



# Relatório de Sustentabilidade 2021



# Apresentação

---

“EZTEC, construindo à frente do seu tempo”. Mais do que uma frase, o posicionamento expressa o conceito que consolidou o sucesso e a reputação da incorporadora. A competência da gestão familiar, que permite antecipar-se às tendências do mercado, o portfólio diversificado, a solidez, a pontualidade e a qualidade marcam a sua longa trajetória e apontam para um futuro ainda mais promissor.

Neste caminho para o amanhã, os objetivos do negócio se aliam à estratégia ESG, no sentido de tornar a Companhia cada vez mais sustentável ambientalmente, responsável socialmente e fortalecida em sua governança.

Este relatório de sustentabilidade retrata as práticas de uma das maiores empresas brasileiras de incorporação e construção e as metas a serem alcançadas.

Boa leitura!

---



# SUMÁRIO

---

- 4 Mensagem do Diretor-Presidente e Técnico
  - 6 Carta do Presidente do Conselho de Administração
  - 10 Sobre o relatório
  - 15 Perfil corporativo
  - 27 Modelo de negócio
  - 29 Desempenho econômico
  - 32 Estrutura de governança
  - 42 *Stakeholders*
  - 51 Gestão ambiental
  - 64 Anexos
  - 76 Informações corporativas
-

# Mensagem do Diretor-Presidente e Técnico

GRI 102-14

---

*“A estratégia ESG que estamos desenvolvendo, incluindo as práticas de sustentabilidade já adotadas há anos e apresentadas neste relatório, busca elevar ainda mais o patamar da operação”*

---

O ano de 2021 trouxe grandes desafios, mas deixou a EZTEC ainda mais forte. Por conta da pandemia de Covid-19, fechamos temporariamente os estandes de vendas, adiamos lançamentos, mas não interrompemos as obras. A construção, considerada atividade essencial, teve – e continua tendo – um papel fundamental no atual cenário brasileiro.

Como protagonistas do setor, continuamos a criar empregos, pagar impostos e fazer negócios, movimentando a cadeia de valor e colaborando para o cenário econômico do País. Neste contexto, a estratégia ESG que estamos desenvolvendo, incluindo as práticas de sustentabilidade já adotadas há anos e apresentadas neste relatório, busca elevar ainda mais o patamar da operação.

Repassando os 43 anos da nossa trajetória, temos muitos motivos para celebrar. A pequena construtora fundada pelo meu pai, Ernesto Zarzur, que infelizmente nos deixou em dezembro, é hoje uma grande referência no setor. Neste período, entregamos mais de 160 empreendimentos, que totalizam mais de 35 mil unidades.

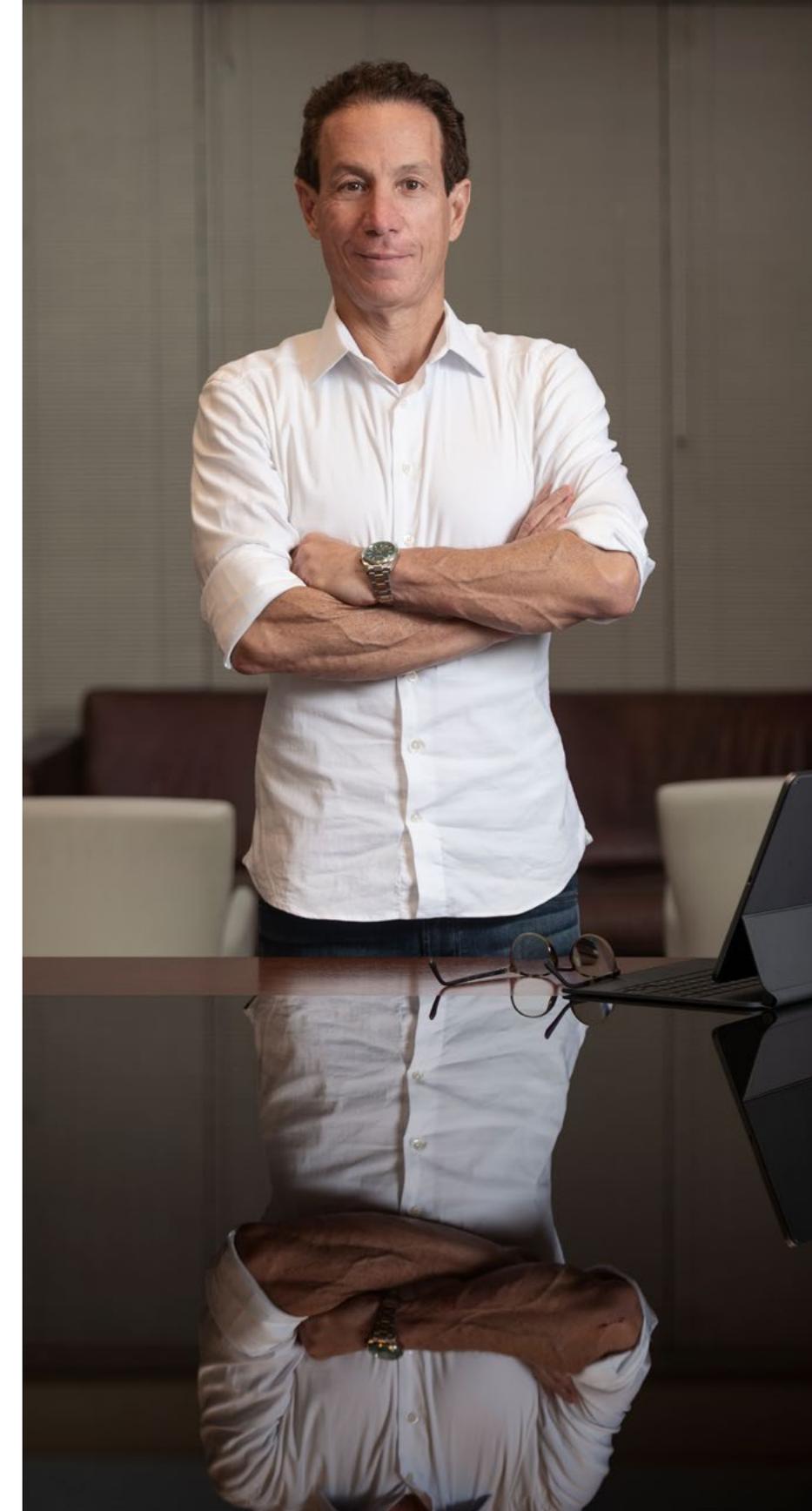
Transformamos o skyline de São Paulo com o EZ Towers

e comemoramos juntos com os nossos clientes a concretização do sonho da casa própria para milhares de famílias, em especial, junto aos clientes do padrão econômico com a entrega do nosso primeiro projeto neste segmento, o Fit Casa Brás, no ano passado.

Essa competência em atuar em variados segmentos e padrões, com alto nível de qualidade e mantendo a pontualidade dos projetos, é a força da nossa marca, reconhecida pelos clientes e pelo mercado. É também motivo de orgulho dos colaboradores, que dedicam os seus talentos à Companhia e representam o nosso maior valor. Minha gratidão a todos! Aliás, a família EZTEC cresceu em 2021 – mais uma razão para celebrar.

No ano passado, lançamos oito empreendimentos e entregamos outros oito, apesar do contexto desafiador. Nesta gestão, que compartilho com os meus irmãos, Flávio, Silvio e Marcos, e com os demais diretores, Mauro, Roberto, Emílio, Silvio e Monteiro, tomamos importantes decisões estratégicas na construção do futuro que queremos para os nossos negócios.

Como já temos um landbank robusto, vamos nos



**> Mensagem do****Diretor-Presidente e Técnico**

Carta do Presidente do Conselho de Administração

SOBRE O RELATÓRIO

PERFIL CORPORATIVO

NEGÓCIOS ÉTICOS E  
TRANSPARENTES

Modelo de negócio  
Desempenho econômico  
Estrutura de governança

QUALIDADE NOS  
RELACIONAMENTOS  
*Stakeholders*

RESPEITO AO MEIO AMBIENTE  
Gestão ambiental

ANEXOS  
Complementos GRI  
Indicadores GRI

Informações corporativas



concentrar nos terrenos já adquiridos e nos próximos lançamentos para fazer a Companhia crescer ainda mais. As bases já estão consolidadas há muito tempo: mesmo atuando apenas na capital e na região metropolitana de São Paulo, a EZTEC é uma das empresas com maior lucratividade do setor no país.

A aquisição de terrenos com capital próprio, evitando permutas, as técnicas de construção padronizadas, o relacionamento longo e sólido com os fornecedores e o financiamento aos clientes são frutos de uma gestão econômico-financeira consistente e eficaz, que fortalece a nossa competitividade no mercado.

A linha de gestão também foi reforçada nos últimos tempos com nove superintendentes em áreas estratégicas, em apoio à Diretoria Executiva. Alinhados ao modelo bem-sucedido desenvolvido pelo meu pai, esse time renova e apoia a gestão da Companhia, tão importante para a perenidade do negócio. E, ao mesmo tempo, contribui para solidificar os nossos valores, missão e visão que impulsionam o desempenho da EZTEC.

Prosseguimos com o propósito de criar empreendimentos que agreguem valor às regiões em que se encontram, proporcionem qualidade de vida e beneficiem os *stakeholders* e a sociedade em geral. Desta forma, o diálogo permanente e transparente com os públicos de interesse está no topo da nossa agenda.

As iniciativas ESG fazem parte deste movimento. Para se aliarem aos princípios de construção sustentável em que se baseiam os nossos projetos, estamos atentos às certificações ambientais LEED e Aqua, atestando que estamos no caminho certo, e realizamos investimentos significativos.

Criamos a área de desenvolvimento tecnológico para promover a inovação de forma transversal na Companhia, visando ganhos de eficiência, redução de custos, aprimoramento dos métodos construtivos e preservação ambiental. Também formamos o Comitê ESG para integrar de forma mais consistente as dimensões econômicas, ambientais, sociais e de governança da Companhia.

Os nossos objetivos finais são gerar cada vez mais impactos positivos e reduzir ou eliminar os impactos negativos das nossas atividades. Reconhecemos que há um longo caminho pela frente, mas somos movidos pela motivação de deixar um nobre legado para as próximas gerações.

**Marcelo Ernesto Zarzur**  
**Diretor-Presidente e Técnico**

# Carta do Presidente do Conselho de Administração

GRI 102-15

---

*“O setor da construção civil apresenta grande relevância no enfrentamento às alterações climáticas e nas dinâmicas das sociedades. Por isso, a sustentabilidade entra como um desafio para nós, em nossa pauta de objetivos no curto prazo.”*

---

Para mantermos o olhar estratégico no futuro da EZTEC, precisamos levar em consideração a bela trajetória que nos trouxe até o presente.

Eu e meus irmãos escolhemos construir até onde nossa vista alcança, como dizia nosso pai, Ernesto Zarzur, para termos maior domínio sobre as oportunidades de terrenos promissores, estudos de regiões e o mais importante: o acompanhamento de perto de cada uma de nossas obras. Nosso crescimento sólido tem sido obtido exatamente por conta deste cuidado próximo e qualificado.

Sem dúvidas, o nosso maior desafio foi o IPO em junho em 2007. A intenção de crescimento era comum entre a EZTEC e as demais incorporadoras, que abriram capital ao mesmo tempo e começaram a investir pesadamente em terrenos e projetos. Meu pai, meus irmãos e eu optamos por não nos aventurarmos, investindo apenas onde houvesse retorno certo aos acionistas. Graças ao nosso estilo de gestão, diante da primeira crise, em 2008, as ações da EZTEC caíram, mas voltaram a subir rapidamente, assim que o mercado se estabilizou.

Um dos grandes aprendizados na nossa trajetória é o cuidado com o nosso acionista, que deve estar em primeiro lugar, ou seja, aprendemos a manter a visão focada no lucro e no crescimento saudável e orgânico, não somente no Valor Geral de Vendas (VGV).

Desta forma, desde o IPO, entregamos as maiores margens do setor e conseguimos minimizar os impactos de todas as crises que enfrentamos, com uma combinação entre a abordagem conservadora em relação aos lançamentos e a aversão à alavancagem financeira. Agregar valor, sem comprometer a liquidez durante períodos desafiadores, é outro motivo de orgulho.

A missão da EZTEC é buscar, continuamente, a satisfação dos clientes para fortalecer ainda mais a reputação da marca e a geração de valor. É desta forma que historicamente nos posicionamos no mercado e prosseguiremos com este foco.

Temos o objetivo de transformar a capital paulista na “cidade beleza”. Portanto, faz parte desta história o icônico



Mensagem do  
Diretor-Presidente e Técnico

> **Carta do Presidente do Conselho  
de Administração**

SOBRE O RELATÓRIO

PERFIL CORPORATIVO

NEGÓCIOS ÉTICOS E  
TRANSPARENTES

Modelo de negócio  
Desempenho econômico  
Estrutura de governança

QUALIDADE NOS  
RELACIONAMENTOS  
*Stakeholders*

RESPEITO AO MEIO AMBIENTE  
Gestão ambiental

ANEXOS  
Complementos GRI  
Indicadores GRI  
Informações corporativas



EZ Towers, na Chácara Santo Antônio, Zona Sul de São Paulo. Uma homenagem ao meu pai, Ernesto, que ficou eternizada na cidade que ele tanto amava.

Até 2024, entregaremos outra obra de arte, o Esther Towers, localizado ao lado do EZ Towers, batizado em homenagem à minha mãe. É assim que fazemos negócio: com o cuidado com os nossos acionistas como se fossem nossa família, entregando para a cidade empreendimentos que representam a nossa própria história.

Desenvolvemos, ainda, diferenciais estratégicos e uma estrutura de negócios verticalizada que nos permitem obter o máximo de retorno em todos os elos da cadeia de valor e o maior índice possível de satisfação dos clientes.

Investidores estrangeiros e nacionais, por sua vez, olham com atenção para temas como mitigação das emissões de carbono, gestão de resíduos, respeito aos colaboradores, clientes e parceiros, abertura para a diversidade e a tomada de decisões que levem em conta os aspectos sociais, considerando sempre o longo prazo.

O setor da construção civil possui grande relevância no enfrentamento às alterações climáticas e nas dinâmicas das sociedades. No Brasil, as ações ainda estão se iniciando, ainda há muito o que se atentar, debater e desenvolver. Por isso, a sustentabilidade entra como um

desafio para nós, em nossa pauta de objetivos no curto prazo.

Neste contexto, entendemos que as práticas ESG, que estamos fortalecendo na nossa estratégia, se constituem numa demanda de toda a sociedade. As empresas que forem protagonistas estarão mais preparadas para o futuro dos negócios, pois tendem a aumentar a lucratividade e a ganhar mais valor de mercado no longo prazo. Não se trata tão somente de maximizar o lucro, mas de otimizá-lo visando a perenidade da Companhia e da sociedade.

Hoje, a EZTEC é reconhecida como uma das melhores empresas do mercado imobiliário, pela qualidade, pontualidade e rentabilidade. Projetamos um futuro promissor, mantendo o foco na liquidez operacional e na qualidade dos projetos – os valores que posicionam a Companhia dentre as principais do mercado de média e alta renda – bem como na operação sustentável e socialmente responsável.

É assim que estamos focados no presente, mas olhando para frente e projetando o nosso crescimento para os próximos anos.

**Flávio Ernesto Zarzur**  
**Presidente do Conselho de Administração**

# “Não é só construir m<sup>2</sup>, é transformar São Paulo em cidade beleza”.

## *In memoriam*

Ernesto Zarzur começou a vida profissional como corretor de imóveis. E terminou como um dos empresários de maior sucesso da história do País. Fundador, controlador e presidente do Conselho de Administração da EZTEC, Ernesto Zarzur tinha um perfil reservado. Mas era extremamente caloroso com todos.

Ao chegar à sede da incorporadora diariamente para trabalhar, “Seu” Ernesto, como era carinhosamente chamado, percorria as salas cumprimentando os colaboradores com um beijo no rosto. Dizia a todos que um dos seus maiores objetivos era criar um legado para a cidade que tanto amava, São Paulo, construindo edifícios que pudessem se transformar em cartões postais. Nascido em 28 de fevereiro de 1934, era filho de imigrantes libaneses. Nas poucas entrevistas que concedeu, contou às gargalhadas que “tinha tudo para dar errado na vida”. Após um problema de saúde, deixou a escola e aprendeu a ler e a escrever em casa, com a mãe.

No início da vida adulta e já casado com dona Esther, com quem viveu até o falecimento, começou a trabalhar como corretor de imóveis para o irmão Waldomiro, na Construtora Zarzur & Kogan. Mas, logo, começou a empreender. Em 1967, fundou a Vilamar Veículos SA, revendedora da General Motors do Brasil.

O empreendimento foi um sucesso, mas o empresário gostava mesmo de construir e de vender seus imóveis. O primeiro edifício incorporado e construído por ele foi batizado de Marcelo, em homenagem a um dos filhos, na Rua Teodoro Sampaio, em Pinheiros. Em 1979, fundou a EZTEC, hoje uma das incorporadoras mais respeitadas do País que, desde 2007, tem suas ações negociadas no Novo Mercado da B3, a bolsa de valores oficial do Brasil.

Um dos mantras de “Seu” Ernesto, a partir da abertura de capital da Companhia, era: “Primeiro os minoritários, segundo os minoritários, terceiro os minoritários”. Até pouco tempo, a incorporadora realizava uma reunião anual presencial com os acionistas. Dezenas de acionistas minoritários, de várias regiões do país, compareciam e faziam questão de cumprimentá-lo.

O empresário tinha grande tino para os negócios e atravessou todas as crises econômicas, inclusive mundiais, sabendo o que deveria ser feito para preservar a saúde financeira da Companhia e os interesses daqueles que confiavam nele. Ernesto Zarzur amava trabalhar. Além de comparecer diariamente à sede da empresa, costumava visitar as obras. Mas nunca se referiu a si mesmo como empresário. “Eu sou mesmo é corretor de imóveis, e com muito orgulho. Eu

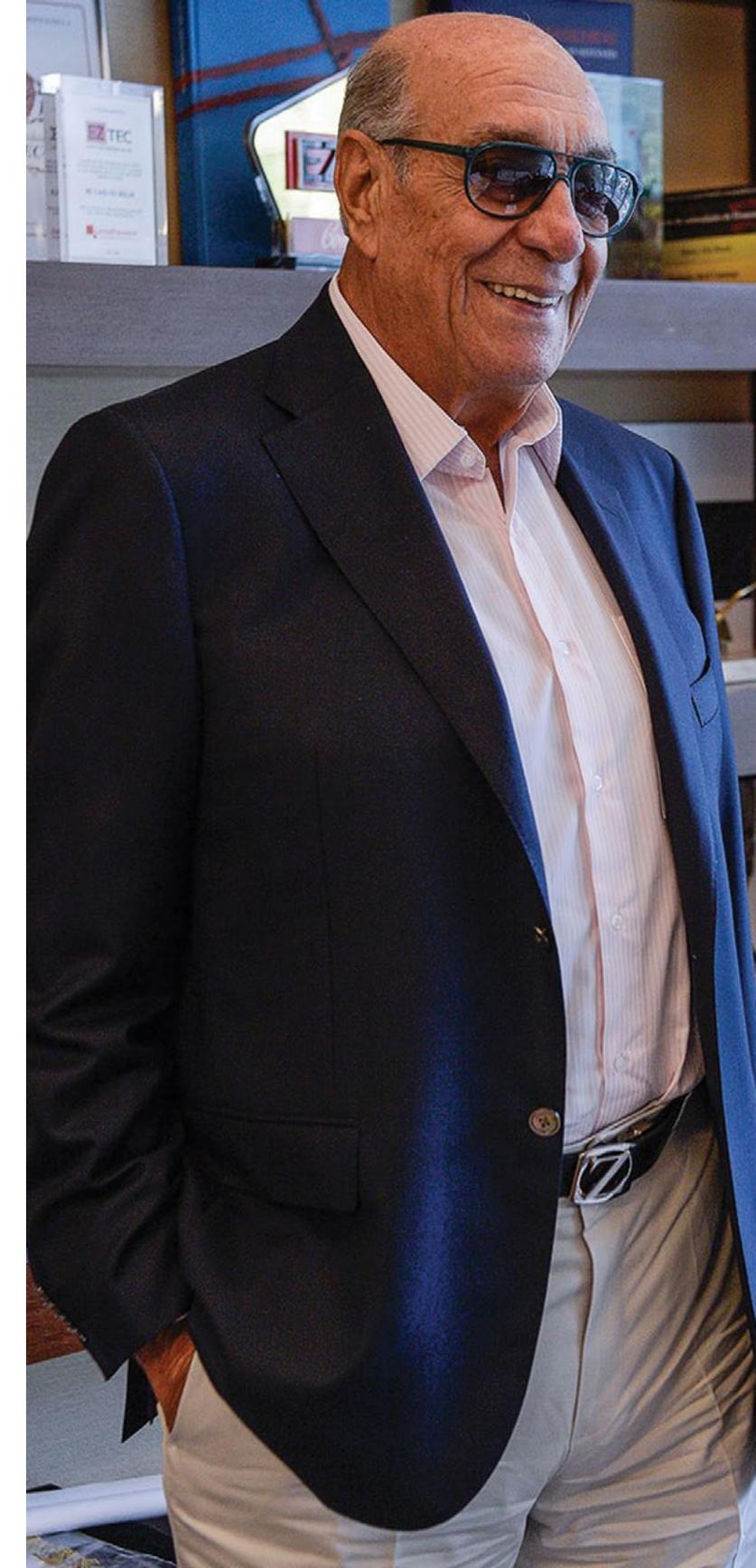
adoro vender”, dizia, batendo no peito. Visitava os estandes aos sábados e domingos, encorajando os corretores a fechar bons negócios.

“Seu” Ernesto tinha algumas frases célebres. Uma delas era: “Só construo onde meus olhos alcançam ou onde consigo chegar a pé”. Era verdade. Essa visão permitia que a incorporadora fiscalizasse as obras palmo a palmo, garantindo a qualidade e rentabilidade dos empreendimentos da EZTEC.

Embora nunca tivesse estudado Engenharia ou Arquitetura, exigia o máximo de bom gosto e tecnologia dos profissionais que participavam dos projetos. E conseguiu realizar o sonho de deixar cartões postais para a cidade sempre motivado pela ideia de que “Não é só construir m<sup>2</sup>, é transformar São Paulo em cidade beleza”.

