificados, são geridos pela área de <i>Compliance</i> .

Sobre este relatório

45 anos entregando sonhos

Referência em incorporação

Solidez e responsabilidade

Gestão e resultados

Relações de valor

Preservação ambiental

Sumário de conteúdo GRI

Informações corporativas/
expediente

Norma GRI / Outra fonte

Conteúdos gerais	Conteúdo	Localização/Resposta
GRI 2: Conteúdos Gerais 2021	2-12 Papel desempenhado pelo mais alto órgão de governança na supervisão da gestão dos impactos	Página 16
	2-13 Delegação de responsabilidade pela gestão de impactos	Página 16
	2-14 Papel desempenhado pelo mais alto órgão de governança no relato de sustentabilidade	Páginas 3, 16
	2-15 Conflitos de interesse	Página 19
	2-16 Comunicação de preocupações cruciais	Página 21
	2-17 Conhecimento coletivo do mais alto órgão de governança	Página 16
	2-18 Avaliação do desempenho do mais alto órgão de governança	Página 16
	2-19 Políticas de remuneração	Página 39
	2-20 Processo para determinação da remuneração	Página 39
	2-21 Proporção da remuneração total anual	O indicador não foi respondido para preservação da confidencialidade dos dados dos profissionais envolvidos.
	2-22 Declaração sobre estratégia de desenvolvimento sustentável	Página 7
	2-23 Compromissos de política	Página 19
	2-24 Incorporação de compromissos de política	Página 19
	2-25 Processos para reparar impactos negativos	Páginas 44, 49
	2-26 Mecanismos para aconselhamento e apresentação de preocupações	Páginas 19, 20, 21
	2-27 Conformidade com leis e regulamentos	Página 19
	2-28 Participação em associações	Página 19
	2-29 Abordagem para engajamento de <i>stakeholders</i>	Páginas 31, 33, 40, 42, 44
	2-30 Acordos de negociação coletiva	Página 31



Sobre este relatório

45 anos entregando sonhos

Referência em incorporação

Solidez e responsabilidade

Gestão e resultados

Relações de valor

Preservação ambiental

Sumário de conteúdo GRI

Informações corporativas/
expediente



Norma GRI / Outra fonte

Conteúdos gerais	Conteúdo	Localização/Resposta
Temas materiais		
GRI 3: Temas Materiais 2021	3-1 Processo de definição de temas materiais	Páginas 4, 5
	3-2 Lista de temas materiais	Página 4
Tema material: Desempenho econômico-financeiro		
GRI 3: Temas Materiais 2021	3-3 Gestão dos temas materiais	Páginas 5, 22, 25, 29
	201-2 Implicações financeiras e outros riscos e oportunidades decorrentes de mudanças climáticas	Página 23
	201-4 Apoio financeiro recebido do governo	Nos últimos três anos, a Setin não recebeu apoio financeiro de nenhum tipo do governo.
Tema material: Ecoeficiência e mudanças climáticas		
GRI 3: Temas Materiais 2021	3-3 Gestão dos temas materiais	Páginas 5, 23, 41, 44, 49
GRI 301: Materiais 2016	301-1 Materiais utilizados, discriminados por peso ou volume	Informação não disponível. A Setin não possui esse tipo de controle, que está em fase de avaliação.
	301-2 Matérias-primas ou materiais reciclados utilizados	
GRI 302: Energia 2016	302-1 Consumo de energia dentro da organização	Página 50
	302-5 Reduções nos requisitos energéticos de produtos e serviços	Páginas 50, 51
GRI 303: Água e efluentes 2018	303-3 Captação de água	Página 50
	303-4 Descarte de água	Informação não disponível. A Setin não possui esse tipo de controle, que está em fase de avaliação.
	303-5 Consumo de água	Página 50