Seu maior orgulho era o EZ Towers, na avenida Chucri Zaidan, na Zona Sul da capital paulista. O projeto representa um marco arquitetônico pelo *design*, padrão técnico e de sustentabilidade, com duas torres e um total de 160 mil m<sup>2</sup> de área construída. O novo marco arquitetônico que idealizou para São Paulo é o Esther Towers, na Chácara Santo Antônio, que será concluído em 2024 e foi batizado em homenagem à esposa. Estes projetos, assim como muitos outros, atestam o olhar visionário de “Seu” Ernesto, um homem que construiu sempre à frente de seu tempo. O empresário Ernesto Zarzur faleceu em São Paulo, em 2021, aos 87 anos, sob os cuidados da amada esposa, Esther, com quem foi casado por 65 anos.

Deixou os filhos Flávio, Silvio, Silvana, Marcelo, Marcos e Anna Lúcia, 17 netos e 8 bisnetos. À família, dedicamos nossa gratidão por todo o legado que Ernesto Zarzur nos deixou.



# Enfrentamento à pandemia

Neste período crítico, a EZTEC comprovou a resiliência do negócio formada por mais de quatro décadas de atuação.

Desde o início da pandemia de Covid-19 em 2020, a EZTEC segue os protocolos definidos pelas autoridades sanitárias, a fim de preservar a saúde dos colaboradores, dos clientes e, no contexto mais amplo, da sociedade.

De 6 de março a 18 de abril de 2021, devido ao estabelecimento da “fase vermelha” pelo Governo do Estado de São Paulo, em que apenas os serviços considerados essenciais puderam funcionar, a Companhia manteve a construção das obras com os devidos cuidados sanitários, mas teve que fechar os plantões de vendas, assim como ocorrido em 2020.

Desta forma, houve represamento de lançamentos e diminuição temporária do ritmo das vendas. Com a reabertura dos plantões em abril, as equipes aceleraram a comercialização de unidades ao longo do ano – movimento refletido nos resultados a partir do terceiro trimestre.

Paralelamente à pandemia, todo o setor da construção foi afetado pela alta dos custos e dilatação dos prazos de entrega dos insumos, em especial aço, louças sanitárias, blocos cerâmicos, alumínio, componentes de PVC, *drywall* e



chapas de madeira. Esse contexto levou a incorporadora a antecipar estrategicamente os pedidos, para preservar ao máximo os cronogramas das obras, que foram cumpridos.

Neste período crítico, a EZTEC comprovou a resiliência do negócio formada por mais de quatro décadas de atuação. A Companhia atuou com discernimento, buscando primeiramente proteger os colaboradores, fornecedores e clientes. Rediscutiu as premissas de investimento e manteve-se atenta às oportunidades do mercado para

entregar a rentabilidade condizente com a estrutura de capital aos acionistas.

A inovação e a transformação digital também foram diferenciais importantes para a manutenção dos negócios na pandemia. Pioneira em realizar um lançamento imobiliário e vendas 100% digitais no País em 2020, o lançamento do Z. Ibirapuera, a EZTEC seguiu com os eventos *online* em 2021, que passaram a fazer parte da estratégia de *marketing* da Companhia.



# SOBRE O RELATÓRIO

O relatório de Sustentabilidade EZTEC seguiu as Normas GRI para assegurar a qualidade de conteúdo e da narrativa, conectando as práticas às formas de gestão. Veja como foi conduzido o processo de materialidade e como foram identificados os tópicos de relevância, juntamente com a abordagem para engajamento de *stakeholders*.

- Tópicos de materialidade;
- Matriz de materialidade;
- Eixos ESG;
- Principais preocupações e tópicos levantados.



Mensagem do  
Diretor-Presidente e Técnico  
Carta do Presidente do Conselho  
de Administração

> **SOBRE O RELATÓRIO**  
Tópicos de materialidade  
Matriz de materialidade  
Eixos ESG

PERFIL CORPORATIVO

NEGÓCIOS ÉTICOS E  
TRANSPARENTES

Modelo de negócio  
Desempenho econômico  
Estrutura de governança

QUALIDADE NOS  
RELACIONAMENTOS  
Stakeholders

RESPEITO AO MEIO AMBIENTE  
Gestão ambiental

ANEXOS  
Complementos GRI  
Indicadores GRI

Informações corporativas

A EZTEC apresenta ao mercado o seu primeiro Relatório de Sustentabilidade, que inclui as subsidiárias EZ INC e FIT CASA. Trata-se de um relato sobre as práticas da Companhia relacionadas às três dimensões ESG (*Environmental, Social and Governance*, ou Ambiental, Social e Governança) e às principais informações sobre as operações da incorporadora e suas subsidiárias, entre janeiro e dezembro de 2021, seguindo as diretrizes da *Global Reporting Initiative* (GRI), versão *Standard*, na opção *Essencial*.

Para esta elaboração, a incorporadora formou uma comissão especial para o levantamento de dados e entrevistas, envolvendo toda a Companhia e seus *stakeholders*, especialmente a alta administração, fator decisivo para a geração de um relato consistente sobre as suas práticas e metas.

Com este relatório, a EZTEC amplia o diálogo com os públicos de interesse, demonstrando de forma transparente o patamar de sustentabilidade em que se encontra e a gestão dos seus impactos ambientais e sociais. Relata, ainda, os caminhos para tornar a atuação cada vez mais sustentável e socialmente responsável, bem como para aprimorar a governança e continuar gerando valor.

O conteúdo desta publicação está relacionado aos Objetivos do Desenvolvimento Sustentável (ODS) condizentes com a atuação da incorporadora e os respectivos indicadores de desempenho, posicionando a EZTEC no contexto dos compromissos e metas globais firmadas pelas Organizações das Nações Unidas (ONU).

Os tópicos priorizados na materialidade foram organizados

em três Eixos ESG, resumidos abaixo e explorados com maior amplitude ao longo do relatório:

- Negócios éticos e transparentes
- Qualidade nos relacionamentos
- Respeito ao meio ambiente

A EZTEC se compromete a publicar o relatório de sustentabilidade anualmente, com a proposta de reduzir os seus impactos na sociedade, difundir as boas práticas e relatar a mitigação de riscos, em linha com as premissas de transparência de uma Companhia de capital aberto e referência no mercado.

Comentários, sugestões, dúvidas ou críticas podem ser encaminhados para [ri@eztec.com.br](mailto:ri@eztec.com.br).



**SOBRE O RELATÓRIO**

> **Tópicos de materialidade**

> **Matriz de materialidade**

Eixos ESG

PERFIL CORPORATIVO

NEGÓCIOS ÉTICOS E  
TRANSPARENTES

Modelo de negócio  
Desempenho econômico  
Estrutura de governança

QUALIDADE NOS  
RELACIONAMENTOS  
*Stakeholders*

RESPEITO AO MEIO AMBIENTE  
Gestão ambiental

ANEXOS  
Complementos GRI  
Indicadores GRI

Informações corporativas

## Tópicos de materialidade

GRI 102-21 | 102- 29 | 102-40 | 102-42 | 102-43

Tópicos materiais são os assuntos de conteúdo que a Companhia priorizou para incluir no relatório. A construção da materialidade envolveu um processo robusto de levantamento de informações sobre o cenário de atuação da EZTEC, incluindo entrevistas com públicos interno e externo.

A Matriz de Materialidade revelou 13 temas importantes. Para dar contexto de gestão da sustentabilidade ao conteúdo do relatório, foram priorizados sete temas essenciais, relacionados aos principais impactos da EZTEC que, por sua vez, geram reflexos nas decisões da Companhia e nas ações dos *stakeholders*. São eles por ordem de relevância: Saúde e Segurança; Ética e Integridade; Qualidade e Segurança do Produto; Gestão de Pessoas; Governança; Gestão Econômico-Financeira e Gestão Ambiental.

A consulta a *stakeholders*, além de nortear a narrativa do relatório, é usada para apoiar o mais alto órgão de governança na identificação e gestão de impactos, riscos e oportunidades derivados de tópicos econômicos, ambientais e sociais.

O levantamento dos temas materiais contou com 990 participantes. No caso dos colaboradores, foram considerados os 595 com acesso *online* à consulta pelo portal da Companhia, dos quais 136 (23%) responderam.

Os resultados abrangem os seguintes públicos de interesse, conforme tabela ao lado:

## Matriz de materialidade



- 1 Saúde e segurança;
- 2 Ética e integridade;
- 3 Qualidade e segurança do produto;
- 4 Gestão de pessoas;
- 5 Governança;
- 6 Gestão econômica financeira;
- 7 Gestão ambiental;
- 8 Cultura organizacional;
- 9 Produtos e soluções;
- 10 Comunidade;
- 11 Engajamento com *stakeholders*;
- 12 Comunicação e relacionamento;
- 13 Cooperação e produtividade.

Mensagem do  
Diretor-Presidente e Técnico  
Carta do Presidente do Conselho  
de Administração

## SOBRE O RELATÓRIO

Tópicos de materialidade

Matriz de materialidade

### > Eixos ESG

PERFIL CORPORATIVO

NEGÓCIOS ÉTICOS E

TRANSPARENTES

Modelo de negócio

Desempenho econômico

Estrutura de governança

QUALIDADE NOS

RELACIONAMENTOS

*Stakeholders*

RESPEITO AO MEIO AMBIENTE

Gestão ambiental

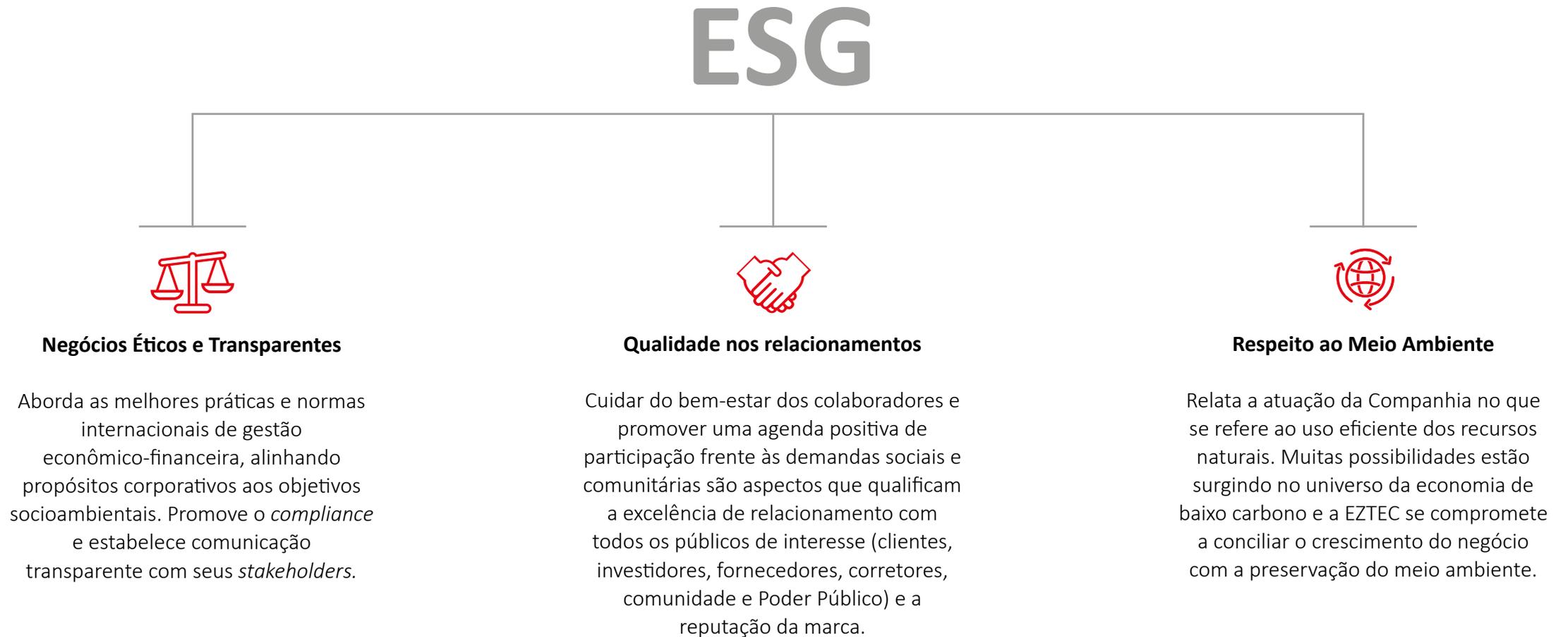
ANEXOS

Complementos GRI

Indicadores GRI

Informações corporativas

Os Eixos ESG retratam como essas três dimensões se desdobram nas operações da EZTEC em 2021, refletindo a atuação estratégica da Companhia no que concerne ao meio ambiente, ao social e à governança. Cada eixo se relaciona com os tópicos da matriz de materialidade e com as principais preocupações dos *stakeholders* manifestadas durante o levantamento.



**SOBRE O RELATÓRIO**

Tópicos de materialidade

Matriz de materialidade

> **Eixos ESG**

PERFIL CORPORATIVO

NEGÓCIOS ÉTICOS E

TRANSPARENTES

Modelo de negócio

Desempenho econômico

Estrutura de governança

QUALIDADE NOS

RELACIONAMENTOS

*Stakeholders*

RESPEITO AO MEIO AMBIENTE

Gestão ambiental

ANEXOS

Complementos GRI

Indicadores GRI

Informações corporativas

# Principais preocupações e tópicos levantados

GRI 103-1 | 102-44 | 102-47

O quadro abaixo retrata o alinhamento entre os tópicos materiais e as principais preocupações levantadas pelos *stakeholders*, que determinaram o conteúdo do relatório:

## Núcleos temáticos

**Negócios éticos  
e transparentes**

**Qualidade nos  
relacionamentos**

**Respeito ao  
meio ambiente**



## Topicos materiais

Gestão econômico-financeira

Ética e integridade

Governança

Relacionamento com *stakeholders*  
(colaboradores, clientes, investidores, fornecedores,  
corretores, comunidade e Poder Público)

Qualidade e segurança do trabalhador

Qualidade e segurança do produto

Gestão ambiental



## Preocupações levantadas pelos stakeholders

- Demonstrações financeiras
- Valores, princípios, normas e códigos de comportamento
- Modelo de negócio
- Comunicação e transparência
- Estrutura e composição de governança
- Políticas institucionais
- *Compliance*

- Cultura organizacional
- Diversidade
- Treinamento técnico e profissional
- Ambiente de trabalho
- Investimento social e comunidade
- Produtos e soluções
- Comunicação e *marketing*
- Concepção do produto quanto a saúde e segurança
- Privacidade do cliente
- Engajamento com fornecedores e corretores

- Construção sustentável
- Gerenciamento de consumo e práticas relacionadas a emissões de gases (GEE), ao consumo de materiais, energia, água e ao descarte de resíduos.



# PERFIL CORPORATIVO

As informações que seguem fornecem uma visão geral do porte, da localização geográfica e das atividades da EZTEC. Estas informações contextuais são importantes para ajudar a compreensão sobre a abrangência da Companhia e seus impactos econômicos, ambientais e sociais.

- **Lider de mercado em qualidade e pontualidade nas entregas;**
- **Diversificação de *portfolio*;**
- **Projeto de Arquitetura arrojado;**
- **Incorporadora é uma das três maiores do País.**

## Sobre a companhia

GRI 102-1 | 102-2 | 102-3 | 102-4 | 102-5 | 102-6 | 102-7 | 102-8 |  
102-9 | 102-16

A construção civil tem um papel fundamental no desenvolvimento socioeconômico do País por diversos fatores: movimenta uma ampla cadeia de valor, é intensivo em mão-de-obra, canaliza grande volume de investimentos, gera renda e tributos e impacta positivamente outros setores da economia.

Em 2021, o Produto Interno Bruto (PIB) do setor cresceu 8% em relação a 2020, registrando expansão em todos os segmentos: serviços especializados da construção, empresas, edificações, obras de infraestrutura e reformas e autoconstrução, de acordo com levantamento do Sindicato da Construção Civil do Estado de São Paulo (SindusCon-SP) e do Instituto Brasileiro de Economia da Fundação Getulio Vargas (FGV/Ibre).

Por outro lado, trata-se de uma atividade com consumo expressivo de recursos naturais e energia elétrica, além de ser grande geradora de resíduos, o que exige melhorias contínuas das práticas sustentáveis. Este é um propósito que também move a EZTEC.

A história da EZTEC Empreendimentos e Participações S/A (EZTEC), sociedade anônima com capital aberto, com sede no bairro do Ibirapuera, São Paulo (SP), é formada por uma trajetória de sucesso iniciada pelo Sócio-Fundador Ernesto Zarzur (in memoriam) em 1979, ao lado dos filhos Flávio Ernesto Zarzur e Silvio Ernesto Zarzur, respectivamente os atuais Presidente do Conselho de Administração e Diretor Vice-Presidente, de Incorporações e de Novos Negócios.

A gestão familiar que molda a cultura organizacional da Companhia é constituída também por outros dois filhos de Ernesto: Marcelo Ernesto Zarzur, Diretor-Presidente e Técnico, e Marcos Ernesto Zarzur, Diretor Comercial.





Mensagem do  
Diretor-Presidente e Técnico  
Carta do Presidente do Conselho  
de Administração

**SOBRE O RELATÓRIO**

**PERFIL CORPORATIVO**

> **Sobre a companhia**

Subsidiárias

Raio X da empresa

Missão

Visão

Valores

Linha do tempo

Desafios de 2021

Diferenciais competitivos

NEGÓCIOS ÉTICOS E

TRANSPARENTES

Modelo de negócio

Desempenho econômico

Estrutura de governança

QUALIDADE NOS

RELACIONAMENTOS

Stakeholders

RESPEITO AO MEIO AMBIENTE

Gestão ambiental

ANEXOS

Complementos GRI

Indicadores GRI

Informações corporativas

Todos os irmãos Zarzur exercem uma gestão compartilhada e se revezam no exercício da presidência corporativa. O Diretor Administrativo Mauro Alberto e o Diretor Jurídico Roberto Maalouli também fazem parte do núcleo familiar, como genros do Sócio-Fundador.

Reconhecida no mercado pelo alto nível de qualidade e pontualidade nas entregas, a EZTEC desenvolve empreendimentos imobiliários diversificados para os segmentos residenciais de padrões alto, médio-alto, médio, econômico e *smart living*. A atuação no mercado corporativo é marcada pela edificação de torres icônicas na capital paulistana, como o empreendimento EZ Towers, com dois edifícios, que abrigam sedes de grandes empresas.

As operações da Companhia abrangem a construção, incorporação, comercialização e financiamento dos produtos. A cadeia produtiva envolve a indústria e o comércio de materiais e componentes, os prestadores de serviços, as empresas de consultoria especializada, as empresas transportadoras, as empresas de execução de serviços de obra, as empresas de projetos, além de empresas de aluguel e fabricação de máquina e equipamentos.

Desde a sua fundação, a incorporadora tem como princípio a compra de terrenos para a formação de um *landbank* (estoque de terrenos) consistente, em vez de adquirir terrenos pela permuta com os proprietários

por unidades do empreendimento a ser construído. Prefere, também, aplicar capital próprio para construir os empreendimentos e financiá-los aos clientes, tendo como alternativa a tomada de crédito no mercado financeiro, visando preservar a solidez financeira da operação.

Decisões estratégicas como essas tornaram a EZTEC uma das empresas com maior lucratividade entre as organizações de capital aberto da construção civil brasileira.

Os principais *stakeholders* da Companhia são colaboradores, clientes, fornecedores, corretores, investidores, Poder Público e membros das comunidades em que atua.

**Produtos e padrões**

A EZTEC adota critérios próprios para definir os padrões de empreendimentos, contemplando o preço do metro quadrado e o valor total da unidade (*ticket*):

**Alto Padrão**

Unidade com *ticket* acima de R\$ 1.200.000,00.

**Médio- Alto Padrão**

Unidade com *ticket* entre R\$ 700.000,00 e R\$ 1.200.000,00.

**Médio Padrão**

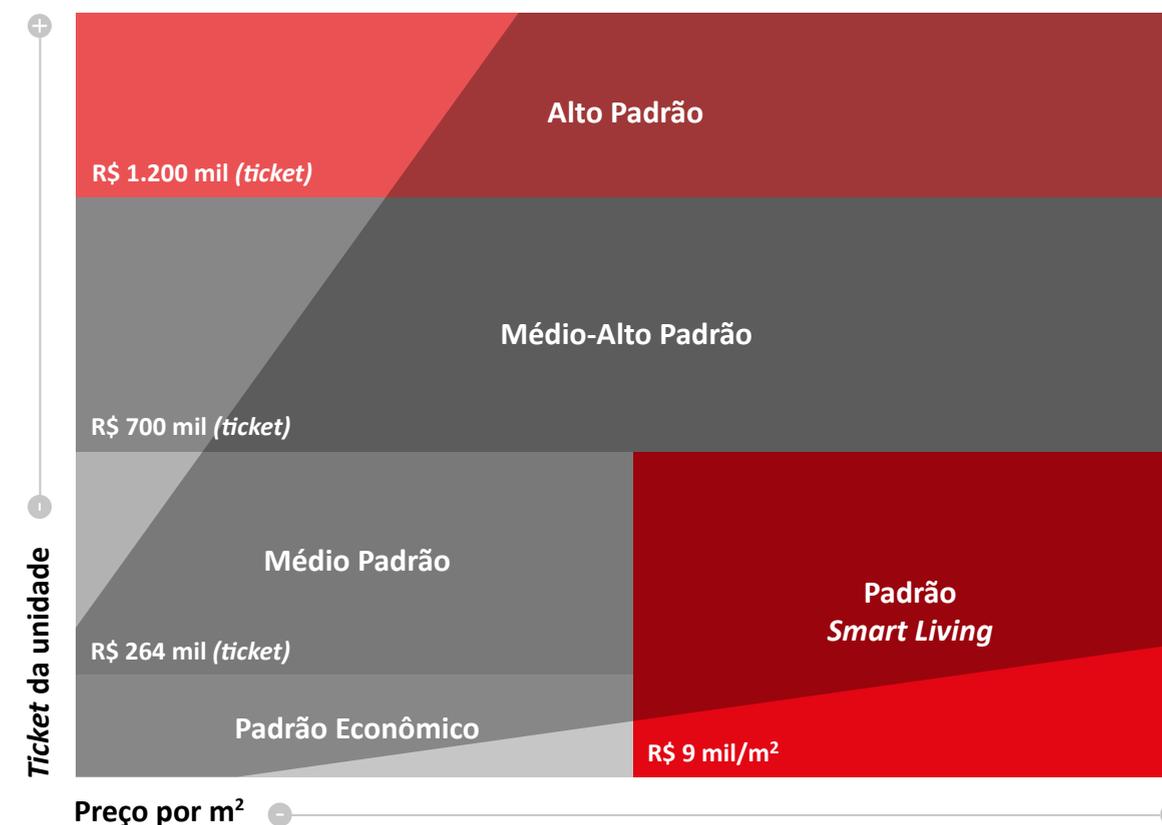
Unidade com preço de venda por metro quadrado de até R\$ 9.000,00 e *ticket* entre R\$ 264.000,00 e R\$ 700.000,00.

**Padrão Econômico**

Unidade com preço de venda por metro quadrado de até R\$ 9.000,00 e *ticket* até R\$ 264.000,00.

**Padrão Smart Living**

Unidade com preço de venda por metro quadrado a partir de R\$ 9.000,00 e *ticket* até R\$ 700.000,00 (empreendimentos localizados em bairros muito valorizados pelo mercado imobiliário, com metragens reduzidas, tornado o *ticket* mais acessível).





Mensagem do  
Diretor-Presidente e Técnico  
Carta do Presidente do Conselho  
de Administração

SOBRE O RELATÓRIO

**PERFIL CORPORATIVO**

Sobre a companhia

> Subsidiárias

Raio X da empresa

Missão

Visão

Valores

Linha do tempo

Desafios de 2021

Diferenciais competitivos

NEGÓCIOS ÉTICOS E  
TRANSPARENTES

Modelo de negócio  
Desempenho econômico  
Estrutura de governança

QUALIDADE NOS  
RELACIONAMENTOS  
*Stakeholders*

RESPEITO AO MEIO AMBIENTE  
Gestão ambiental

ANEXOS  
Complementos GRI  
Indicadores GRI

Informações corporativas

## Entre as maiores

GRI 102-2 | 203-2

O *Initial Public Offering* (IPO) realizado em junho de 2007, com captação de R\$ 542 milhões, representou um divisor de águas na trajetória da Companhia e fortaleceu a sua atuação num momento crucial para o mercado, impactado logo em seguida pela crise financeira internacional de 2008.

A abertura de capital foi fundamental para a EZTEC impulsionar os negócios e diferenciar-se dos concorrentes. Hoje, a incorporadora encontra-se entre as três maiores do País, mesmo com a atuação estrategicamente circunscrita à Região Metropolitana de São Paulo. O valor de mercado é de R\$ 4,5 bilhões (março/2022).

Em 42 anos, a Companhia entregou 168 empreendimentos que somam 37.924 unidades, totalizando mais de 5 milhões de m<sup>2</sup>. Esse desempenho demonstra a solidez do negócio e a consolidação da marca. A incorporadora adota uma estratégia de oportunidades, com agilidade e flexibilidade para se manter permanentemente competitiva.

O foco na qualidade, na segurança do produto e na rentabilidade gera valor para os *stakeholders* e as iniciativas de responsabilidade social, bem como de contrapartidas urbanísticas, contribuem para a melhoria das comunidades em que atua.

As práticas de sustentabilidade permeiam toda a operação, a partir do desenvolvimento de produtos e métodos construtivos sustentáveis, que envolvem soluções baseadas em eficiência energética, economia de água e redução de geração de resíduos, dentre outras. Essas práticas buscam reduzir ou compensar impacto ambiental e promover a preservação dos recursos naturais.

Vale ressaltar que a Companhia detém uma das maiores *expertises* do mercado em descontaminação de solo. A equipe técnica da empresa, altamente especializada, realiza diversos estudos antes e após a aquisição dos terrenos, para avaliar o potencial de contaminação do local e, quando necessário, realizar intervenções para recuperá-lo, sob acompanhamento da Companhia Ambiental do Estado de São Paulo (CETESB) em todas as etapas.

Desta forma, a EZTEC devolve à cidade áreas reabilitadas em prol do ambiente e da saúde da população, além de contribuir com a urbanização da região. Mais informações em [Reabilitação de Terrenos](#).

A EZTEC mantém um alto nível de governança, ao fazer parte do Novo Mercado da B3, o que se traduz em exímio comprometimento com a ética, a integridade e a transparência perante os públicos de interesse.

O crescimento sustentável tem possibilitado a geração de empregos em vários tipos de ocupações que a atividade da empresa abrange. Ao término do ano de 2021 a empresa tinha 961 colaboradores diretos.

## Subsidiárias

Nos últimos anos, a EZTEC criou duas subsidiárias com atuações distintas no mercado para fortalecer ainda mais a sua estratégia de negócios: a EZ INC, voltada para a incorporação imobiliária de empreendimentos de uso comercial, e a FIT CASA, para projetos de padrão econômico.



## EZ INC: torres corporativas

O modelo de negócio da EZ INC, formada em 2020, consiste incorporação imobiliária de ciclo longo voltada para empreendimentos comerciais, baseado em uma estrutura verticalmente integrada. A empresa realiza aquisição de terrenos, desenvolve os projetos de Engenharia e contrata a construção.

O ciclo abrange incorporação, gerenciamento da locação do empreendimento e venda. Após a comercialização, a EZ INC recicla o capital por meio do investimento em novos terrenos, reiniciando o ciclo.

Com R\$ 22,8 milhões em receita líquida em 2021 (crescimento de 21,1% na comparação com 2020), a subsidiária visa se consolidar entre os principais *players* no segmento de torres corporativas AAA na capital paulistana.

A Companhia considera a cidade de São Paulo como mais adequada e promissora para desenvolvimento de torres de alto padrão, por ser um centro financeiro, concentrar escritórios corporativos e registrar maior demanda por locação *premium*.

A EZ INC executa atualmente o projeto do empreendimento Esther Towers, considerada a próxima torre icônica da marca. Localizada na Chácara Santo Antônio, em São Paulo (SP), está prevista para ser entregue em 2024. O edifício terá 33 andares e lajes a partir de 1.000 m<sup>2</sup>.



### | Em operação

- ▶ **EZ Mark**
- ▶ **Neo Corporate Office**

### | Em obras

- ▶ **Esther Towers**
- ▶ **Air Brooklin Comercial**

### | Banco de terrenos

- ▶ **Alves Guimarães**
- ▶ **Fernandes Moreira**
- ▶ **Pamaris**
- ▶ **Verbo Divino**
- ▶ **Roque Petroni**



## FIT CASA: padrão econômico

FIT CASA é uma empresa do grupo EZTEC. Desenvolve projetos para empreendimentos modernos, que valorizam habitações para quem busca facilidade de lazer, localização e bem-estar com custo-benefício justo. Cada detalhe é pensado quanto as características principais de perfil do comprador, além de muito conforto, qualidade de infraestrutura, durabilidade e simplicidade na manutenção.

A marca FIT CASA foi criada em 2018 para a construção de empreendimentos de padrão econômico. Atua no programa federal Casa Verde e Amarela, na faixa 3, destinada a famílias com renda de até R\$ 7.000,00/mês.

A marca tem um site próprio- [fitcasa.com.br](http://fitcasa.com.br), corretores especializados e estratégia de vendas específica para este produto.

Entre seus diferenciais, podemos destacar:

**Solidez** - comprovada por seu equilíbrio financeiro e parcerias com conceituadas empresas de arquitetura, engenharia, paisagismo e construção;

**Pontualidade** - comprometimento com o consumidor, concluindo suas obras nas condições e prazos estipulados;

**Transparência** - entrega toda a documentação para o cliente antes até da assinatura do contrato;

**Projetos inteligentes** - cada detalhe é pensado para que o empreendimento ofereça, além de muito conforto e qualidade da infraestrutura, durabilidade e simplicidade na manutenção;

**Garantias** - cada imóvel Fit Casa, a contar da data de expedição do Habite-se, tem garantia de 5 anos para a parte estrutural. Para as demais áreas, a garantia é válida conforme legislação específica.



### Entregues

- ▶ Fit Casa Brás
- ▶ Fit Casa Rio Bonito

### Em obras

- ▶ Fit Casa Alto do Ipiranga
- ▶ Fit Casa José Bonifácio
- ▶ Meu Mundo Estação Mooca
- ▶ Fit Casa Estação Oratório

### Lançados

- ▶ Pin Internacional
- ▶ Pin Osasco
- ▶ Fazendinha





Mensagem do  
Diretor-Presidente e Técnico  
Carta do Presidente do Conselho  
de Administração

SOBRE O RELATÓRIO

**PERFIL CORPORATIVO**

Sobre a companhia

Subsidiárias

> **Raio X da empresa**

Missão

Visão

Valores

Linha do tempo

Desafios de 2021

Diferenciais competitivos

NEGÓCIOS ÉTICOS E

TRANSPARENTES

Modelo de negócio

Desempenho econômico

Estrutura de governança

QUALIDADE NOS

RELACIONAMENTOS

Stakeholders

RESPEITO AO MEIO AMBIENTE

Gestão ambiental

ANEXOS

Complementos GRI

Indicadores GRI

Informações corporativas

## Raio X da empresa



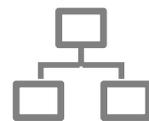
**40** prêmios, nacionais  
e internacionais, em  
sua trajetória



Mais de **3.600**  
fornecedores



**42** anos de atuação



2 subsidiárias:  
**EZ INC** e **FIT Casa**



**961** colaboradores



Receita líquida  
**R\$ 957,9 milhões**



**168** empreendimentos



Vendas líquidas 2021  
**R\$ 1,2 bilhão**



**37.924** unidades



EBITDA\* 2021  
**R\$ 320,7 milhões**



**5 milhões** de m<sup>2</sup>  
construídos



VGV\*\* lançado 2021  
**R\$ 1,91 bilhão**



**4.374** unidades em  
estoque em 2021



Valor de mercado:  
**R\$ 4,5 bilhões**

\* Earnings Before Interest, Taxes, Depreciation and Amortization

\*\* Valor Geral de Vendas





Mensagem do  
Diretor-Presidente e Técnico  
Carta do Presidente do Conselho  
de Administração

**SOBRE O RELATÓRIO**

**PERFIL CORPORATIVO**

Sobre a companhia  
Subsidiárias  
Raio X da empresa

> **Missão**

> **Visão**

> **Valores**

Linha do tempo  
Desafios de 2021  
Diferenciais competitivos

NEGÓCIOS ÉTICOS E  
TRANSPARENTES  
Modelo de negócio  
Desempenho econômico  
Estrutura de governança

QUALIDADE NOS  
RELACIONAMENTOS  
*Stakeholders*

RESPEITO AO MEIO AMBIENTE  
Gestão ambiental

ANEXOS  
Complementos GRI  
Indicadores GRI

Informações corporativas

**Missão**

Buscar continuamente a  
satisfação de nossos clientes,  
para fortalecer ainda mais a  
sólida reputação da marca no  
mercado imobiliário e o retorno  
aos nossos acionistas.

**Visão**

Ser reconhecida como a melhor  
empresa do mercado imobiliário,  
com foco em qualidade,  
pontualidade e rentabilidade.

**Valores**



Ética e transparência



Respeito à vida



Qualidade  
e pontualidade



Respeito à sociedade e  
ao meio ambiente



Rentabilidade  
e solidez



Comprometimento





## Linha do tempo

Mensagem do  
Diretor-Presidente e Técnico  
Carta do Presidente do Conselho  
de Administração

SOBRE O RELATÓRIO

### PERFIL CORPORATIVO

Sobre a companhia

Subsidiárias

Raio X da empresa

Missão

Visão

Valores

### > Linha do tempo

Desafios de 2021

Diferenciais competitivos

NEGÓCIOS ÉTICOS E

TRANSPARENTES

Modelo de negócio

Desempenho econômico

Estrutura de governança

QUALIDADE NOS

RELACIONAMENTOS

Stakeholders

RESPEITO AO MEIO AMBIENTE

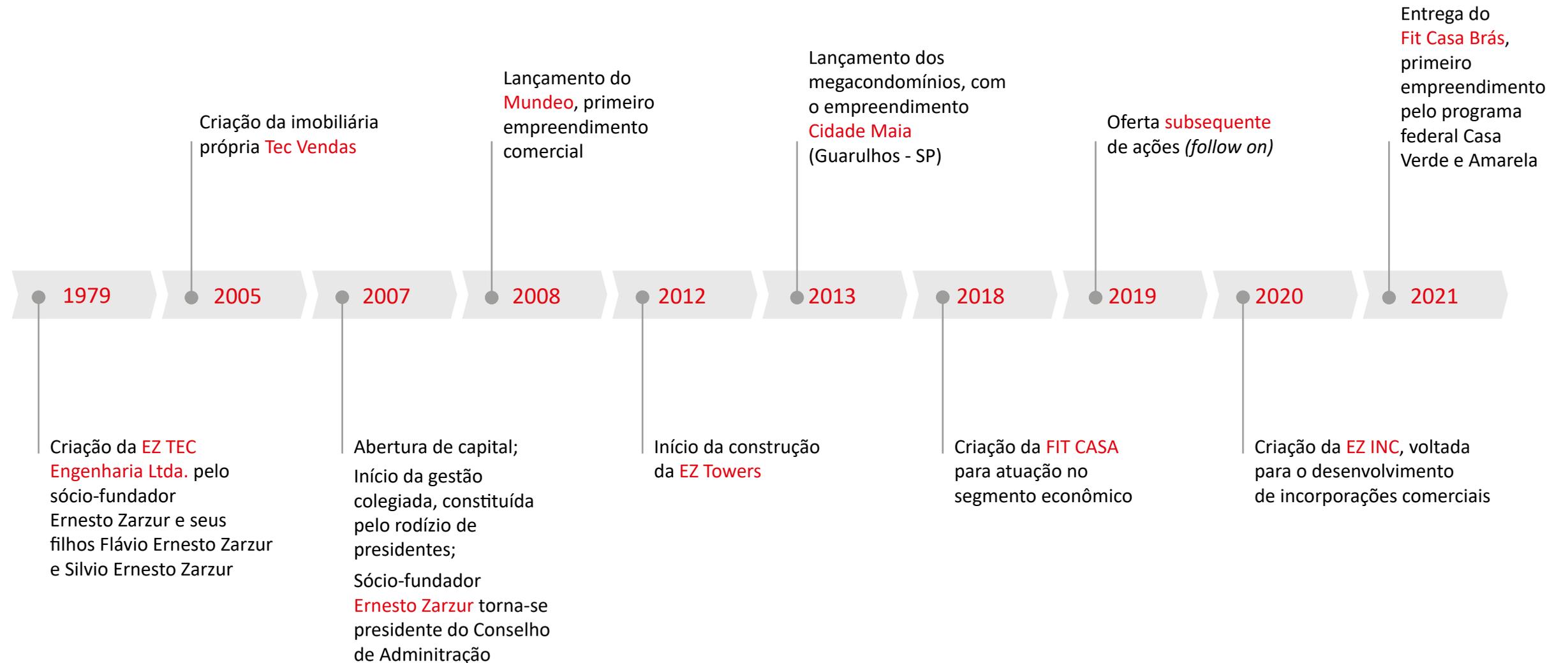
Gestão ambiental

ANEXOS

Complementos GRI

Indicadores GRI

Informações corporativas



## Desafios de 2021

O setor produtivo enfrentou diversos desafios em 2021. A alta da inflação pressionou os preços dos insumos e, paralelamente, houve desabastecimento de matéria-prima e produtos industrializados. A pandemia de Covid-19, em seu segundo ano, também impactou o ritmo das operações.

Segundo a Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias (ABRAINC): o preço dos imóveis subiu até 20%, impulsionado pelo aumento da demanda. Muitas famílias sentiram a necessidade de ter espaços mais adequados ao trabalho remoto e de moradias com áreas de lazer nos arredores, por exemplo.

Relatório da ABRAINC aponta valorização de R\$ 1,5 trilhão no patrimônio das famílias brasileiras em 2021, devido ao aumento no preço dos imóveis, e que há “estímulo às novas compras em 2022”.

A falta de insumos e o aumento de preço das matérias-primas, especialmente o aço, impactaram as cadeias produtiva e logística da Companhia. Para contornar esse quadro, a empresa antecipou as compras e substituiu produtos em alta. O cronograma das obras foi estendido, mas dentro do prazo de seis meses de carência, que é o prazo permitido por lei para o atraso de entrega aos clientes.

Mesmo com o cenário desafiador, a EZTEC lançou oito empreendimentos – ID Paraíso, Dream View Sky Resort, EZ Infinity, Arkadio EZ by Ott, In Design Ipiranga, Fit Casa Estação Oratório, Unique Green (1ª Fase) e Pin Osasco (1ª Fase) – que totalizam 2.038 unidades e VGV de R\$ 1,96 bilhão. Além disso, entregou outros oito empreendimentos, somando 2.380 unidades.

O marco do ano foi a entrega do Fit Casa Brás, primeiro empreendimento pelo programa federal Casa Verde e Amarela. Localizado em São Paulo (SP), com quatro torres, 979 unidades, infraestrutura completa e 25 itens de lazer. Até o final de dezembro de 2021, as entregas das chaves do condomínio concretizaram o sonho da casa própria de mais de 600 famílias.

Este foi um ano marcante onde, com muito pesar, tivemos que nos despedir do nosso Presidente do Conselho de Administração e Fundador, Ernesto Zarzur, figura inspiradora que trouxe toda a visão de negócios e os valores que regem a EZTEC até hoje. Com uma personalidade ímpar ele, junto com seus filhos, sabiamente conduziu a Companhia ao longo desses 43 anos. A ele devemos eterna gratidão. Um pouco mais de sua história e personalidade pode ser conferido na seção “In Memoriam” deste documento.



## Diferenciais competitivos

A atuação da EZTEC se caracteriza pela visão de longo prazo, com posicionamentos baseados em oportunidades do mercado e ações anticíclicas. A empresa tem *expertise* em desafiar os cenários, buscando sempre controlar a exposição aos riscos e maximizar o retorno aos investidores.

Os cinco diferenciais competitivos são:



### Verticalmente integrada

A Companhia atua desde a aquisição de terrenos até o financiamento ao cliente, passando pela construção, incorporação e vendas. Desta forma, maximiza o retorno em todos os elos da cadeia de valor.



### Versatilidade operacional

Opera com empreendimentos de padrões alto, médio-alto, médio, econômico, *smart living* e no mercado corporativo. Produz desde residenciais de torres únicas a complexos empreendimentos condominiais, e de salas comerciais a torres corporativas *triple A*.



### Liquidez operacional

A forte posição de caixa e o baixo endividamento possibilitam explorar melhor as oportunidades em comparação aos concorrentes.



### Parcerias resilientes

A longa história da Companhia, a facilidade de negociação e a presença regional especializada concretizam-se em uma rede de fornecedores locais fortemente estabelecida, crucial para o sucesso dos projetos.



### Foco regional

A especialização no mercado paulista, especialmente na Região Metropolitana de São Paulo, resulta num profundo conhecimento do plano urbano, capacidade exímia de avaliar terrenos e maior proximidade com os fornecedores.



# NEGÓCIOS ÉTICOS E TRANSPARENTES

Aborda as melhores práticas e normas internacionais de gestão econômico-financeira, alinhando propósitos corporativos aos objetivos socioambientais. Promove o *compliance* e estabelece comunicação transparente com seus *stakeholders*.

- Estrutura e aspectos ESG na Governança;
- Gestão responsável e transparente;
- Diálogo aberto e comunicação aproximativa;
- Modelo de negócio integrado;
- Integrante do Novo Mercado B3.

# Modelo de negócio

---

**Flexibilidade na criação de produtos, excelência operacional, com forte controle dos processos, e eficiência na negociação com fornecedores.**

---

A cultura organizacional define o conjunto de hábitos e crenças das instituições por meio de normas, valores, expectativas e atitudes compartilhados pelas lideranças e colaboradores. Ela reflete a forma de pensar que predomina na organização e orienta o comportamento das pessoas nas empresas. A partir dela são definidos os objetivos, a missão e os valores da instituição.

A missão da EZTEC, de buscar continuamente a satisfação dos clientes, para fortalecer ainda mais a reputação da marca e gerar retorno aos acionistas, a sua visão, de ser reconhecida como a melhor empresa do mercado imobiliário, com foco em qualidade, pontualidade e rentabilidade, bem com os seis valores, expressam a cultura da Companhia moldada pela gestão da família Zarzur.

Essa forte cultura é a propulsora do crescimento consistente da incorporadora ao longo dos anos, bem como das práticas e metas de sustentabilidade e da estratégia ESG em desenvolvimento. Ainda, é responsável pela governança robusta, pela ética e pela integridade da Companhia.

Para concretizar essa cultura, o modelo de negócio EZTEC está baseado em três unidades totalmente integradas: Incorporação, Engenharia e Construção e Imobiliária. Essa verticalização proporciona flexibilidade na criação de produtos, excelência operacional, com forte controle dos processos, e eficiência na negociação com fornecedores.

A área de incorporação da empresa prospecta, idealiza, projeta e aprova os empreendimentos, sempre com base nos critérios de rentabilidade. A equipe de desenvolvimento de produtos é balizada pelas demandas dos clientes e do mercado e atua em conjunto com os demais departamentos de incorporação.

Os principais objetivos desta unidade são antecipar tendências, aproveitar ao máximo a área disponível para a construção, com responsabilidade social e ambiental, gerar valor ao empreendimento e permitir a melhor precificação dos produtos. Ainda, a equipe própria permite reduzir custos com a contratação de escritórios terceiros, como ocorre usualmente no setor.

A unidade de Engenharia e Construção é responsável por garantir a qualidade na execução dos empreendimentos, a entrega no prazo e o controle dos custos. Ao atuar prioritariamente na Região Metropolitana de São Paulo, a EZTEC mantém parcerias de longo prazo com fornecedores de materiais e de serviços, o que contribui para o cumprimento dos prazos, reduz os efeitos da escassez de mão-de-obra e diminui o impacto da inflação nos custos de construção.