Sobre este relatório

45 anos entregando sonhos

Referência em incorporação

Solidez e responsabilidade

Gestão e resultados

Relações de valor

Preservação ambiental

Sumário de conteúdo GRI

Informações corporativas/
expediente

Norma GRI / Outra fonte

Conteúdos gerais	Conteúdo	Localização/Resposta
GRI 305: Emissões 2016	305-1 Emissões diretas (Escopo 1) de gases de efeito estufa (GEE)	Página 51
	305-2 Emissões indiretas (Escopo 2) de gases de efeito estufa (GEE) provenientes da aquisição de energia	Página 51
	305-3 Outras emissões indiretas (Escopo 3) de gases de efeito estufa (GEE)	A Setin entende prematura a divulgação de dados de Escopo 3 – a Empresa elabora inventários desde 2022 e segue em processo de aprimoramento e evolução da gestão dos dados.
	305-4 Intensidade de emissões de gases de efeito estufa (GEE)	Informação não disponível. A Setin ainda não detém esse tipo de controle.
GRI 306: Resíduos 2020	306-2 Gestão de impactos significativos relacionados a resíduos	Página 52
	306-3 Resíduos gerados	Informação não disponível. A Setin não possui esse tipo de controle, que está em fase de avaliação.
	306-4 Resíduos não destinados para disposição final	
	306-5 Resíduos destinados para disposição final	
Tema material: Relacionamento com clientes		
GRI 3: Temas Materiais 2021	3-3 Gestão dos temas materiais	Páginas 5, 40
GRI 417: Marketing e Rotulagem 2016	417-3 Casos de não conformidade em relação a comunicação de marketing	Em 2024 a Setin teve cinco casos de não conformidade em relação à comunicação de marketing que resultaram em multa ou penalidade e um caso que resultou em advertência. Todos os casos foram de ações de distribuição irregular de material realizadas por corretores associados. A Setin está trabalhando para reduzir esses casos.



Sobre este relatório

45 anos entregando sonhos

Referência em incorporação

Solidez e responsabilidade

Gestão e resultados

Relações de valor

Preservação ambiental

Sumário de conteúdo GRI

Informações corporativas/
expediente

Norma GRI / Outra fonte

Conteúdos gerais	Conteúdo	Localização/Resposta
Tema material: Ética, governança e gestão ESG		
GRI 3: Temas Materiais 2021	3-3 Gestão dos temas materiais	Páginas 5, 16, 19
GRI 205: Combate à corrupção 2016	205-1 Operações avaliadas quanto a riscos relacionados à corrupção	A Setin não realizou avaliações de riscos relacionadas à corrupção em suas operações. O principal risco que a área de <i>Compliance</i> identifica, entretanto, é o de relacionamento com o Poder Público para emissão das licenças inerentes ao negócio.
	205-3 Casos confirmados de corrupção e medidas tomadas	Página 19
GRI 206: Concorrência desleal 2016	206-1 Ações judiciais por concorrência desleal, práticas de truste e monopólio	Em 2024, não houve ações judiciais, pendentes ou encerradas, movidas por concorrência desleal, práticas de truste e monopólio em que a Setin tenha sido identificada como participante. As ações judiciais que acontecem, em sua maioria, são de clientes que não conseguiram pagar o que compraram ou desistiram da compra. Há, no entanto, ações judiciais trabalhistas de contratados pelas construtoras; nesses casos, a própria construtora se defende e é responsável pela condenação.
GRI 415: Políticas públicas 2016	415-1 Contribuições políticas	O indicador não se aplica pois não é mais possível que Empresas realizem doação/apoio para partidos políticos.
GRI 418: Privacidade do cliente 2016	418-1 Queixas comprovadas relativas a violação da privacidade e perda de dados de clientes	Em 2024, foram 507 queixas comprovadas recebidas sobre violações da privacidade do cliente. Três queixas foram recebidas por meio do Procon e 504 de agências reguladoras (<i>Black List</i>). Não houve vazamentos, furtos ou perdas de dados de clientes.



Sobre este relatório

45 anos entregando sonhos

Referência em incorporação

Solidez e responsabilidade

Gestão e resultados

Relações de valor

Preservação ambiental

Sumário de conteúdo GRI

Informações corporativas/
expediente

Norma GRI / Outra fonte

Conteúdos gerais	Conteúdo	Localização/Resposta
------------------	----------	----------------------

Tema material: Relacionamento e impactos na vizinhança

GRI 3: Temas Materiais 2021	3-3 Gestão dos temas materiais	Páginas 5, 49
-----------------------------	--------------------------------	---------------

GRI 203 Impactos econômicos indiretos 2016	203-1 Investimentos em infraestrutura e apoio a serviços	Páginas 45, 49
	203-2 Impactos econômicos indiretos significativos	Página 23

GRI 413: Comunidades locais 2016	413-1 Operações com engajamento, avaliações de impacto e programas de desenvolvimento voltados à comunidade local	Página 49
	413-2 Operações com impactos negativos significativos – reais e potenciais – nas comunidades locais	Página 49

Tema material: Gestão da cadeia de suprimentos

GRI 3: Temas Materiais 2021	3-3 Gestão dos temas materiais	Páginas 5, 42
-----------------------------	--------------------------------	---------------

GRI 204: Práticas de compra 2016	204-1 Proporção de gastos com fornecedores locais	O indicador não foi respondido, pois a Setin não faz a gestão dos dados da forma como a GRI solicita.
----------------------------------	---	---

GRI 308: Avaliação ambiental de fornecedores 2016	308-1 Novos fornecedores selecionados com base em critérios ambientais	A Setin não tem como separar em sua base de dados quantitativos os fornecedores cadastrados. A base não identifica fornecedores e clientes.
---	--	---

	308-2 Impactos ambientais negativos na cadeia de fornecedores e medidas tomadas	Em 2024 não existia esse controle – a partir de 2025, a área de <i>Compliance</i> da Setin elaborará cláusula contratual para os fornecedores para monitoramento dos dados.
--	---	---

GRI 407: Liberdade sindical e negociação coletiva 2016	407-1 Operações e fornecedores em que o direito à liberdade de associação e à negociação coletiva possam estar em risco	A Setin não identificou riscos ligados ao tema em operações próprias ou em fornecedores.
--	---	--

Sobre este relatório

45 anos entregando sonhos

Referência em incorporação

Solidez e responsabilidade

Gestão e resultados

Relações de valor

Preservação ambiental

Sumário de conteúdo GRI

Informações corporativas/
expediente



Sobre este relatório

45 anos entregando sonhos

Referência em incorporação

Solidez e responsabilidade

Gestão e resultados

Relações de valor

Preservação ambiental

Sumário de conteúdo GRI

Informações corporativas/
expediente

Norma GRI / Outra fonte

Conteúdos gerais	Conteúdo	Localização/Resposta
GRI 408: Trabalho infantil 2016	408-1 Operações e fornecedores com risco significativo de casos de trabalho infantil	Página 43
GRI 409: Trabalho forçado ou análogo ao escravo 2016	409-1 Operações e fornecedores com risco significativo de casos de trabalho forçado ou análogo ao escravo	Página 49
GRI 414: Avaliação social de fornecedores 2016	414-1 Novos fornecedores selecionados com base em critérios sociais	A Setin não tem como separar em sua base de dados quantitativos os fornecedores cadastrados. A base não identifica fornecedores e clientes.
	414-2 Impactos sociais negativos na cadeia de fornecedores e medidas tomadas	Em 2024 não existia esse controle – a partir de 2025, a área de <i>Compliance</i> da Setin elaborará cláusula contratual para os fornecedores para monitoramento dos dados.
Tema material: Gestão de pessoas		
GRI 3: Temas Materiais 2021	3-3 Gestão dos temas materiais	Páginas 5, 31, 34
GRI 202: Presença no mercado 2016	202-1 Proporção entre o salário mais baixo e o salário mínimo local, com discriminação por gênero	O indicador não foi respondido para preservação da confidencialidade dos dados dos profissionais envolvidos.
	202-2 Proporção de membros da diretoria contratados na comunidade local	100% em 2023 e em 2024, considerando como comunidade local a cidade de São Paulo, onde se concentram as operações da Setin.
GRI 401: Emprego 2016	401-2 Benefícios oferecidos a empregados em tempo integral que não são oferecidos a empregados temporários ou de período parcial	Página 39
GRI 403: Saúde e segurança do trabalho 2018	403-6 Promoção da saúde do trabalhador	Página 37

Informações corporativas/expediente

Sobre este relatório

45 anos entregando sonhos

Referência em incorporação

Solidez e responsabilidade

Gestão e resultados

Relações de valor

Preservação ambiental

Sumário de conteúdo GRI

**Informações corporativas/
expediente**

SETIN INCORPORADORA

Av. Juscelino Kubitschek, 1.830 – 5º andar – Torre 3

Itaim Bibi – São Paulo (SP)