Por fim, a unidade Imobiliária, é formada pela equipe de vendas, focada na velocidade de comercialização, a fim de alcançar os objetivos definidos anualmente.

Desde 2005, a EZTEC conta com a imobiliária própria Tec Vendas formada por mais de 800 corretores associados. Mais de 70% das vendas contratadas em 2021 foram intermediadas pelos profissionais da empresa. A taxa de corretagem é menor do que as cobradas por imobiliárias terceiras, resultando em ganho de margem bruta para a Companhia.

## A força do modelo

### Aquisição de terrenos

- Foco na capital paulista e na Região Metropolitana de São Paulo;
- Aquisições pagas em caixa, sem permutas;
- Busca de projetos oportunistas e fora de regiões óbvias;
- *Expertise* em prever ciclos e lidar com terrenos embaraçados e contaminados.



### Desenvolvimento de projetos

- Análise da demanda e adequação dos projetos, a fim de antecipar tendências e maximizar o lucro;
- Fortalecimento da marca EZTEC, observando as exigências e perfis de cada região.



### Marketing e Vendas

- Expressivo time de corretores associados cadastrados na Tec Vendas, atuantes tanto nas vendas de estoques quanto de lançamentos;
- Equipe apoiada pelo sistema inovador e proprietário de vendas (SIVEZ);
- Grande conhecimento dos públicos-alvo e suas praças.



### Construção

- Excelência em execução e planejamento de obras com eficiente controle de custos, pontualidade de entrega e qualidade de produto;
- Parcerias estratégicas e dedicação dos colaboradores.



### Pós-chaves e financiamento

- Rigoroso controle de qualidade, reduzindo custos de manutenção e garantindo a satisfação dos clientes;
- Oferta de linha de financiamento alternativa para os compradores .



# Desempenho econômico

GRI 102-7 | 201-1

A EZTEC é uma das empresas com maior lucratividade do setor de construção e incorporação no Brasil, registra crescimento médio anual de 23% e permanece com resultados sólidos e crescentes nos últimos anos.

Em 2021, as vendas líquidas foram de R\$ 1,15 bilhão, contra R\$ 1,20 bilhão no ano anterior. As entregas ganharam volume a partir do terceiro trimestre, geradas sobretudo em projetos lançados em 2018, somando 2.380 unidades e R\$ 854 milhões de VGV.

Já os lançamentos representam o VGV total de R\$ 1,91 bilhão em 2021, um aumento de 40,5% na comparação anual. Entre eles, destacam-se o anúncio do projeto Arkadio EZ by Ott, empreendimento de alto padrão de R\$ 460 milhões de VGV estimado, no Brooklyn, e o projeto Unique Green, de padrão médio, no Parque Toronto, com R\$ 367,1 milhões de VGV, ambos em São Paulo (SP).

O lucro bruto da Companhia foi de R\$ 442 milhões, para uma margem bruta de 46%.

---

Já o lucro líquido atribuível aos acionistas controladores alcançou o maior patamar desde 2015: R\$ 430 milhões (margem líquida de 45%).

---

Os investimentos totalizaram R\$ 369,1 milhões em 2021. O EBTIDA foi de R\$ 321 milhões, representando crescimento de 13,2% no comparativo anual. A EZTEC fechou o ano de 2021 com patrimônio líquido de R\$ 4,3 bilhões.

Diante dos desafios originados pela escalada inflacionária e do Índice Nacional de Custo de Construção (INCC), a incorporadora concentrou esforços na redução de custos no processo construtivo, que chegou a 2,8% para o ano de 2021. Esse efeito é alinhado ao acompanhamento eficiente dos custos dos projetos e reflexo das parcerias de longa data com os fornecedores e maior volume de entregas. O volume de distratos, *desistências de compra pelos clientes*, de R\$ 127 milhões em 2021, seguiu em linha com o apresentado em 2020, que foi de R\$ 126 milhões.

A carteira de alienação fiduciária, que tradicionalmente contribui para o escoamento comercial de unidades de estoque pronto, registrava saldo devedor de clientes de R\$ 384 milhões ao final de 2021. Já a inadimplência da carteira se manteve saudável, abaixo dos 4%.

Em 2022, a Companhia mantém o foco no desenvolvimento dos canteiros em atividade, em especial o Esther Towers, no escoamento do estoque em construção e nas entregas de mais de R\$1,1 bilhão de VGV de lançamentos previstas para serem realizadas ao longo deste ano – mais de 90% vendidos.

A EZTEC também conta com cerca de R\$ 2 bilhões de projetos aprovados e se prepara para novos lançamentos de complexos condominiais para a média renda, a exemplo do Unique Green. O objetivo da Companhia é, com a forte posição de caixa, aproveitar oportunidades anticíclicas, mantendo a tradicional visão longo prazo e a busca de maximização do retorno aos acionistas.

As demonstrações financeiras trimestrais e anuais envolvem a EZTEC, a EZ INC e o FIT CASA.



Mensagem do  
Diretor-Presidente e Técnico  
Carta do Presidente do Conselho  
de Administração

SOBRE O RELATÓRIO

PERFIL CORPORATIVO

**NEGÓCIOS ÉTICOS E  
TRANSPARENTES**

Modelo de negócio

**Desempenho econômico**

> **Gestão de desempenho  
econômico**

Perspectivas: solidez  
e crescimento

Políticas de desempenho  
econômico

Estrutura de governança

QUALIDADE NOS  
RELACIONAMENTOS

Stakeholders

RESPEITO AO MEIO AMBIENTE

Gestão ambiental

ANEXOS

Complementos GRI

Indicadores GRI

Informações corporativas

## Gestão do desempenho econômico

GRI 103-2 | 103-3

A precisão na gestão econômico-financeira é um trunfo da EZTEC e, historicamente, gera significativa rentabilidade e valor aos acionistas.

Um dos princípios estratégicos desta gestão é a aquisição de terrenos em dinheiro, o que representa uma vantagem para o negócio, pois possibilita praticar preços mais competitivos no mercado, embora a incorporadora não descarte eventualmente a aquisição por permuta.

Ao empregar técnicas de construção padronizadas e adquirir grandes volumes de materiais para as obras, a Companhia alcança economias de escala significativas nas compras de produtos e contratação de serviços para os projetos.

Outra prática vantajosa é o financiamento à produção e aos clientes, priorizando o desembolso do próprio caixa para essas finalidades e preservando a robustez financeira da Companhia. A incorporadora disponibiliza aos clientes a alternativa de financiamento direto em prazos de até 240 meses.

A EZTEC adota o regime de patrimônio de afetação em todos os empreendimentos próprios. Dessa forma, no caso de um empreendimento afetado, os valores desembolsados pelo proprietário da unidade ficam obrigatoriamente vinculados à própria edificação, segregados dos demais recursos da incorporadora.

Com isso, toma os recursos financiados pelas instituições bancárias somente para dar continuidade à construção dos empreendimentos. Esse regime, inclusive, oferece maior segurança jurídica aos clientes.



## Perspectivas: solidez e crescimento

A EZTEC possui *landbank* de R\$ 11,1 bilhões em VGV atribuído em 57 terrenos. Esse volume traz conforto para a estratégia da Companhia, portanto, a decisão é desacelerar a compra de terrenos em 2022, com novas aquisições limitadas à reposição de lançamentos.

O banco de terrenos atual é adequado para a promoção do crescimento dos negócios e permite aos gestores contar com mais tempo e segurança para avaliarem e negociarem projetos alinhados aos objetivos definidos para os próximos anos. Além disso, também permite a manutenção das margens da incorporadora.

O ciclo de entregas dos lançamentos, iniciado no segundo semestre de 2018, tende a se tornar cada vez mais expressivo, possibilitando maior expectativa de geração de caixa num futuro próximo.

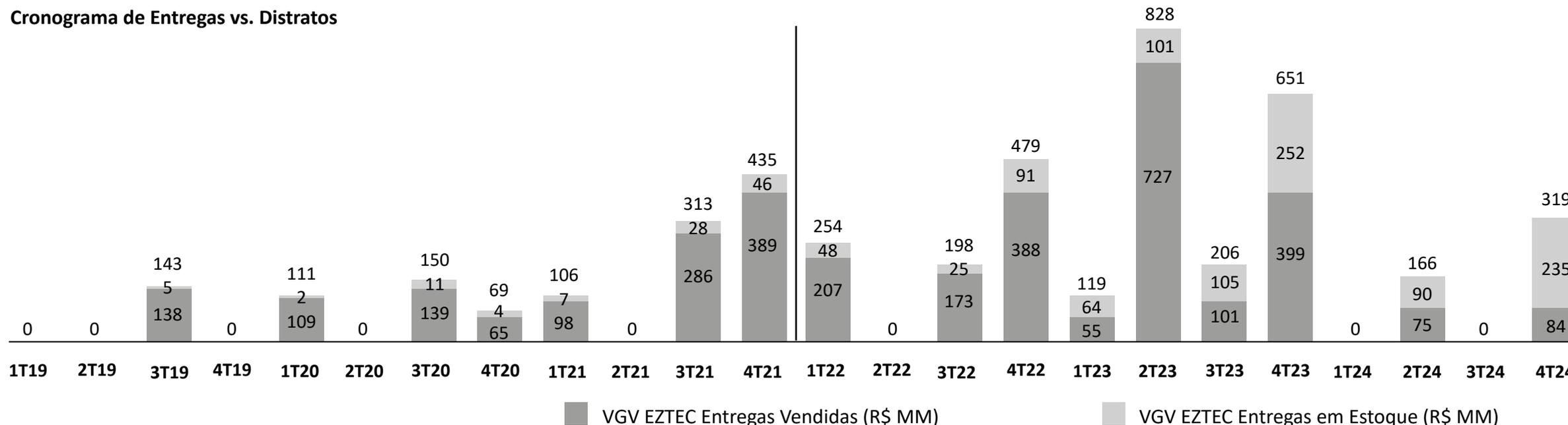
A imagem abaixo comprova o bom desempenho da companhia ao longo do tempo e ainda faz projeções até 2024. O cronograma de entregas acompanha todas as apresentações públicas de resultados.

### Políticas de desempenho econômico

As principais políticas que cobrem a temática de desempenho econômico da Companhia são as de dividendos, divulgação de resultados, negociação e remuneração da Administração. O Estatuto Social e o regulamento para listagem de emissores e admissão à negociação de valores mobiliários também endereçam o tema.

A principal meta de desempenho econômico da incorporadora foi definida pelo *guidance* de lançamentos, que foi de R\$ 4 bilhões a R\$ 4,5 bilhões em VGV para o agregado dos anos de 2020 e 2021.

Cronograma de Entregas vs. Distratos



Mensagem do  
Diretor-Presidente e Técnico  
Carta do Presidente do Conselho  
de Administração

SOBRE O RELATÓRIO

PERFIL CORPORATIVO

**NEGÓCIOS ÉTICOS E  
TRANSPARENTES**

Modelo de negócio

Desempenho econômico

> **Estrutura de governança**

Conselho de administração

Diretoria executiva

Conselho fiscal

Política de remuneração

Comitê ESG

Composição acionária

Ética e integridade

Gerenciamento de riscos

QUALIDADE NOS  
RELACIONAMENTOS

Stakeholders

RESPEITO AO MEIO AMBIENTE

Gestão ambiental

ANEXOS

Complementos GRI

Indicadores GRI

Informações corporativas

## Estrutura de governança

GRI 102-18 | 102-22 | 102-23 | 102-24 | 102-26

Integrante do Novo Mercado da B3 sob o código EZTC3, a incorporadora mantém um alto patamar de governança corporativa, uma vez que este segmento da bolsa de valores se destina à negociação de ações de companhias que voluntariamente seguem práticas adicionais às exigências legais.

Diferentemente da maioria das empresas familiares que abrem capital no país, a gestão da EZTEC após o IPO em 2007 permaneceu conduzida pela família Zarzur, uma decisão comprovadamente bem-sucedida. O mercado reconhece a solidez do grupo controlador e o alinhamento do pensamento estratégico do Conselho de Administração e da Diretoria Executiva, que resultam no relacionamento de confiança com os *stakeholders* e a entrega de valor aos acionistas.

As relações com os públicos de interesse são guiadas pela ética e pela transparência, que encabeçam os valores da Companhia. O respeito à sociedade e ao meio ambiente e o comprometimento da Companhia com as comunidades embasam, igualmente, os princípios de governança da EZTEC.

A perenidade das operações e a perpetuidade da marca estão atualmente no centro da discussão da futura estratégia da Companhia. Este contexto inclui o aprimoramento das práticas ESG, a fim de fortalecer ainda mais o desempenho e a longevidade do negócio e as suas relações com a sociedade.



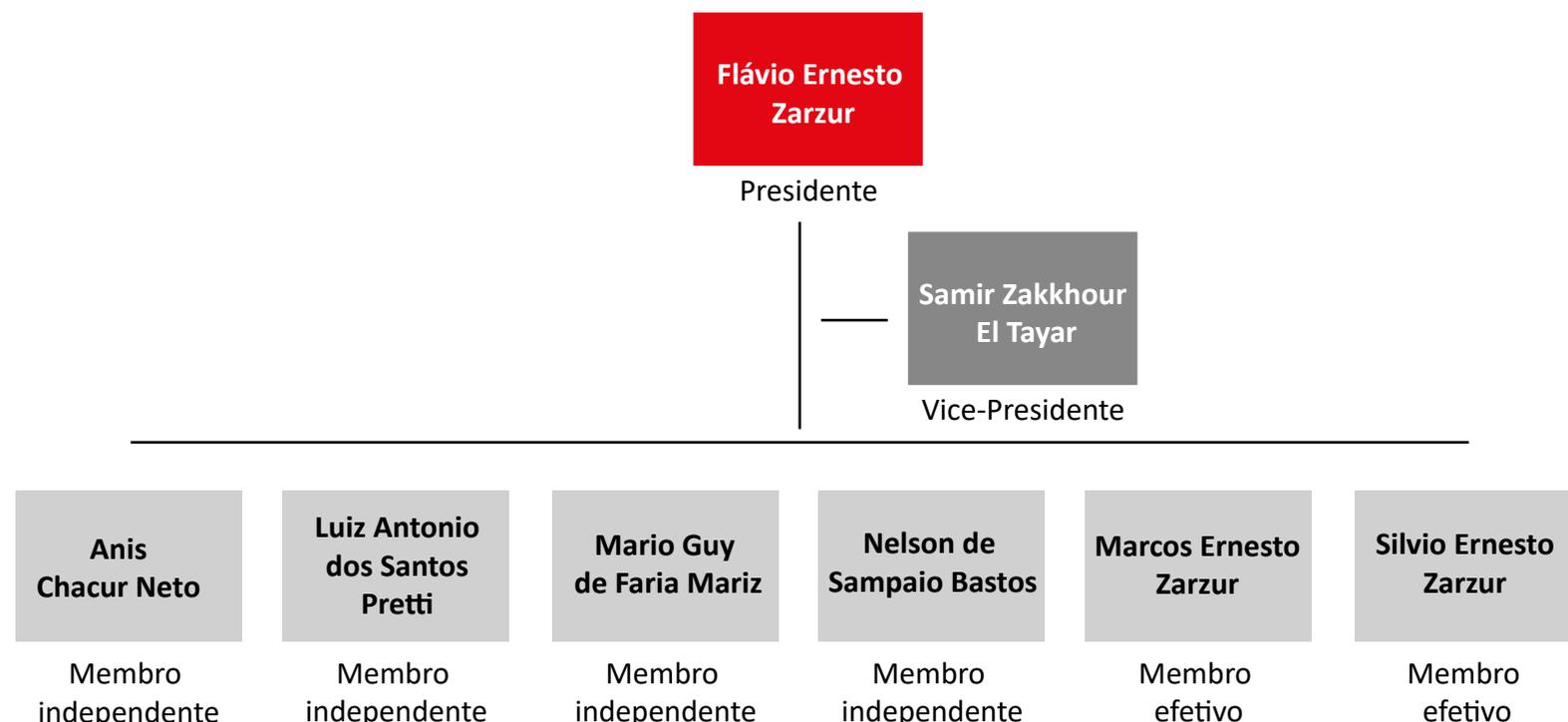
## Conselho de administração

O Conselho de Administração da EZTEC é formado por oito membros, com mandatos até agosto de 2023. O órgão estabelece as políticas estratégicas gerais da Companhia e é responsável por definir as políticas comerciais gerais, eleger os diretores e fiscalizar a gestão da Diretoria Executiva. Também escolhe e destitui os auditores independentes, entre outras atribuições.

Os conselheiros têm mandato de dois anos, podendo ser reeleitos e destituídos a qualquer momento. As reuniões são mensais e podem ocorrer extraordinariamente,

sempre que convocadas pelo Presidente ou Vice-Presidente do órgão. Todas as decisões são tomadas pela maioria dos votos dos membros presentes na reunião. Em casos de empate, o voto de qualidade é atribuído ao presidente do Conselho de Administração.

O papel do órgão na análise da eficácia dos processos de gestão de riscos da Companhia e a frequência desta avaliação serão definidos pelo Departamento de *Compliance*, em implantação.



## Diretoria executiva

Os diretores da EZTEC e da EZ INC são os representantes legais das respectivas empresas. Exercem a administração cotidiana e são responsáveis pela implementação das políticas e diretrizes gerais estabelecidas pelo Conselho de Administração.

O órgão elege os diretores para mandatos de dois anos, podendo ser reeleitos e destituídos a qualquer tempo. Segundo as regras da Companhia, um terço dos membros do Conselho de Administração, no máximo, pode ser eleito para o cargo de diretores.

O estatuto social também determina que a Diretoria Executiva deve ser composta por, no mínimo, cinco e, no máximo, dez membros. Atualmente, a incorporadora tem nove diretores, com mandatos até agosto de 2023.



**Marcelo Ernesto  
Zarzur**

Diretor Presidente  
e Técnico



**Silvio Ernesto Zarzur**

Diretor Vice-Presidente  
de Incorporações e de  
Novos Negócios



**Flavio Ernesto Zarzur**

Diretor Vice-Presidente



**Marcos Ernesto Zarzur**

Diretor Comercial



**Mauro Alberto**

Diretor Administrativo



**Roberto Mounir  
Maalouli**

Diretor Jurídico



**Antônio Emílio  
Clemente Fugazza**

Diretor Financeiro  
e de Relações com  
Investidores



**Silvio Hidemi  
Iamamura**

Diretor de Operações  
Imobiliárias



**Carlos Eduardo  
Monteiro**

Diretor de  
Planejamento

## Conselho fiscal

GRI 103-2 | 103-3 | 207-1 | 207-2

O Conselho Fiscal da EZTEC tem caráter não permanente, eleito a pedido dos acionistas em assembleia geral, de acordo com o estatuto social.

Conforme a determinação da Lei das Sociedades por Ações, o conselho fiscal é um órgão societário independente da administração e dos auditores externos. É responsável por fiscalizar as atividades da administração, rever as demonstrações financeiras da Companhia e reportar as conclusões aos acionistas.

A legislação determina, ainda, que os membros recebam remuneração de, no mínimo, 10% do valor médio pago anualmente aos diretores da Companhia, e que o órgão seja composto por três a cinco membros e seus respectivos

suplentes. A EZTEC tem três conselheiros fiscais efetivos e três suplentes, com mandatos até abril de 2023.

As Diretorias Administrativa e Financeira são responsáveis pela estratégia fiscal. No entanto, a análise do planejamento financeiro, que inclui a análise tributária, é realizada pelo Conselho Fiscal, como preconizam a Lei das Sociedades Anônimas e o estatuto social da EZTEC. As operações da Companhia são tributadas em regime especial tributário – RET, conforme divulgado nas demonstrações financeiras.

A estrutura de governança e controle fiscal é formada pelo *head* da área fiscal, o Superintendente Contábil e Fiscal, que responde ao Diretor Administrativo. A abordagem tributária está inserida em todos os níveis da organização.

## Política de remuneração

GRI 102-35

Os objetivos e premissas das práticas de remuneração dos membros do Conselho de Administração, do Conselho Fiscal e dos diretores se alinham às do mercado e ao sistema de gestão e governança corporativa. O intuito é atrair e reter profissionais com qualificação, competência e perfis de acordo com as necessidades do negócio.

Desta forma, a remuneração é estabelecida de acordo com as funções e responsabilidades de cada um, com a comparação a outros executivos do setor e com o desempenho da equipe de gestão executiva para atingir as metas operacionais e de lucratividade.

A revisão da política de remuneração dos executivos encontra-se em processo de aprovação.

### Conselho Fiscal

<b>Flavio Pedro de Moraes Nazarian</b> Membro efetivo	<b>Luciana Doria Wilson</b> Membro efetivo	<b>Paulo Chedde Mattar</b> Membro efetivo	<b>Antonio Carlos dos Santos Arantes</b> Membro suplente	<b>Mauricio Martelli Cardoso</b> Membro suplente	<b>Rogério Antônio Eduardo Abinader</b> Membro suplente
--	---	--	---	---	--

## Comitê ESG

GRI 102-18 | 102-20

Em 2021, houve um grande avanço nas discussões sobre a criação do Comitê ESG (*Environment, Social and Governance*), com objetivo de assessoramento ao Conselho de Administração nas tomadas de decisões quanto à busca e adoção das melhores práticas de governança corporativa.

De modo geral, os comitês são órgãos de assessoramento fundamentais para a boa administração, são canais de exercício do pensamento integrado. Abrangem a discussão sobre temas de interesses coletivo e trazem o foco dos impactos sociais e ambientais que podem interferir nos resultados da empresa. Na EZETC o Comitê ESG, estará preparado a:

- Auxiliar o estabelecimento da cultura de sustentabilidade como valor fundamental para a Companhia e seus acionistas;
- Incentivar a integração dos aspectos econômicos, ambientais, sociais e sua implicações para o modelo de negócios;
- Recomendar ações e metas estratégicas para a mitigação dos riscos sociais, ambientais e climáticos.

Além de auxiliar, incentivar e recomendar, o Comitê referendará as melhores práticas de gestão responsável. Na continuidade, estará atento aos impactos do negócio sobre a diversidade no ambiente de trabalho, na comunidade, no relacionamento e engajamento com os *stakeholders* e no investimento social privado.