Assuntos corporativos e vendas: (11) 3041-9222

Central de relacionamento: (11) 3041-9200

www.setin.com.br

Coordenação

Comitê ESG

Materialidade e consultoria de indicadores

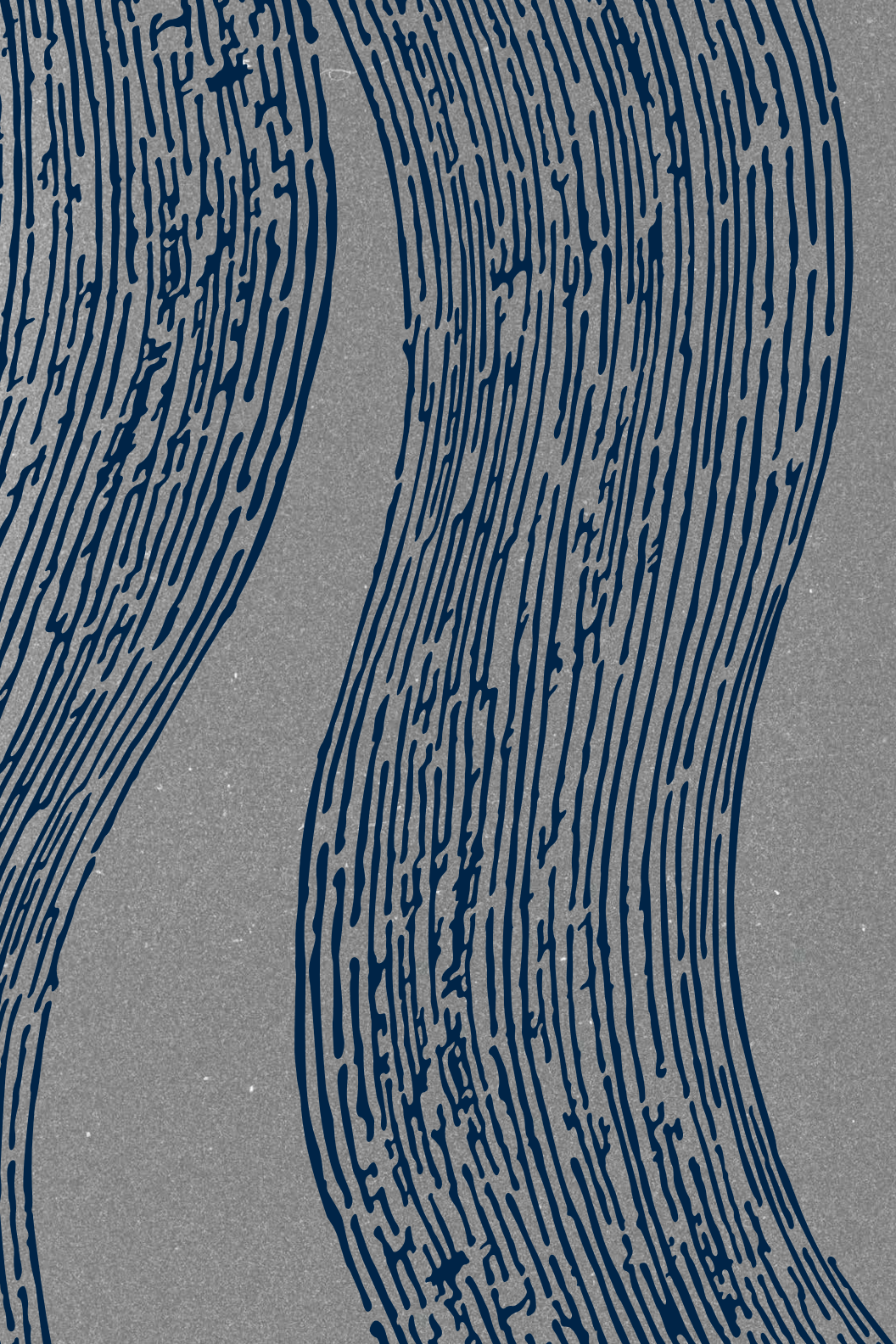
Avesso Sustentabilidade

Redação, edição e revisão

KMZ Conteúdo

Projeto gráfico e diagramação

KMZ Conteúdo



SETIN[®]
INCORPORADORA

www.setin.com.br