Por ser órgão de assessoramento, as decisões do Comitê constituem recomendações não vinculativas ao Conselho de Administração, sendo que tais recomendações deverão ser acompanhadas pela respectiva análise e fundamentação.

O Comitê ESG atuará com independência em relação à Diretoria. Suas competências e deveres, composição e coordenação, são tópicos em estágio final de elaboração, e o “Regimento Interno do Comitê ESG” completo, entrará em vigor a partir de 2022.

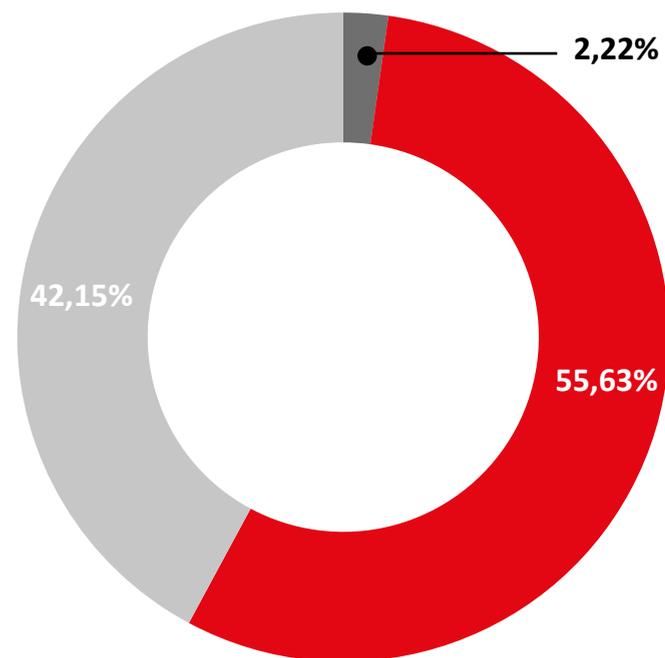


## Composição acionária

O capital social da EZTEC é constituído por ações ordinárias (EZTC3), pelas quais os titulares têm direitos políticos e econômicos, conforme a Lei das Sociedades por Ações, o Regulamento de Listagem do Novo Mercado e o estatuto social da Companhia.

Em 2021, a Companhia lançou dois programas de recompra de ações de sua própria emissão. O primeiro foi realizado de 23 de agosto a 22 de outubro, com a aquisição total das 5.035.897 ações anunciadas. O segundo, iniciado em 25 de outubro, tem término previsto em 25 de abril de 2022 e compreende a recompra de até 5.035.726 ações.

Conforme relatado em fato relevante, o objetivo é “aplicar recursos disponíveis da Companhia para maximizar a geração de valor para os acionistas, uma vez que, na visão da administração da Companhia, o valor atual de suas ações não reflete o real valor dos seus ativos combinado com a perspectiva de rentabilidade e geração de resultados futuros”.



Acionistas*	Ações ordinárias	%
Ações em tesouraria	5.035.891	2,22
Conselho de administração	2	0
Conselho fiscal	1.500	0
Controladores**	126.281.114	55,63
Diretoria	1.148	0
Órgãos técnicos e consultivos	0	0
Outros acionistas	95.680.339	42,15

Data base: 31 de dezembro de 2021. Percentual considera até segunda casa decimal \*Membros participantes de mais de uma categoria prevalecem na mais relevante. \*\* Inclui a participação acionária detida direta e indiretamente pelos controladores.



## Ética e integridade

GRI 103-1 | 103-2 | 103-3 | 102-16 | 102-17

A EZTEC tem o compromisso de manter os mais altos níveis de conduta ética e íntegra no desenvolvimento dos negócios e no relacionamento com os *stakeholders*. A implantação do código de conduta e as políticas corporativas materializam esse comprometimento da incorporadora.

### Código de conduta

O Código de Conduta estabelece os procedimentos e atitudes eticamente aceitos pela Companhia, a postura profissional que respeita os seus valores e princípios e que não coloca em risco a credibilidade da marca. Atualmente, a área de Recursos Humanos é responsável pelas orientações e cumprimento das condutas éticas, até que a implantação do Programa de Compliance, em curso, seja concluída pelo Departamento Jurídico da EZTEC.

#### Diretrizes de Conduta

O Código de Conduta também inclui as seguintes diretrizes de conduta:

- Doação para campanhas políticas;
- Relação com colaboradores;
- Relação com fornecedores;
- Relação com clientes;
- Preservação da imagem institucional;
- Conflitos de interesses;
- Sustentabilidade ambiental;
- Divulgação de ato ou fato relevante;
- Divulgação de negociações com ações da EZTEC.

A diretriz de divulgação de ato ou fato relevante e a divulgação de negociações com ações da EZTEC seguem a Instrução da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) nº 358.

Para saber mais acesse o [Código de Conduta](#), agora vigente.





Mensagem do  
Diretor-Presidente e Técnico  
Carta do Presidente do Conselho  
de Administração

**SOBRE O RELATÓRIO**

**PERFIL CORPORATIVO**

**NEGÓCIOS ÉTICOS E  
TRANSPARENTES**

Modelo de negócio

Desempenho econômico

Estrutura de governança

Conselho de administração

Diretoria executiva

Conselho fiscal

Política de remuneração

Comitê ESG

Composição acionária

> **Ética e integridade**

Gerenciamento de riscos

QUALIDADE NOS

RELACIONAMENTOS

Stakeholders

RESPEITO AO MEIO AMBIENTE

Gestão ambiental

ANEXOS

Complementos GRI

Indicadores GRI

Informações corporativas

## Proteção de dados dos clientes

A incorporadora segue a Lei Geral de Proteção de Dados (LGPD) para assegurar a proteção das informações dos clientes de acordo com a norma.

Em 2020, a EZTEC produziu e distribuiu uma cartilha de tratamento de dados pessoais para conscientizar e engajar os colaboradores em torno desse importante tema. Além disso, a empresa contratou e aplicou softwares de gestão de dados pessoais que passaram a integrar sua rede e banco de dados.

## Anticorrupção

GRI 103-2 | 103-3 | 205-1

A EZTEC repudia e não tolera qualquer tipo de corrupção. A política anticorrupção visa formalizar a cultura ética, íntegra, transparente e de estrito cumprimento às leis que orienta os negócios da Companhia. Estabelece regras para prevenir, detectar e mitigar atos de corrupção e outras condutas em desacordo com os princípios e valores da incorporadora.

Esta política aborda diretrizes para interações com agentes públicos ou entidades governamentais. Deve ser seguida por administradores e colaboradores, inclusive das empresas controladas, e por terceiros. Também prevê a inserção de cláusula anticorrupção nos contratos, com exceções previstas na Política de Contratação de Terceiros.

A política anticorrupção conta com o apoio do Canal de Ética, para relatos, dúvidas e comentários a respeito do descumprimento desta e demais políticas de integridade da Companhia, bem como do Código de Conduta Ética.

## Novas políticas

A diretriz de sustentabilidade ambiental da Companhia atualmente refere-se ao Programa de Gestão de Resíduos, que visa “minimizar o impacto gerado pelas suas atividades no meio ambiente, além de favorecer a organização e a limpeza da obra e controlar o desperdício”. A EZTEC realiza a gestão de resíduos desde o planejamento até a conclusão dos empreendimentos (mais detalhes em Gestão de materiais e resíduos).

Essa diretriz encontra-se em revisão, no sentido de refletir com maior abrangência os objetivos e as iniciativas sustentáveis da Companhia bem como identificar novas ações.

No âmbito da adequação da Companhia ao regulamento do Novo Mercado da B3, encontram-se em atualização ou aprovação as seguintes políticas:

- Política de transações com partes relacionadas e demais situações envolvendo conflito de interesse
- Política de gerenciamento de riscos
- Política de indicação de membros do conselho de administração, comitês e diretoria estatutária
- Política de negociação de valores mobiliários

Em casos de desrespeito ao Código de Conduta, a Companhia tem como regra abrir uma sindicância administrativa para averiguar possíveis irregularidades e, quando necessário, tomar medidas disciplinares definidas pela incorporadora ou imputar penalidades previstas na legislação trabalhista.



Mensagem do  
Diretor-Presidente e Técnico  
Carta do Presidente do Conselho  
de Administração

SOBRE O RELATÓRIO

PERFIL CORPORATIVO

**NEGÓCIOS ÉTICOS E  
TRANSPARENTES**

Modelo de negócio

Desempenho econômico

Estrutura de governança

Conselho de administração

Diretoria executiva

Conselho fiscal

Política de remuneração

Comitê ESG

Composição acionária

Ética e integridade

> **Gerenciamento de riscos**

QUALIDADE NOS  
RELACIONAMENTOS

*Stakeholders*

RESPEITO AO MEIO AMBIENTE

Gestão ambiental

ANEXOS

Complementos GRI

Indicadores GRI

Informações corporativas

## Gerenciamento de riscos

GRI 102-11 | 102-15 | 102-29 | 102-30

A prática de Gerenciamento de Riscos da EZTEC se baseia em princípios, diretrizes e responsabilidades das regras do regulamento do Novo Mercado, no sentido de identificar, avaliar, tratar e monitorar os riscos aos quais está exposta. Sua diretoria, permanece atenta aos riscos que possam impactar de forma adversa suas operações e resultados, incluindo mudanças no cenário macroeconômico e em seu setor de atuação.

Com este gerenciamento, que envolve todos os níveis estratégicos, desde o Conselho de Administração, a Companhia busca diagnosticar e traçar metas para o melhor resultado dos processos econômicos, sociais e ambientais. O objetivo final é a perenidade do negócio, com a prevenção ou minimização de perdas e aumentar as oportunidades como os impactos positivos em seu entorno e na cadeia de valor

Esta política também atende ao propósito de difundir a cultura de gestão de riscos em todas as atividades da Companhia, elevar o nível de maturidade de engajamento dos colaboradores e tornar a tomada de decisão mais consistente para a excelência da operação.

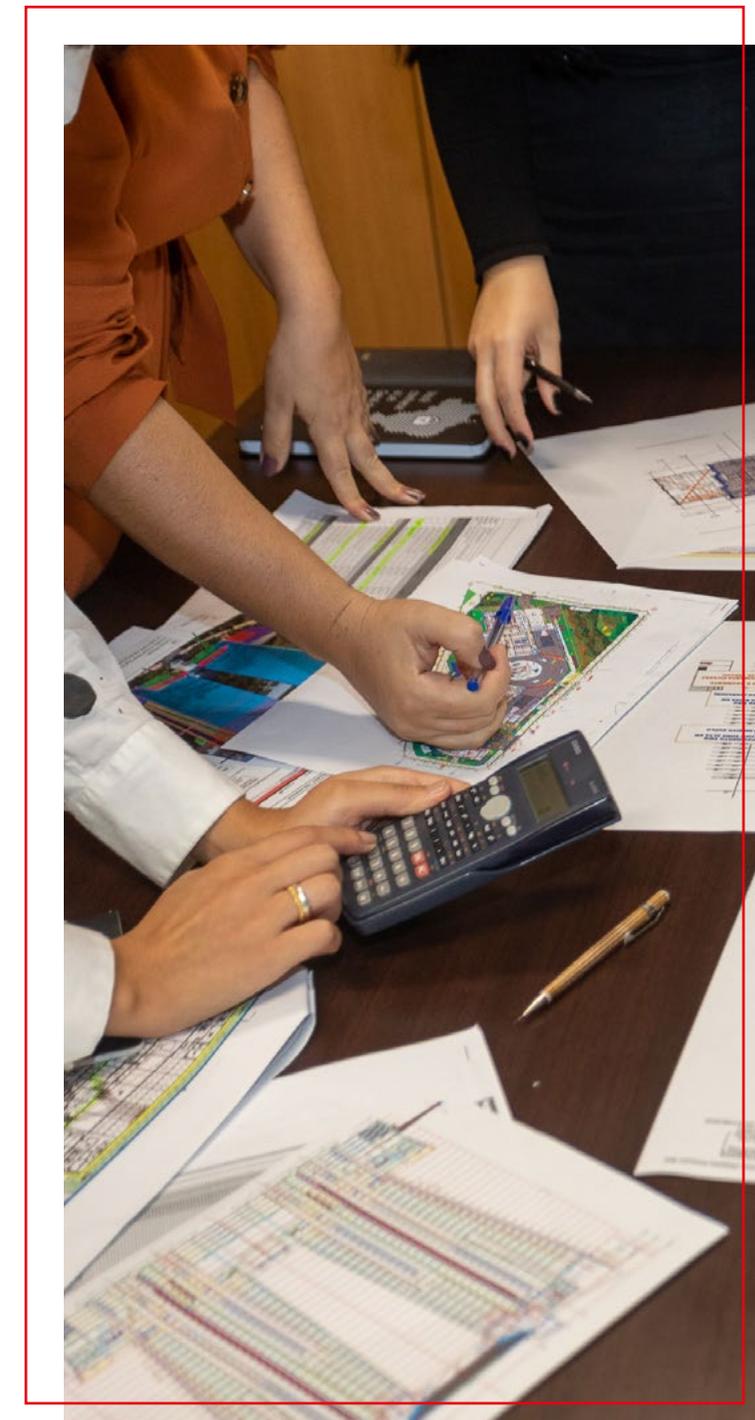
A gestão de riscos, além estimular a visão holística do negócio, abre espaço para criticidade interna, antecipando às pressões externas, como aspectos

regulatórios do setor em que atua, custos de construção de empreendimentos e as questões socioambientais e licenças, escassez de mão de obra, diminuição do poder aquisitivo do cliente, a perspectiva dos *stakeholders* sobre o negócio, mudanças macroeconômicas, exigências de investidores, dentre outros riscos descritos no Formulário de Referência inerentes a eficácia operacional.

O gerenciamento de riscos é monitorado pelo Departamento Jurídico e as oportunidades de mudanças na atividade-fim são examinadas pela alta administração e compartilhadas por departamentos e por influência de cada questão.

A EZTEC, comprometida com a sustentabilidade e apoiada por consulta a seus *stakeholders*, identifica seus impactos, riscos e oportunidades nos tópicos econômicos, ambientais e sociais. Dentre as principais preocupações do Conselho de Administração, as práticas de saúde e segurança no trabalho, terrenos reabilitados e a redução de emissões, ocupam destaques e gestão permanente.

A Companhia acredita que o grau de eficiência dos controles de riscos é satisfatório na prática, assegurando eficiência no desempenho equilibrado dos processos corporativos e no fortalecimento da cultura de *compliance*.





# QUALIDADE NOS RELACIONAMENTOS

Cuidar do bem-estar dos colaboradores e promover uma agenda positiva de participação frente as demandas sociais e comunitárias são aspectos que qualificam a excelência de relacionamento com todos os públicos de interesse (clientes, investidores, fornecedores, corretores, comunidade e Poder Público) e a reputação da marca.

- Reconhecimento dos *stakeholders*;
- Ambiente de trabalho acolhedor e promissor;
- Diversidade nos postos de trabalho;
- Interação e reciprocidade de equipes;
- Forte conexão com o Setor.

# Stakeholders

A força da marca EZTEC, a credibilidade e a elevada reputação da Companhia no mercado se devem ao forte relacionamento com os *stakeholders*, construído durante toda a trajetória.

A incorporadora valoriza o diálogo permanente com todos os seus públicos de interesse, formados por colaboradores, clientes, fornecedores, corretores, investidores, poder público e comunidades em que atua.

O tema aparece com destaque na materialidade deste relatório, demonstrando que os públicos de interesse também reconhecem o valor deste relacionamento, constituindo-se numa genuína via de mão dupla.

## Nossos colaboradores

GRI 103-1 | 103-2 | 103-3 | 401-1 | 401-2 | 401-3 | 404-2 | 405-1

Na visão da EZTEC, para os negócios prosperarem, os colaboradores devem crescer junto com a organização. Portanto, faz parte da cultura da Companhia realizar uma gestão solidária, que resulta num ambiente de trabalho menos competitivo e mais acolhedor.

A administração familiar também influencia positivamente a performance das equipes da incorporadora. O engajamento e o desempenho dos colaboradores foram fundamentais para superar os desafios impostos pela pandemia e pelo mercado em 2021.

Todos os colaboradores são permanentes, trabalham em tempo integral e atuam nas operações da Companhia no estado de São Paulo. A EZTEC emprega, ainda, 80 estagiários e um menor aprendiz, que fazem turnos de seis horas diárias.



Em 2021, a Companhia criou 561 postos de trabalho e demitiu 355 colaboradores, devido aos ciclos tradicionais do segmento da construção, que apresenta, nas etapas de obras, mais contratações ou desligamentos, dependendo da fase. Vale ressaltar que departamentos administrativos da EZTEC fizeram admissões para dar vazão às demandas do mercado.

A incorporadora valoriza o trabalho em equipe e a interação entre as áreas. Além disso, promove programas de capacitação e desenvolvimento de carreiras para as equipes técnicas e administrativas, para formar e reter talentos, reforçando também o engajamento.

Os colaboradores têm como benefícios: plano de saúde e de academia com coparticipação e por adesão, plano odontológico, seguro de vida oferecido conforme convenção coletiva, vale alimentação/refeição e pagamento de combustível conforme a elegibilidade.

A participação nos resultados (PLR) é determinada pelo acordo firmado anualmente, conforme programa estabelecido com o apoio do sindicato e protocolado no Ministério do Trabalho e Previdência, com base em métricas disponibilizadas pela Companhia, abrangendo todos os colaboradores elegíveis pelo acordo.

Em 2021, sete colaboradoras tiraram licença maternidade, cinco voltaram no mesmo ano vigente e quatro permaneceram na Companhia após 12 meses da licença. Duas colaboradoras têm retorno previsto para 2022.

A EZTEC iniciou um mapeamento cultural que deverá durar até três anos, a fim de aprimorar a gestão de pessoas em todos os níveis.

### Liderança feminina

O setor da construção civil é predominantemente masculino, principalmente considerando-se a mão-de-obra nos canteiros. No entanto, o perfil administrativo da EZTEC apresenta um diferencial, com forte presença feminina, que chega a 45% do contingente nos escritórios.

Outro destaque é a valorização das mulheres na liderança, com um número crescente em cargos de gestão. Atualmente, 34 delas ocupam cargos de Supervisão, Coordenação, Gerência e Superintendência.

**45%**  
do contingente  
dos escritórios

**34**  
mulheres ocupam  
cargos de liderança

### Treinamento e capacitação

Em 2021, a EZTEC realizou mais de 778 horas de treinamento para 247 colaboradores no total, considerando-se os níveis hierárquicos a partir da gerência. A pandemia limitou as oportunidades para capacitações presenciais, portanto a maioria foi realizada de forma *online*.



## Saúde e segurança

GRI 103-1 | 103-2 | 103-3 | 403-1 | 403-2 | 403-3 | 403-4 | 403-5 | 403-6 | 403-7 | 403-8 | 403-9 | 403-10 | CRE 6

A saúde e a segurança dos colaboradores estão entre as prioridades da EZTEC, 100% dos colaboradores próprios e terceiros atuam em conformidade com o sistema de saúde e segurança do trabalho. A Companhia manteve os protocolos definidos pelas autoridades sanitárias para evitar a contaminação pela Covid-19, abrangendo uso de máscaras e de álcool gel, medição de temperatura, distanciamento social e trabalho remoto, dentre outras medidas preventivas.

Especificamente com relação às operações, a Companhia mapeia os fatores de riscos nas diversas fases do processo construtivo, a fim de evitar acidentes e doenças ocupacionais. O sistema de gestão de saúde e segurança ocupacional envolveu 9.773 participações, ou seja, o número considera colaboradores que atuaram em várias obras da EZTEC.

Para identificar a periculosidade e avaliar riscos, a incorporadora elabora os laudos de Insalubridade, de Periculosidade e o Laudo Técnico das Condições Ambientais do Trabalho (LTCAT), buscando melhorar continuamente o sistema de gestão. Esses laudos, aliados às vistorias das equipes de segurança do trabalho nas obras, buscam garantir a mitigação de acidentes.

Os procedimentos de saúde e segurança da EZTEC são estabelecidos por mais de 30 normas. A disseminação de informações, capacitações e treinamentos também são cruciais. Ao serem integrados à Companhia, todos os colaboradores são capacitados sobre as regras de segurança, reforçadas periodicamente pelos Diálogos de Segurança (DDS). Também tomam conhecimento sobre os eventuais

riscos de suas atividades, devidamente acompanhadas pelos técnicos de segurança nos canteiros de obras.

Os colaboradores, ainda, são orientados a relatar qualquer tipo de risco, pois a EZTEC considera que a saúde e a segurança é um compromisso de todos. Neste contexto, nos treinamentos periódicos, os colaboradores também são informados sobre o direito de recusarem atividades que apresentem eventuais riscos.

Quando há ocorrências, são tratadas com rapidez, para evitar que se repitam, e registradas nos Relatórios de Investigação de Acidentes (RIA). Os serviços médicos são de responsabilidade da área de Recursos Humanos, em conjunto com a Segurança do Trabalho, abrangendo informações, exames e documentos orientativos. A EZTEC também mantém programas de promoção da saúde que contemplam cartazes e folhetos com orientações sobre prevenção e tratamento de dependência química e de doenças sexualmente transmissíveis.

---

**Em 2021, não houve afastamentos por doenças do trabalho na Companhia. Este resultado é fruto do controle de riscos biológicos, químicos, físicos e mecânicos, feito por meio do Programa de Prevenção de Riscos Ambientais (PPRA), do Programa de Controle Médico de Saúde Ocupacional (PCMSO) e do Programa de Condições e Meio Ambiente de Trabalho (PCMAT), bem como por recomendações do laudo ergonômico.**

---

Em 2022, o PPRA será substituído pelo Inventário de Risco e o PCMAT pelo Programa de Gerenciamento de Risco (PGR), conforme demanda a nova legislação.



## Clientes

A abordagem da EZTEC com os clientes é voltada para o desenvolvimento de um relacionamento de parceria. Portanto, o elevado padrão de entrega dos produtos e serviços resulta em alto índice de satisfação dos clientes, propicia a fidelização e estimula a indicação da marca tanto na esfera de pessoas físicas quanto na corporativo.

A pontualidade das entregas, a beleza dos elementos arquitetônicos e do *design*, a qualidade dos empreendimentos e o atendimento cuidadoso direcionado à clientela, antes, durante e após a venda do imóvel, são reconhecidos por este público.

A incorporadora preza pela atenção e respeito aos clientes em todos os pontos de contato. Nos showrooms, as equipes comerciais apresentam os projetos e os planos de financiamento, esclarece dúvidas e incentiva os interessados a se cadastrarem para receberem informações adicionais.

Após o fechamento dos negócios, os proprietários seguem informados sobre o andamento das obras durante todo o período da construção por meio do site da EZTEC, numa demonstração de transparência.

A gestão do atendimento ao cliente conta com o apoio do Sistema Integrado de Vendas EZTEC (SIVEZ). O sistema registra as entradas de dados dos prospects por todos os canais (presenciais e digitais) e é usado pelos corretores associados para a gestão das vendas. O recurso tecnológico também contribui para análise e orientação dos investimentos em *Marketing*, apoiando a estratégia de negócios.



A incorporadora realiza vistorias de pré-entrega dos imóveis com o apoio de uma ferramenta de gestão específica para este momento, visando resolver antecipadamente questões pendentes. A entrega das chaves celebra com os clientes a aquisição dos imóveis, que também recebem o manual do proprietário.

Por fim, as equipes de pós-venda se responsabilizam pela manutenção das unidades dos empreendimentos residenciais, com atuação ágil na prevenção e solução de ocorrências durante o período de garantia contratual. Ainda, respondem as dúvidas sobre o andamento e características das obras e

informam sobre mudanças de planos de pagamento e reparcelamento de dívidas.

Todas essas iniciativas contribuem para fortalecer continuamente a imagem da marca, elevar a conversão de vendas, diminuir os níveis de inadimplência e aumentar a satisfação dos clientes.

Os clientes corporativos reconhecem igualmente a excelência na execução dos projetos da Companhia, como ocorre com o icônico empreendimento o EZ Towers, que apresenta retorno do aluguel sobre o custo de desenvolvimento acima da média do mercado.

## Transformação digital

A pandemia acelerou a transformação digital no relacionamento com os consumidores. Com o início dos lançamentos online em 2020, a EZTEC passou a adotar eventos híbridos em sua estratégia de *marketing*, com apresentações de empreendimentos *online* e presenciais.

Essa experiência digital reproduz a visita ao plantão físico de vendas, com apresentação de maquetes e imóveis decorados. Para os clientes, há a praticidade de várias pessoas visitarem simultaneamente o imóvel desejado, sem necessidade de agendamento prévio.

Em 2021, a incorporadora também consolidou a adoção dos contratos com assinatura eletrônica, que corresponderam a 100% dos contratos de venda de unidades e de fornecedores das obras assinados no ano.

As plataformas digitais também facilitam os contatos com os clientes. A comunicação *online* ocorre por meio do da ferramenta de chat no *site* e com o Serviço de Atendimento ao Consumidor (SAC) da Companhia. Os canais digitais da marca – LinkedIn, Facebook e Instagram- também são importantes pontos de interação com os clientes.

### Inovação na atuação

A Companhia estruturou e implementou projetos de inovação corporativa, voltada para os processos internos e para os negócios. O trabalho começou em 2020 e conta com a parceria de cerca de 20 *startups* dedicadas à transformação digital da EZTEC

## Qualidade e segurança do produto

GRI 103-1 | 103-2 | 103-3 | 416-1

O Sistema de Gestão da Qualidade da Companhia busca garantir não apenas a qualidade da construção e dos produtos, mas também a rastreabilidade dos processos e a mitigação de riscos.

---

É certificado com base nos requisitos da NBR ISO 9001, no escopo “Gestão de projetos e execução de obras de edificações residenciais, não residenciais (unidades de serviço de moradia e salas comerciais) e respectivas fachadas ativas (lojas)”, e do programa brasileiro da qualidade e Produtividade do habitat (PBQP-H-SiAC nível A) no escopo “Execução de obras de edificações”.

---

As certificações demonstram que a EZTEC detém processos padronizados e controlados, objetivando a melhoria dos procedimentos e dos empreendimentos, bem como a satisfação dos clientes. Adicionalmente, conta com equipes de Engenharia altamente qualificadas e experientes para essa gestão.

Já a Política da Qualidade resume o compromisso da Companhia com o direcionamento estratégico para alcançar esses objetivos. Prezando pela transparência, a política é acessível a todos os públicos de interesse, para que conheçam os seus princípios norteadores: “Construir qualidade de vida atendendo às expectativas dos clientes e colaboradores, através da melhoria contínua dos processos e do desenvolvimento sustentável”.

Nas obras, as fichas de verificação de serviço (FVS) com preenchimento eletrônico e de materiais (FVM), são exemplos de recursos usados pelas equipes como procedimentos para manter a qualidade e a eficiência.

### Projeto dos empreendimentos

A qualidade dos produtos da EZTEC começa a ser assegurada pela seleção e contratação de uma equipe de projetistas e consultores entre os mais qualificados do mercado nas várias especialidades.

A coordenação e gerenciamento da equipe de projetistas com a adoção de premissas e diretrizes para os produtos são conduzidos pela equipe da EZTEC composta por profissionais de Arquitetura e Urbanismo e de Engenharia.

O atendimento a leis, regulamentos e normas técnicas e o foco no desempenho dos produtos ao longo de toda a vida útil para as necessidades dos usuários são os norteadores da atuação de toda esta grande equipe que atua no desenvolvimento dos projetos dos empreendimentos.

Além dos controles internos, empresas especializadas auditam os procedimentos de execução das obras, qualidade dos produtos e serviços. A EZTEC adota processos de construção padronizados e racionalizados com os mais modernos recursos do mercado.

As obras são monitoradas mensalmente em relação à qualidade do produto e monitoramento interno do sistema de gestão implementado nos canteiros e nos departamentos. Também são realizadas auditorias internas da qualidade e a auditoria externa anual, realizada por organismo certificador habilitado..



Mensagem do  
Diretor-Presidente e Técnico  
Carta do Presidente do Conselho  
de Administração

**SOBRE O RELATÓRIO**

**PERFIL CORPORATIVO**

**NEGÓCIOS ÉTICOS E  
TRANSPARENTES**

Modelo de negócio  
Desempenho econômico  
Estrutura de governança

**QUALIDADE NOS  
RELACIONAMENTOS  
Stakeholders**

Nossos colaboradores  
Clientes

> **Corretores associados**

> **Fornecedores**

Relações com investidores  
Vizinhança  
Participação setorial

**RESPEITO AO MEIO AMBIENTE**  
Gestão ambiental

**ANEXOS**  
Complementos GRI  
Indicadores GRI

Informações corporativas

Sendo assim, os edifícios são construídos de acordo com rigorosos padrões de segurança e qualidade, com a aplicação de materiais e componentes construtivos com desempenho técnico aderente às normas e legislação.

Considerando-se todos estes fatores, os edifícios são entregues em plena conformidade com o respectivo projeto aprovado pela municipalidade e demais órgãos públicos e concessionárias competentes, atendendo a todos os parâmetros normativos.

O padrão de qualidade da marca se tornou referência no setor e é bem reconhecido pelos clientes, tanto corporativos quanto pessoas físicas. Além das edificações em si, os serviços prestados durante a venda e no pós-venda comprovam a eficácia da gestão da qualidade: respostas a dúvidas, acompanhamento da entrega do imóvel e atendimento de pós-entrega.

### **Prêmio Reclame Aqui**

Em 2021, a EZTEC ficou em segundo lugar entre as “Construtoras, Empreendimentos Imobiliários e Incorporadoras” na categoria atendimento ao cliente do prêmio Reclame Aqui. A Companhia foi vencedora por dois anos consecutivos da premiação, em 2019 e 2020. Os resultados demonstram o comprometimento em oferecer a melhor experiência aos compradores.



Mensagem do  
Diretor-Presidente e Técnico  
Carta do Presidente do Conselho  
de Administração

SOBRE O RELATÓRIO

PERFIL CORPORATIVO

NEGÓCIOS ÉTICOS E  
TRANSPARENTES

Modelo de negócio  
Desempenho econômico  
Estrutura de governança

**QUALIDADE NOS  
RELACIONAMENTOS**  
*Stakeholders*

Nossos colaboradores  
Clientes

> **Corretores associados**

> **Fornecedores**

Relações com investidores  
Vizinhança  
Participação setorial

RESPEITO AO MEIO AMBIENTE  
Gestão ambiental

ANEXOS  
Complementos GRI  
Indicadores GRI

Informações corporativas

## Corretores associados

A EZTEC conta com uma expressiva força de vendas, por meio da EZTEC Vendas, empresa que faz parte do grupo EZTEC e possui equipe de mais de 800 corretores associados, além de outras imobiliárias do mercado. A Companhia reconhece e valoriza a relevância destes *stakeholders* para o sucesso da estratégia de negócios.

Na fase de pré-lançamentos, são realizadas integrações das equipes, com informações sobre dados técnicos, tabelas de vendas e plano de financiamento dos empreendimentos, possibilidades de oferta e prospecção de clientes, bem como as vantagens comparativas em relação à qualidade e custos dos projetos do mercado, informações sobre os públicos-alvo, plano de mídia e plano de incentivos para as equipes.

O trabalho de oferta e a prospecção consiste em diversas formas de abordagem dos potenciais clientes. A dedicação das equipes resulta no rápido ritmo de vendas durante os lançamentos, um atributo característico da Companhia.

Corretores também participam de eventos promocionais de lançamentos, como mais uma frente de atuação para a concretização das vendas.

## Fornecedores

GRI 103-2 | 103-3

Parcerias sólidas e de longo prazo marcam o relacionamento da EZTEC com os fornecedores. Para a execução das obras conta com um conjunto de empresas prestadoras de serviços que são fornecedoras especializadas e qualificadas gerando um alto patamar de qualidade dos serviços.

A Companhia compra uma ampla variedade de matérias-primas para executar os projetos e atua de maneira muito próxima com determinados fornecedores, possibilitando que programem a sua produção de acordo com a demanda das obras. Essa forma de gestão traz vantagens logísticas e financeiras, evitando custos fixos decorrentes da manutenção de mão-de-obra permanente, tendo em vista que há períodos de necessidade de desmobilização das equipes em função do fluxo de novas obras.

Os contratos com fornecedores são priorizados pelos critérios de reconhecimento no setor da construção civil para aquisição dos materiais, de conformidade técnica e ambiental, de garantia no cumprimento dos prazos de entrega, da qualidade e da disponibilidade dos produtos. A equipe de Engenharia mantém rígidos controles da qualidade para assegurar que os materiais atendam às especificações antes da sua instalação, minimizando os custos de reexecução.

Os parceiros são periodicamente avaliados nos quesitos técnicos e financeiros. Em caso de embaraços, as equipes da EZTEC trabalham em conjunto com o fornecedor para solucioná-los. Quando necessário, a empresa fornecedora é substituída.

A Companhia está redefinindo a política de contratação de fornecedores como mais uma prática de melhoria contínua da gestão das operações.



## Relações com investidores

A área de Relações com Investidores mantém um diálogo aberto e transparente com o mercado, gerencia as demandas e expectativas dos investidores e cumpre o papel de preservar a credibilidade da Companhia, consolidadas ao longo de mais de quatro décadas, perante os *stakeholders*.

A EZTEC realiza divulgações de resultados trimestrais, como determinam as regras da Comissão de Valores Mobiliários (CVM) e do Novo Mercado da B3.

As demonstrações financeiras, as informações gerais sobre a Companhia, seus produtos, gestão e governança, encontram-se disponíveis no site de Relações com Investidores. Os releases trazem informações profundas e analíticas sobre o contexto do mercado e a performance da incorporadora, para que os investidores se sintam “dentro” da empresa. O acesso dos acionistas à Companhia também é disponibilizado pelo canal Fale com o RI.

Além da atribuição clássica da comunicação institucional relacionada ao desempenho da Companhia, a área de Relações com Investidores da EZTEC cuida do posicionamento dos controladores para o público externo, portanto, a assessoria de imprensa e a gestão do canal do LinkedIn estão sob a sua responsabilidade.

Uma meta para 2022 é o desenvolvimento de um novo site de Relações com Investidores. De navegação intuitiva, terá mais informações do que a versão atual e dará acesso a dados e planilhas de apoio aos analistas e demais *stakeholders*. O objetivo é elevar ainda mais a transparência junto ao mercado.

Índice do **mercado**

**EZTC**  
B3 LISTED NM

IBOVESPA B3

IGC-NM B3

IBRA B3

IBRX100 B3

ICON B3

IGC B3

IGCT B3

IMOB B3

INDX B3

ITAG B3

SMLL B3



**80.763**

acionistas



**200 horas**

aproximadas de interação  
com investidores



**R\$ 72,5 milhões**

valor médio negociado  
diariamente em 2021



**R\$ 4,5 bilhões**

valor de mercado  
em 31.12.2021



## Vizinhança

GRI 103-2 | 103-3 | 413-1

A atuação corporativa socialmente responsável pressupõe um bom relacionamento com a comunidade afetada pelos impactos econômicos, sociais ou ambientais das operações – estejam próximas ou distantes da empresa.

Tendo como valores o respeito à vida e ao meio ambiente, a EZTEC preocupa-se em minimizar os impactos no entorno durante a execução das obras, cumprindo as determinações legais para evitar poluição sonora e ambiental, bem como as normas relacionadas ao trânsito viário. A incorporadora também disponibiliza o SAC e apoio técnico para eventuais danos causados durante a construção.

No entanto, o relacionamento se dá de forma mais ampla, por meio de projetos diversos que beneficiam o meio ambiente e contribuem para a promoção da qualidade de vida.

## Participação setorial

GRI 102-13

A EZTEC é associada e tem participação ativa em comitês e grupos da Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias (ABRAINC), do Sindicato das Empresas de Compra, Venda e Administração de Imóveis de São Paulo (Secovi-SP) e do Sindicato da Indústria da Construção Civil (Sinduscon-SP).

## Projetos sociais

Nos anos de 2020 e 2021, a EZTEC - por meio Programa Municipal de Apoio a Projetos Culturais (PROMAC-SP) - apoiou o projeto “Conexão Arte”, através de incentivos fiscais, com o valor de R\$ 19.588,88. Com esse investimento social, a empresa patrocinou a participação

de 31 estudantes da Associação Cedro do Líbano de Proteção em cursos *online* de *back-end*, *front-end* e *mobile developer*. Nos cursos, os alunos foram iniciados no universo do desenvolvimento digital e aprenderam, de maneira didática, a produzir sites e aplicativos.

### Conexão e Arte

O projeto “Conexão Arte” é um projeto de empreendedorismo educacional com foco na capacitação de jovens em situação de vulnerabilidade na área de tecnologia.

### Associação Cedro do Líbano de Proteção à Infância

Há mais de 70 anos, desenvolve atividades filantrópicas e sem fins com crianças e adolescentes da região do Guarapiranga, Jardim Ângela, Jardim São Luiz, Parque Santo Antônio e adjacências - regiões de grande vulnerabilidade social. Atualmente, a associação atende aproximadamente 2.500 crianças/adolescentes de 0 a 17 anos.





# RESPEITO AO MEIO AMBIENTE

Relata a atuação da Companhia no que se refere ao uso eficiente dos recursos naturais. Muitas possibilidades estão surgindo no universo da economia de baixo carbono e a EZTEC se compromete a conciliar o crescimento do negócio com a preservação ao ambiente.

- Inovação e tecnologia na construção;
- Eficiência nos métodos construtivos;
- Reconhecimento do mercado quanto ao respeito ao meio ambiente;
- Reabilitação de Áreas Contaminadas;
- Cultura da sustentabilidade em todas as operações;
- Foco estratégico na gestão de resíduos, redução de consumo de água e energia.



# Gestão ambiental

## Construção sustentável

GRI 103-2 | 103-3

Os princípios da construção sustentável se baseiam no uso de materiais renováveis e recicláveis, na redução do consumo de matérias-primas e na diminuição da geração de resíduos e de desperdícios.

A construção sustentável requer que os empreendimentos tenham um impacto reduzido no meio ambiente ao longo do tempo, o que exige a adoção de elementos e soluções que promovam continuamente a sustentabilidade – que vão, por exemplo, do uso de energia renovável, componentes e sistemas construtivos com longa vida útil.

Para os encaminhamentos necessários, a empresa criou a área de desenvolvimento tecnológico, considerada como uma fonte de vantagens competitivas ao estimular a produtividade, técnicas e processos construtivos mais eficientes, em sinergia com a manutenção, com a cadeia produtiva e com o mercado. Além de investigar as oportunidades viáveis e implementar melhorias em todos os processos organizacionais.

A metodologia criada para o departamento é transformadora, porque foi concebida para produzir aprendizado interno transversal entre as equipes, a medida em que as etapas de criação do conhecimento (da concepção até a relação com o cliente) vão avançando, os riscos de implementação vão diminuindo. Encontram-se na fase de protótipo os seguintes projetos:

### Andaime fachadeiro

Com ganho de prazo da obra de até quatro meses, o andaime reduz 15% do uso de material (argamassa) impactando na redução do consumo de água no canteiro. Permite também, melhor qualidade da estrutura, por dar acesso facilitado tanto ao trabalhador quanto à equipe de conferentes. O equipamento substitui o tradicional balancim, além de evitar o descarte dos equipamentos de proteção coletiva de madeira, cabos de aço ou telas. (Empreendimento Eredità)

### Elementos arquitetônicos

O uso de componentes pré-moldados com Poliestireno Expandido (EPS) no lugar de concreto, reduz o peso dos elementos, de 2.500 quilos para 185 quilos, dispensa o uso da grua. É possível economizar a energia que seria consumida por 10 meses da utilização da grua para a fixação dos elementos de concreto; diminui o uso do cimento, o consumo de água e a pegada de carbono. A solução também contribui para diminuir a necessidade de mão-de-obra para execução da tarefa e promover uma ascensão mais segura até o pavimento do edifício onde será fixado, em benefício da segurança do trabalho. (Empreendimento EZ Infinity)

### Fôrmas de alumínio

Consiste na substituição das fôrmas de madeira por modelos de alumínio para a estrutura de paredes em concreto. As de metal podem ser usadas 700 vezes, enquanto as de madeira, apenas 20 vezes. Além disso, são mais econômicas e podem ser recicladas ao final da vida útil, enquanto as formas de madeira se tornam entulho e precisam ser descartadas. A solução

também aumenta a velocidade da operação, reduzindo o prazo em 50%. Essa redução de prazo tem vários impactos diretos e indiretos sobre o meio ambiente como a redução dos impactos da obra sobre o entorno. (Empreendimento Fit Casa Rio Bonito)

### Fôrmas de plástico

Consiste na substituição das formas de madeira por modelos de plástico para a estrutura de lajes em concreto. As de plástico podem ser usadas 100 vezes, enquanto as de madeira, somente 15 vezes. Também são mais econômicas e podem ser recicladas ao final da vida útil, ao contrário das formas de madeira, que são descartadas como entulho. A solução se enquadra em empreendimentos mais tradicionais da Companhia, que se refere ao sistema construtivo de paredes de concreto moldadas in loco e não em fôrmas de alumínio. (Empreendimento EZ Infinity).

### Industrialização das instalações

Trata-se da produção de kits de instalações elétricas e hidráulicas fora do canteiro de obras, evitando perdas na montagem e consequente geração de resíduo. A alternativa também ajuda a elevar a produtividade e melhorar a qualidade das instalações, diminuindo sensivelmente o retrabalho e reduzindo a probabilidade de defeitos para os usuários. O ganho de velocidade desta atividade da obra é de 60%, o que tem impactos diretos e indiretos sobre o meio ambiente pelo consumo de recursos de execução da obra como água e energia. (Empreendimento Arkádio).

## Método construtivo

A EZTEC segue métodos de planejamento e técnicas de construção padronizadas visando otimizar a produtividade e minimizar a perda de materiais. O método construtivo tem como foco a racionalização da produção, a melhoria contínua da qualidade e os princípios de sustentabilidade ambiental. Economia de escala e cumprimento dos prazos são também prioritários para a marca.

A equipe especializada na aquisição de terrenos analisa as oportunidades e seleciona as opções com maior potencial de retorno (estudo de massa), uma vez que se trata da fase da incorporação mais importante para a manutenção da lucratividade.

São realizados o reconhecimento da região e do local, para verificar se a área atende às especificações do projeto e infraestrutura adequada à incorporação, e o estudo técnico para o desenvolvimento e a viabilidade do empreendimento. A análise também considera as licenças e aprovações regulatórias necessárias, inclusive as ambientais.

O desenvolvimento de projetos da Companhia busca antecipar as demandas dos públicos-alvo de cada empreendimento. Uma equipe multidisciplinar desenvolve os projetos de Arquitetura em suas diferentes especialidades e os projetos de Engenharia como contenções e fundações, estrutura, sistemas prediais hidráulicos, elétricos e de ar-condicionado entre outros.

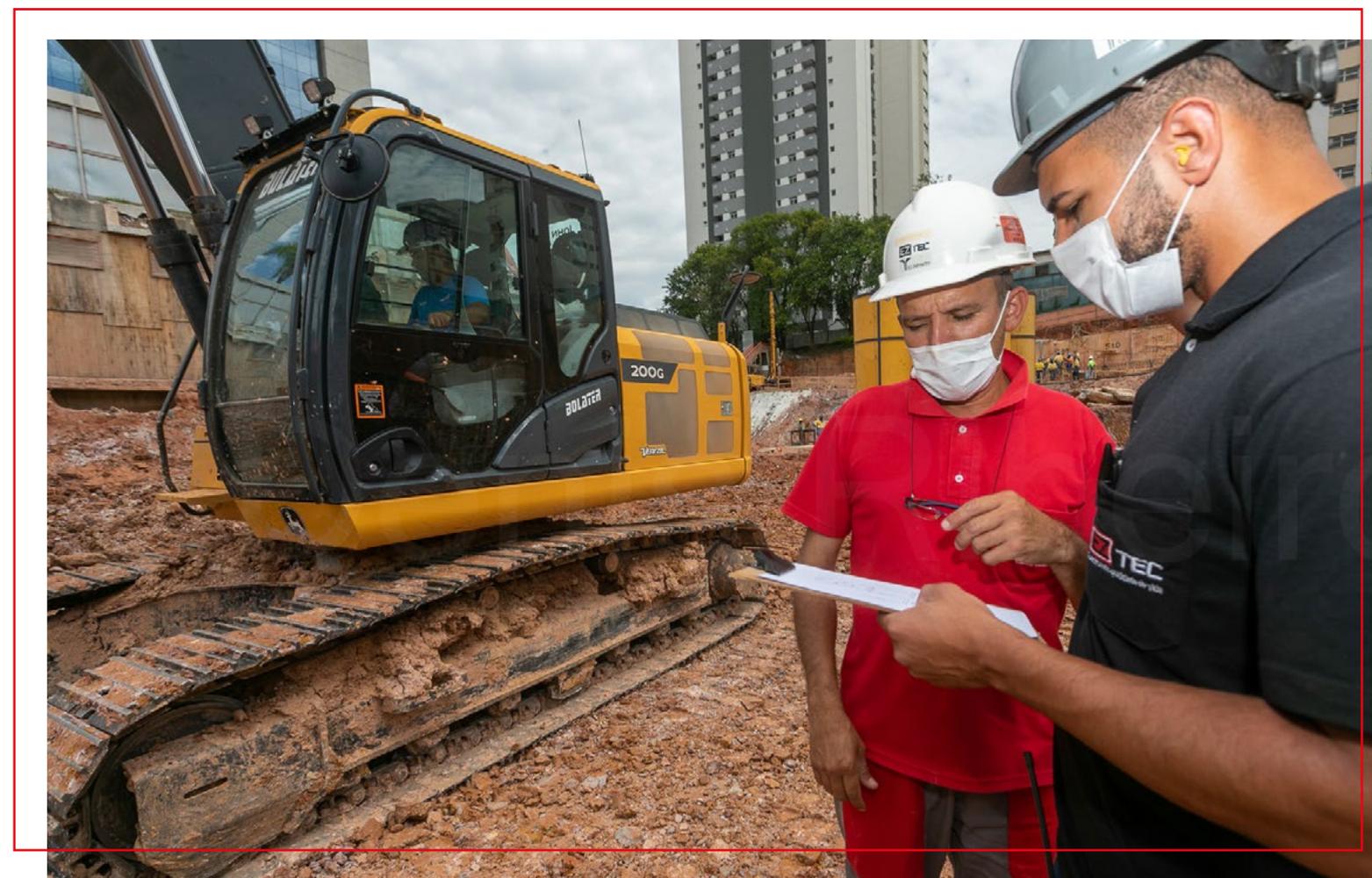
A metodologia de desenvolvimento de produtos da incorporadora, consolidada ao longo dos 43 anos de atuação, tem garantido resultados bem-sucedidos em

relação à boa relação de preço, custo e qualidade final dos empreendimentos e à satisfação dos clientes.

A forte gestão de processos é um dos principais atributos da EZTEC em todas as etapas da operação, incluindo os

planejamentos para financeiros e de engenharia, o sistema da qualidade, vendas, marketing e assistência técnica.

Trata-se de um fator crítico para o sucesso do negócio da Companhia, baseado em ciclos longos de desenvolvimento e produção.



## Reabilitação de terrenos

GRI 304-2 | 413-2 | CRE 5

A profunda *expertise* da EZTEC em reabilitar áreas para uso declarado é reconhecida pelo mercado. A Companhia segue criteriosamente a legislação aplicável a áreas contaminadas, tendo como principal norteador a Decisão de Diretoria nº 038/2017/CETESB, que dispõe sobre a aprovação do “Procedimento para a Proteção da Qualidade do Solo e das Águas Subterrâneas”, da revisão do “Procedimento para o Gerenciamento de Áreas Contaminadas” e estabelece as “Diretrizes para Gerenciamento de Áreas Contaminadas no Âmbito do Licenciamento Ambiental”, em função da Lei Estadual nº 13.577/2009 e seu regulamento, aprovado por meio do Decreto nº 59.263/2013.

Antes da aquisição do terreno, inicia-se a análise prévia que tem por objetivo levantar o potencial da área estar contaminada. A Companhia define, então, os próximos passos do gerenciamento e estima o custo para o estudo de viabilidade de aquisição/incorporação.

Em seguida, inicia-se o estudo de Avaliação Preliminar-Fase 1, com objetivo de levantar o histórico de ocupação da área e possíveis fontes primárias e/ou secundárias de contaminação. Isso permite classificá-las como área com potencial, ou não, de contaminação para, então, passar para as etapas de gerenciamento de áreas contaminadas.

Quando é identificado o potencial de contaminação, inicia-se a Investigação Confirmatória- Fase 2, com investigações de solo, vapor e água subterrânea, a fim de confirmá-lo e identificar as substâncias químicas de interesse. Se a contaminação não for confirmada, ou seja, se todos as

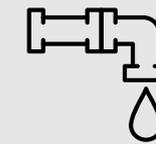
### Impactos na biodiversidade 2021



Área  
reabilitada  
**50.665 m<sup>2</sup>**



Volume de solo  
contaminado destinado  
**526 m<sup>3</sup>**



Volume de  
água tratada  
**3.350 m<sup>3</sup>**

substâncias químicas de interesse estiverem abaixo dos valores orientadores de solo e água subterrânea, o processo de gestão de áreas contaminadas é encerrado, com emissão de parecer técnico de área não contaminada. Desta forma, a EZTEC segue o processo tradicional de incorporação.

Se confirmada a contaminação da área, a próxima etapa é a investigação detalhada – Fase 3, delimitando as plumas de contaminação de solo, vapor e água subterrânea. Essa fase fornece dados de dimensão da contaminação e concentrações das substâncias químicas de interesse, para cálculos da Avaliação de Risco à Saúde Humana, considerando risco de exposição dos atuais e futuros ocupantes internos e externos e dos trabalhadores de obra civil.

A avaliação de risco direciona o Plano de Intervenção, em que são definidas as medidas necessárias para o uso seguro da área de interesse, de acordo com a ocupação futura. O processo todo é avaliado pela Companhia Ambiental do Estado de São Paulo (CETESB), que emite o parecer favorável ao plano proposto, permitindo o licenciamento do empreendimento no órgão municipal competente e início da implantação das medidas de intervenção.

Essas medidas variam de acordo com as características do

projeto, tipo de contaminante e meio impactado, além da viabilidade técnico-financeira para a execução. Podem ser medidas de remediação por tratamento *in situ* de solo, vapor e água subterrânea, e *ex situ*, com destinação de solo contaminado e posterior tratamento, medidas de contenção, de engenharia e de controle institucional.

Toda a etapa de implantação de medidas de intervenção é acompanhada e monitorada, a fim de garantir a adequada implantação e atingimento das metas de remediação definidas na avaliação de risco, garantindo o uso seguro da área de interesse. Com o atingimento das metas de remediação iniciam-se as campanhas de monitoramento para encerramento. Constatado o sucesso das medidas de intervenção propostas para a área e após criteriosa avaliação de Cetesb, a área passa a ser classificada como reabilitada para o Uso Declarado.

A comprovação de execução do plano de intervenção e reabilitação para o uso declarado da área são condicionantes para a emissão do Habite-se do empreendimento. Atualmente, a incorporadora gerencia 27 áreas contaminadas em diferentes etapas, visando a reabilitação e garantindo o uso e ocupação segura para os seus clientes.

## Sustentabilidade nos edifícios

GRI 103-2 | 103-3 | CRE 8

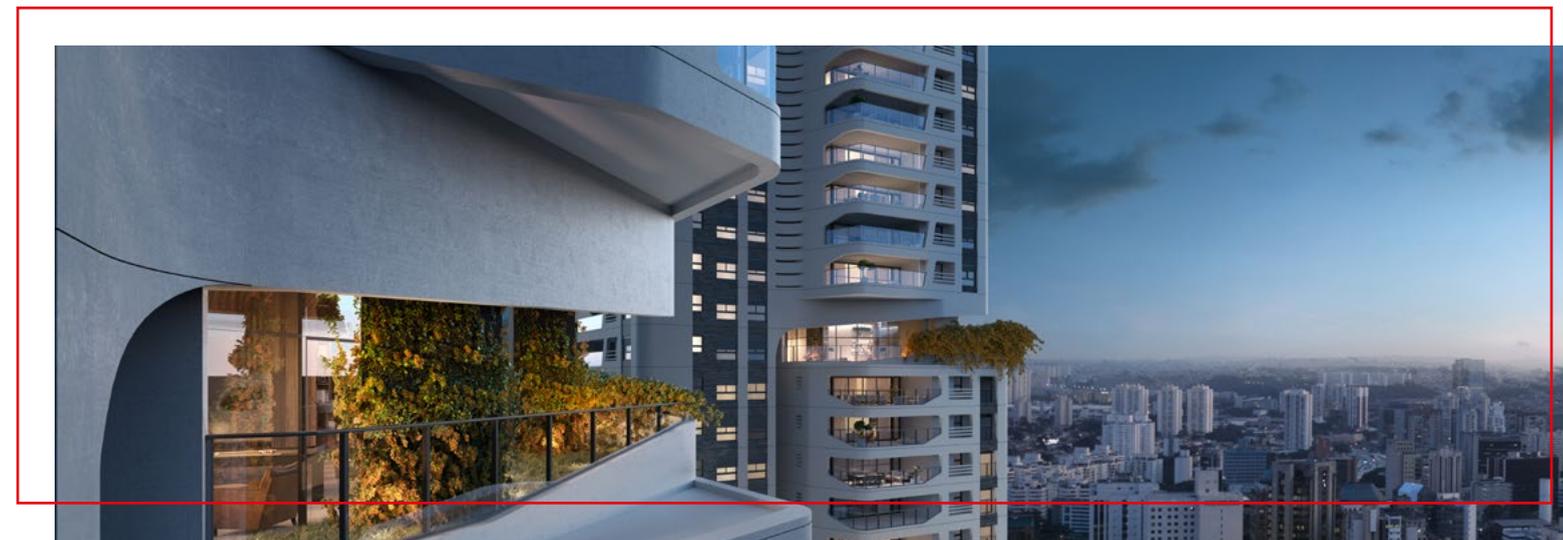
A concepção de empreendimentos sustentáveis é baseada em três pilares: o planeta, as pessoas e o próprio negócio, no sentido de gerar benefícios de longo prazo e reduzir impactos nestas três dimensões. Portanto, a concepção e o desenvolvimento dos projetos da EZTEC partem destes princípios, que se aliam aos demais atributos da marca: portfólio diversificado, solidez, qualidade e pontualidade.

O EZ Parque da Cidade, residencial de alto padrão no maior complexo multiuso de São Paulo (SP), é certificado pelo processo AQUA-HQE nas fases de pré-projeto e projeto, uma vez que ainda se encontra em construção. A certificação AQUA HQE, criada na França e presente atualmente em muitos países, comprova o elevado patamar de qualidade ambiental da edificação e a economia de recursos nas obras e na operação em geral.

Esta certificação diferencia o edifício no mercado. Para os usuários, se traduz na prática em economia de água e energia; menores custos de condomínio; melhores condições de conservação, manutenção e conforto nos ambientes e espaços comuns; melhor funcionamento dos sistemas da edificação e maior valor patrimonial.

A adoção das práticas exigidas pela certificação beneficia o meio ambiente e a sociedade ao promover menor demanda sobre a infraestrutura urbana e de recursos hídricos e energéticos; redução das emissões de gases de efeito estufa e poluentes; menor impacto à vizinhança; redução de resíduos e gestão de riscos naturais e tecnológicos sobre solo e água, entre outros.

O EZ Parque da Cidade está inserido no Complexo Parque



da Cidade, que agrega outras certificações ambientais e soluções sustentáveis como coleta de resíduos subterrânea e a vácuo, com separação de orgânico e reciclável, redução das poluições sonora e atmosférica por causa da diminuição da circulação de caminhões, e infraestrutura para carregamento de carros elétricos.

Já o EZ Towers obteve dois tipos de certificações LEED - Leadership in Energy and Environmental Design que, a partir de uma série de critérios, avalia e atesta a construção e operação de um empreendimento como sustentável.

Foi o primeiro edifício corporativo da América Latina a obter a certificação LEED O+M no nível Platinum. A tipologia se refere à Operação e Manutenção de Edifícios Existentes e reconhece, como sustentáveis, empreendimentos que já estão em operação. Desta forma,

a Companhia comprova a sua capacidade de continuar contribuindo para reduzir os impactos ao meio ambiente mesmo após a entrega dos empreendimentos.

O EZ Towers também recebeu a certificação LEED Gold Core & Shell, atestando sua adequação técnica às melhores práticas internacionais de sustentabilidade envolvendo fachada, estrutura, caixas de escadas, elevadores, áreas comuns e sistemas de energia e de ar-condicionado, entre outros.

As certificações vão ao encontro das demandas do mercado, principalmente no segmento corporativo, em que clientes e empresas avaliam os atributos sustentáveis dos empreendimentos na tomada de decisão da locação. O empreendimento Esther Towers, em construção, também será submetido à certificação LEED.

## Sustentabilidade nas obras

A EZTEC estabeleceu objetivos de sustentabilidade nos canteiros de obras, contemplando conservação de água, eficiência energética, redução da geração de resíduos e redução do impacto ambiental na disposição de resíduos em aterros (aumento do beneficiamento e reciclagem).

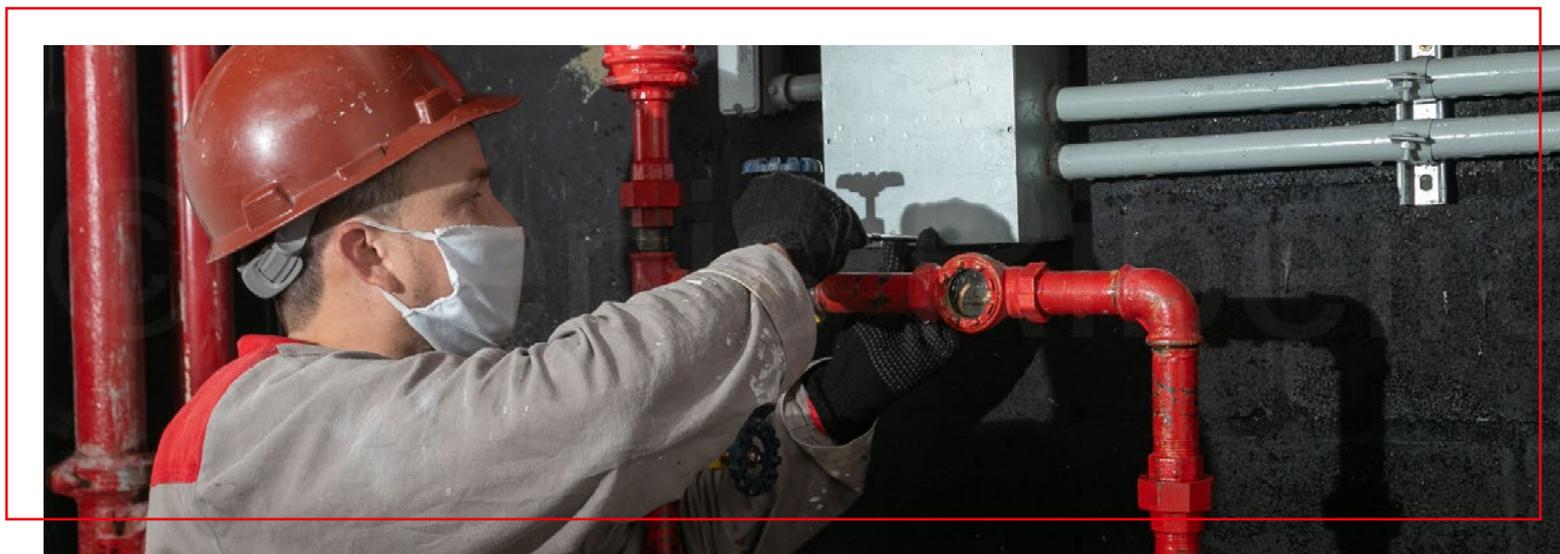
A Companhia determina e revisa anualmente práticas a serem adotadas, recursos requeridos e responsabilidades. Também determina as metas e como os resultados serão avaliados, ou seja, por meio de indicadores e cumprimento das metas.

Os indicadores ambientais dos canteiros de obras são:

- Indicador de geração de resíduos: volume total de resíduos descartados (excluído solo e demolição de edificações pré-existentes) por área construída. É medido de modo acumulado ao final da obra, em m<sup>3</sup> de resíduos descartados ÷ m<sup>2</sup> de área construída;

- Indicador de consumo de água: consumo de água potável por área construída. É medido de modo acumulado ao final da obra, em m<sup>3</sup> de água ÷ m<sup>2</sup> de área construída;
- Indicador de consumo de energia: consumo por área construída. É medido de modo acumulado ao final da obra, em kWh de energia elétrica ÷ m<sup>2</sup> de área construída;
- Indicador de beneficiamento de resíduos: volume total em m<sup>3</sup> de resíduos beneficiados e reciclados por volume total em m<sup>3</sup> de resíduos descartados. É medido mensalmente, em m<sup>3</sup> de resíduos beneficiado e reciclado ÷ m<sup>3</sup> de resíduos descartados.

A incorporadora monitora mensalmente todos os indicadores ambientais e realiza frequentemente *benchmarking* no setor para eventuais adequações das metas ambientais.



## Gestão de materiais e resíduos

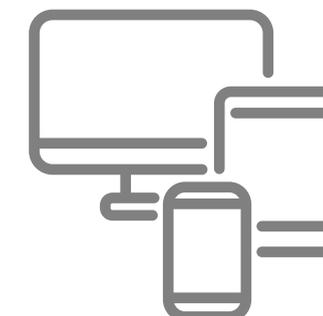
GRI 103-2 | 103-3 | 301-1 | 301-2

A gestão de materiais e resíduos é central para a estratégia ESG da Companhia, uma vez que os principais impactos ambientais das empresas de construção civil são gerados pela volumosa extração de matérias-primas como areia e brita, pela remoção do solo nos terrenos e pela geração de gases de efeito estufa durante a produção de insumos como cimento e aço.

Os principais objetivos da EZTEC no gerenciamento de materiais e resíduos são: reduzir a geração; reaproveitar os resíduos gerados; reciclar e realizar a disposição final adequada para os resíduos gerados.

A incorporadora também contabilizou em 2021 as emissões de gases de efeito estufa nas suas operações, visando reduzir a pegada de carbono. Mais informações em Inventário de Emissões de GEE.

Todos os controles internos estabelecidos para o gerenciamento dos resíduos atendem às exigências de normativas e legislação municipal, estadual e federal e são devidamente documentados para garantir a rastreabilidade completa, da geração ao destino final.



**Inventário de Emissões de Gases de Efeito Estufa | 2021**

Para acessar o documento, [clique aqui.](#)

## Políticas de gestão de materiais e resíduos

A gestão de materiais é norteada por políticas de três áreas. O departamento de suprimentos estabelece as diretrizes para compra de materiais ou contratação de prestadores de serviços de execução de obra, qualificação de fornecedores e avaliação de fornecedores de materiais e de serviços.

A área Engenharia é responsável pela política de controle de materiais e a área de qualidade pelas políticas de auditoria interna do Sistema de Gestão da Qualidade, avaliação da gestão da qualidade da obra e plano de ação, que aborda o tratamento e a implementação de ações identificadas no recebimento e controle dos materiais.

Os indicadores e metas se referem à agenda de contratação (lead time); à avaliação de fornecedores, considerando os critérios de contratação; às notas de avaliações internas e de consultoria externa pelo serviço e/ou pelo material; e ao custo e prazo na contratação de materiais. A EZTEC realiza sempre que possível contratações em escala, o que reduz custos e prazos, favorecendo o negócio e os clientes.

As equipes técnicas da Companhia realizam visitas aos fornecedores como parte do processo de homologação. O desenvolvimento e o fortalecimento de parcerias estratégicas contribuem para garantir a qualidade dos produtos e serviços.

Com relação à gestão de água, energia e resíduos, a incorporadora estabeleceu uma tabela de indicadores contemplando objetivos, método de cálculo, metas, ações e instruções para alcançá-las, frequência de coleta de dados e relação dos indicadores com a Política da Qualidade.

Estes indicadores são acompanhados por gestores, para implementação de ações de recuperação sempre que necessárias, a fim de garantir o cumprimento das metas. Os monitoramentos também ocorrem por auditorias interna e externa.



Planejamento e ou  
replanejamento  
(cronograma) em cada obra  
MS Project



Realização de um  
filtro automatizado das  
atividades do cronograma.



As atividades filtradas  
são inseridas em  
planilha eletrônica



Obtenção da agenda das  
contratações com os novos  
prazos e datas de cada  
etapa do processo



Atualização das informações  
de fornecedores contratados,  
número das solicitações no  
sistema ERP

## Resíduos

GRI 301-1 | 306-1 | 306-2 | 306-3 | 306-4 | 306-5

A Companhia faz o completo gerenciamento de materiais e resíduos, compreendendo as etapas de geração, segregação, acondicionamento, identificação, coleta, transporte, armazenamento, tratamento e destinação final, priorizando a reciclagem.

Em 2021, a incorporadora gerou 21.988 toneladas de resíduos. Os maiores volumes foram de entulho (16.701 toneladas), madeira (1.732 toneladas) e gesso (1.438 toneladas). Estes e os demais resíduos foram destinados para recicladoras ou áreas de triagem e transbordo, para o devido beneficiamento.

Uma das atribuições da área de Desenvolvimento Tecnológico é implantar de soluções com baixa geração de resíduos, no entanto, a EZTEC considera que esta é uma responsabilidade de toda a Companhia. Portanto, realiza a divulgação de resultados e programas de conscientização por meio de publicações na intranet e nos canteiros de obras são realizados treinamentos e diálogos semanais com os colaboradores próprios e de terceiros.

O gerenciamento de resíduos, tanto nas obras quanto nos escritórios, são realizados em conformidade com obrigações contratuais e legais, e contemplam variadas atividades:

- Reabilitação de terrenos: normatiza a gestão de áreas contaminadas;
- Implementação do PGRS: implantação do Plano de Gerenciamento de Resíduos Sólidos nos canteiros de obras;
- Infraestrutura para implementação do PGRS em obra: instrução para realização do armazenamento adequado de resíduos, incluindo mitigação e transporte dos resíduos perigosos;

- Controle de transporte: monitoramento de resíduos perigosos, misturados, entulho, recicláveis e rejeitos gerados nas obras.

Em 2021, a incorporadora revisou o inventário de resíduos com a inclusão do método de redução na fonte para cada categoria, bem como o tipo de beneficiamento ou aplicação para cada resíduo da obra.

O método de redução na fonte diz respeito as ações a serem tomadas a priori para evitar a geração de resíduos. Após a geração, estabelece meios de reaproveitá-los nos próprios canteiros. Portanto, as prioridades são, nesta ordem: reduzir a geração, reaproveitar, reciclar e realizar a disposição final adequada para os resíduos gerados conforme determina a Política Nacional de Resíduos Sólidos.

As inovações relacionadas aos resíduos se estendem aos empreendimentos. O EZ Parque da Cidade adotará um sistema de coleta de resíduos inédito no Brasil. Os resíduos serão coletados por dutos subterrâneos de alta velocidade e encaminhados para uma central que os direciona para o descarte, evitando qualquer tipo de contaminação.

O sistema terá como principal objetivo a redução da quantidade de rejeitos encaminhados para aterros e a redução do número de viagens de caminhões de coleta de lixo, pois as tubulações automaticamente coletarão, transportarão e compactarão os resíduos, promovendo o descarte ambientalmente correto.

Em 2021, 97% dos resíduos dos canteiros de obras passíveis de beneficiamento, que somam mais de 40.000m<sup>3</sup>, tiveram este destino reduzindo o impacto no meio ambiente. Trata-se de nível equiparado às melhores práticas de empreendimentos com certificação ambiental.

Para saber mais consulte o quadro Método de Redução na Fonte, na [página 70](#).



## Água

GRI 103-2 | 103-3 | 303-1 | 303-2 | 303-3 | 303-5 | CRE 2

Água é um dos insumos mais utilizados pela construção civil, com isso, a EZTEC mantém um minucioso monitoramento deste recurso, gerando assim um indicador relacionado ao Sistema de Gestão da Qualidade da Companhia. Em 2021, o consumo de água totalizou cerca de 70 megalitros (ML) considerando 27 canteiros de obra e as 3 unidades administrativas.

Para garantir a economia de água nas operações, a EZTEC possui meta de consumo de água potável (acumulado) por m<sup>2</sup> construído, bem como implementa e mantém diversas ações para redução do consumo nos canteiros de obra, como:

- Lava-rodas com sistema de reuso de água;
- Sistema de captação e utilização de água de chuva;
- Reaproveitamento de água do lavatório de mãos no mictório;
- Reuso de água em sistema de irrigação;
- Sinalização para sensibilização para uso racional de água nos canteiros de obra e no escritório;
- Desenvolvimento e construção de empreendimento com dispositivos para redução do consumo de água.

A captação é realizada por meio de rede pública e, quando necessário, por caminhões-pipa para as obras. O descarte ocorre pelo sistema público de esgoto. A drenagem de água superficial do solo é executada de acordo com as melhores práticas, mitigando eventuais impactos.



## Energia

GRI 103-2 | 103-3 | 302-1 | 302-3 | 302-4 | CRE 1

A incorporadora consumiu 11.378,51 gigajoules (GJ) de energia em 2021. A medição e o monitoramento do consumo energético, também incluídos nos indicadores do Sistema de Gestão da Qualidade da Companhia, são fundamentais para reduzir os impactos ao meio ambiente e os custos da operação.

As principais iniciativas relacionadas à redução do consumo de energia da incorporadora são baseadas em:

- Manutenção preventiva dos equipamentos e atenção às especificações relacionadas à necessidade de substituir peças e/ou componentes, visando sempre o melhor desempenho e eficiência;
- Aquisição e utilização de equipamentos críticos - guas, miniguas e cremalheiras, entre outros - que apresentem maior eficiência energética, como, por exemplo, com a etiqueta ENCE ou dos selos PROCEL e CONPET;

### Consumo de combustível

GRI 302-1

Os combustíveis consumidos pela Companhia em 2021 foram de fontes não-renováveis: diesel e gasolina.

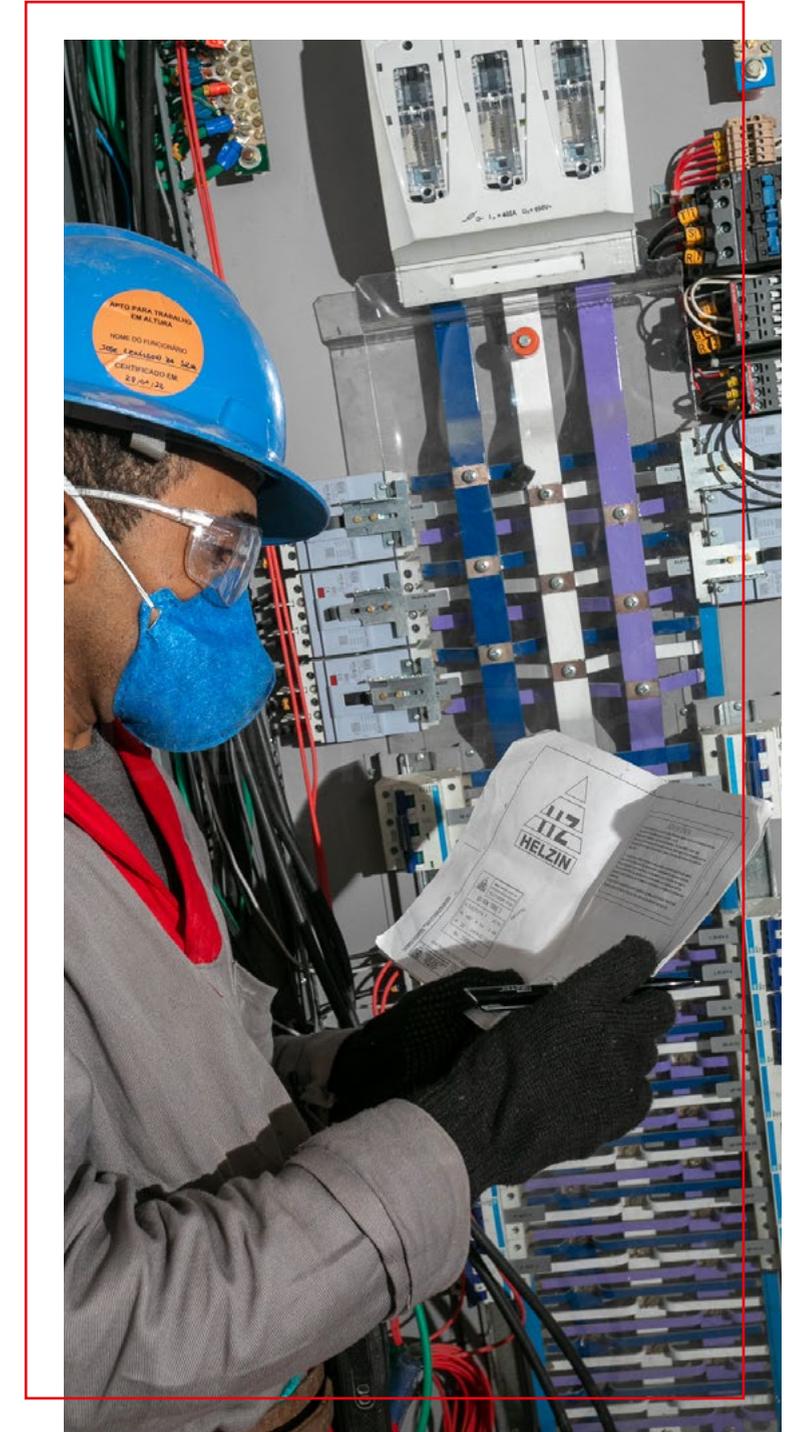
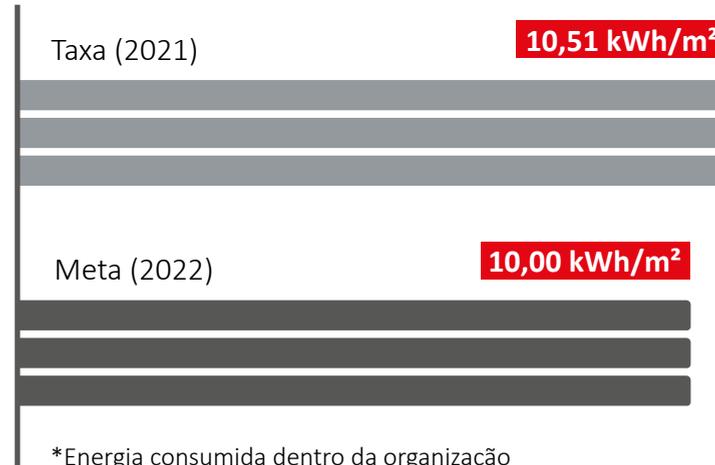
Tipo de Combustível	2021 (emGJ)
Diesel	1.352,05
Gasolina C	1.174,18
<b>Total</b>	<b>2.526,23</b>

- Utilização, sempre que possível, de temporizadores (fotocélulas) com acionamento apenas quando necessário;
- Sinalização para sensibilização para uso racional de energia nos canteiros de obra e escritório;
- Estudo sobre certificações ambientais que incluam eficiência energética, como LEED, AQUA e Procel Edificações.

A Companhia também adota soluções de eficiência energética em seus empreendimentos como, por exemplo, infraestrutura para sistema de aquecimento solar e instalação de elevadores com menor consumo de energia no EZ Towers e no Esther Towers.

### Taxa de Intensidade Energética\*

GRI 302-3



## Inventário de emissões de GEE

GRI 103-2 | 103-3

Desde 2020, a EZTEC contabiliza a emissão de gases do efeito estufa (GEE) baseada nas principais metodologias utilizadas em inventários corporativos (*GHG Protocol, ISO 14064, Intergovernmental Panel on Climate Change e World Resources Institute/World Business Council for Sustainable Development*), atendendo à crescente demanda da construção civil.

A iniciativa é motivada por políticas de ESG cada vez mais sólidas no setor e tem orientado investidores, incorporadoras e construtoras no estabelecimento de metas de redução da pegada de carbono, apesar da complexidade do uso destes indicadores em engenharia e construção.

Na visão da Companhia, realizar e publicar um inventário de GEE melhora o entendimento sobre o seu perfil de emissões e os potenciais riscos envolvendo os gases de efeito estufa, além de maximizar a transparência e o compromisso com um futuro mais sustentável.

Portanto, o Inventário de Emissões de GEE da EZTEC é uma ferramenta estratégica para reduzir emissões e identificar oportunidades de melhorias nas atividades construtivas e administrativas, tornando a operação de menor impacto ambiental.

Como primeiro resultado, a incorporadora registra redução das emissões brutas, de 226,97 tCO<sub>2</sub>e em 2020 para 196,25 tCO<sub>2</sub>e em 2021.

O levantamento da Companhia considerou as emissões diretas (escopo 1) e indiretas (escopo 2) em três escritórios, um depósito, 27 obras e estandes de vendas nos empreendimentos, todos no Estado de São Paulo. A coleta de dados foi realizada por meio de entrevistas, análise de dados e documentos consolidados em fevereiro de 2022.

### Emissões diretas de gases de efeito estufa

GRI 305-1

Emissões diretas de gases de efeito estufa	2020 (tCO <sub>2</sub> e)	2021 (tCO <sub>2</sub> e)
Emissões fugitivas	108,71	26,19
Emissões de mudança de uso do solo	1,57	17,29
Geração de eletricidade, calor ou vapor	71,34	89,91
Transporte de materiais, produtos, resíduos, empregados e passageiros	45,36	62,87
<b>Total de emissões brutas</b>	<b>226,97</b>	<b>196,25</b>

### Emissões indiretas

GRI 305-2

As emissões indiretas provenientes da aquisição de energia da EZTEC foram de 398,71 tCO<sub>2</sub>e em 2021, contra 172,42 tCO<sub>2</sub>e em 2020. As emissões relacionadas à compra de energia elétrica utilizam o fator médio de emissão do Sistema Interligado Nacional do Brasil (SIN). Este fator foi impactado de forma considerável pela necessidade do aumento de queima de combustíveis fósseis em usinas termelétricas no ano de 2021.

## Contrapartidas ambientais

GRI 103-2 | 103-3 | 203-1 | 304-2 | 304-3

Todos os terrenos adquiridos pela EZTEC passam por estudos preliminares do departamento de Gestão Técnica de Terrenos. Os empreendimentos da Companhia estão localizados em áreas urbanas já ocupadas e não registram impactos significativos sobre a biodiversidade do entorno.

Quando há cobertura vegetal nos terrenos adquiridos, com necessidade de corte de árvores para realização do projeto, são realizados os procedimentos de compensação determinados pela legislação.

A compensação ambiental por manejo arbóreo ocorre de diversas formas, sempre definidas pelo Poder Público:



Plantio no próprio terreno;  
Plantio externo em calçadas;  
Parques ou praças;



Contrapartida  
financeira;



Doações  
de mudas.

Em São Paulo (SP), o Parque do Carmo e o Parque Doutor Fernando Costa (conhecido como Parque da Água Branca), emblemáticos na cidade, contam com árvores plantadas por meio de contrapartidas ambientais da incorporadora.



# Legislação ambiental na construção

GRI 103-2 GRI 103-3

Mensagem do  
Diretor-Presidente e Técnico  
Carta do Presidente do Conselho  
de Administração

**SOBRE O RELATÓRIO**

**PERFIL CORPORATIVO**

**NEGÓCIOS ÉTICOS E  
TRANSPARENTES**

Modelo de negócio  
Desempenho econômico  
Estrutura de governança

**QUALIDADE NOS  
RELACIONAMENTOS**  
*Stakeholders*

## **RESPEITO AO MEIO AMBIENTE**

### **Gestão ambiental**

Construção sustentável  
Método construtivo  
Reabilitação de terrenos  
Sustentabilidade nos edifícios  
Gestão de materiais e resíduos  
Água  
Energia  
Inventário de emissões de GEE  
Contrapartidas ambientais

### **> Legislação ambiental na construção**

### **ANEXOS**

Complementos GRI  
Indicadores GRI

Informações corporativas

O setor de construção civil está sujeito a diversas leis e regulamentações federais, estaduais e municipais relativas à proteção do meio ambiente. A legislação brasileira determina que as atividades consideradas efetivas ou potencialmente poluidoras, ou que, de alguma forma, causem degradação, estão condicionadas ao prévio licenciamento ambiental.

Este procedimento é necessário tanto para a instalação inicial e operação do empreendimento quanto para as suas ampliações. O licenciamento ambiental de atividades cujos impactos ambientais são considerados significativos está sujeito ao Estudo Prévio de Impacto Ambiental e seu respectivo Relatório de Impacto Ambiental (EIA/RIMA), assim como a implementação de medidas mitigadoras e compensatórias dos impactos causados pelo empreendimento.

No caso das medidas compensatórias, a legislação ambiental impõe ao empreendedor a obrigação de destinar recursos à implantação e manutenção de unidades de conservação, no montante de, pelo menos, 0,5% do custo total previsto para a implantação do empreendimento.

A conformidade legal ambiental da EZTEC é monitorada por diversas áreas e os controles operacionais seguem os seguintes processos:

- Tabela de objetivos, indicadores e metas, contemplando método de cálculo, ações, frequência de coleta de dados e relação com a Política da Qualidade;
- Medição e monitoramento de indicadores relacionados ao Sistema de Gestão da Qualidade;

- Auditoria interna: monitoramento do processo de indicadores;
- Avaliação da gestão da qualidade da obra: monitoramento interno do processo de indicadores dos canteiros;
- Plano de ação: tratamento e implementação de ações identificadas no processo de indicadores.

Os indicadores se referem ao consumo de água e energia e à destinação e ao beneficiamento de resíduos. O monitoramento é feito por gestores e submetido a auditorias interna e externa.



Tabela de objetivos,  
indicadores e metas



Medição e monitoramento de  
indicadores relacionados ao  
Sistema de Gestão  
da Qualidade



Auditoria interna:  
monitoramento do processo  
de indicadores



Avaliação da gestão da  
qualidade da obra



Plano de ação: tratamento  
e implementação de ações  
identificadas no processo de  
indicadores



# ANEXOS

- Complementos GRI
- Indicadores GRI



# Complementos GRI

## Materialidade

**Entrevistados para a materialidade** GRI 102-40 | 102-42

<i>Stakeholders</i>	Participação por grupo	%
Acionistas	295	5
Clientes	420	2
Conselheiros	4	100
Corretores	79	35
Diretoria	9	100
Entidades setoriais	2	100
Especialistas	5	100
Fornecedores	10	12,5
Funcionários	136	23
Instituições financeiras	3	60
Organizações governamentais	3	75
Parceiros de negócios	2	40
Projetistas consultores	22	5
<b>Total</b>	<b>990</b>	<b>0</b>

**Tópicos materiais, conteúdo e limites do relatório** GRI 103-1 | 102-46 | 102-47

Temas Relevantes	Justificativa do Tema	Tópicos específicos relacionados (GRI)   GRI 102-47	Onde ocorre   GRI 102-46
Saúde e Segurança do Trabalhador	Condições de trabalho saudáveis e seguras são reconhecidas como um direito humano e abordadas em instrumentos de políticas internas na EZTEC.	Saúde e Segurança do Trabalhador (GRI 403) Setorial-Construção e Incorporação (CRE-6)	Dentro da Empresa
Ética e Integridade	É fator-chave de fortalecimento nas relações institucionais, nas operações comerciais, no desenvolvimento dos colaboradores e em toda cadeia de valor.	Ética e Integridade (GRI 102) Combate à corrupção (GRI 205) Tributos (207)	Dentro da Empresa
Qualidade e Segurança do Produto	Os esforços sistemáticos da EZTEC em abordar a questão de saúde e segurança em todo o ciclo de construção e incorporação, é tópico relevante no gerenciamento de seus impactos e no atendimento das expectativas dos stakeholders.	Comunidades Locais (GRI 413) Saúde e Segurança do Consumidor (GRI 416) Privacidade do Cliente (418) Sistemas de certificação na construção (CRE-8)	Fora da Empresa
Gestão de Pessoas	Os resultados consistentes adquiridos pela EZTEC são fruto direto do comprometimento dos colaboradores diretos e terceirizados. São eles que colocam em prática o plano estratégico e a visão de sustentabilidade da companhia.	Emprego (GRI 401) Capacitação e Educação (GRI 404) Diversidade e Igualdade de oportunidade (GRI 405) Não Discriminação (GRI 406)	Dentro da Empresa
Governança	Boas práticas ajudam a Companhia alcançar resultados positivos no longo prazo, reforça a confiança dos investidores e assegura a longevidade.	Divulgações Gerais (102)	Dentro da Empresa
Gestão Econômico-financeira	Determina, analisa e fornece uma visão ampla sobre a situação econômica, financeira e contábil do negócio para àqueles que o promovem.	Desempenho Econômico (GRI 201) Presença no Mercado (GRI 202) Impactos Indiretos (GRI 203) Práticas de compras (GRI 204)	Dentro e fora da Empresa
Gestão Ambiental	Identifica os recursos naturais utilizados, seus impactos, gerenciamento de consumo e o tratamento de resíduos para melhoria da conformidade ambiental.	Material (GRI 301) Energia (GRI 302) Água e efluentes (GRI 303) Biodiversidade (304) Emissões (GRI 305) Resíduos (GRI 306) Conformidade (307) Setoriais-Construção e Incorporação (CRE-1, CRE-2, CRE-5)	Dentro e fora da Empresa

## Desempenho financeiro

### Principais indicadores financeiros GRI 201-1

Indicadores financeiros (em mil R\$)	2020	2021
Lucro líquido	405.212	430.128
Vendas líquidas	1.197	1.152
Ativo total	4.716.450	5.075.498
Patrimônio líquido	4.136.026	4.369.061
Caixa líquido	1.072.146	868.331
EBITDA	283.345	320.701

(em milhares)	2021
Receitas	957.866
<b>Total</b>	<b>898.589</b>

Retido	2021
“Valor econômico direto gerado” menos “valor econômico distribuído”	59.277

### Principais indicadores operacionais

Lançamentos	2020	2021
Empreendimentos lançados	9	8
Unidades	3.635	2.038
VGv EZTEC	R\$ 1,15 bilhão	R\$ 1,91 bilhão

### Empreendimentos

Empreendimentos	% EZ Atual	Trimestre Entrega	Região	Tipo	# Unidades Lançadas	% Vendido	VGv Total 100% (R\$MM)	VGv EZTEC
Z. Cotovia	100	1T21	Zona Sul	Residencial	200	99	105,5	105,5
<b>Total 1T21</b>					<b>200</b>		<b>105,5</b>	<b>105,5</b>
Diogo Ibarapuera e ID Ibarapuera	100	3T21	Zona Sul	Residencial	136	99	135	135
Le Jardim Ibarapuera	100	3T21	Zona Sul	Residencial	22	64	72	72
Vértiz Clube Home Tatuapé	100	3T21	Zona Leste	Residencial	200	99	106	106
<b>Total 3T21</b>					<b>358</b>		<b>313</b>	<b>313</b>
Fit Casa Brás	70	4T21	Centro	Residencial	979	93	180	126
Fit Casa Rio Bonito	100	4T21	Zona Sul	Residencial	560	98	142	142
Sky House	100	4T21	Zona Sul	Residencial	115	57	68	68
Vértiz Vila Mascote	100	4T21	Zona Sul	Residencial	168	96	99	99
<b>Total 4T21</b>					<b>1.822</b>		<b>489</b>	<b>435</b>
<b>Total 2021</b>					<b>2.380</b>		<b>908</b>	<b>854</b>

### Gastos com fornecedores locais GRI 204-1

	2021	Meta 2022
Valor total do orçamento para fornecedores (R\$)	1.528.257.820,11	n.a
Valor total do gasto com fornecedores locais (R\$)	1.426.319.211,28	n.a
Percentual do orçamento gasto com fornecedores locais	93%	n.a

Mensagem do  
Diretor-Presidente e Técnico  
Carta do Presidente do Conselho  
de Administração

SOBRE O RELATÓRIO

PERFIL CORPORATIVO

NEGÓCIOS ÉTICOS E

TRANSPARENTES

Modelo de negócio

Desempenho econômico

Estrutura de governança

QUALIDADE NOS

RELACIONAMENTOS

Stakeholders

RESPEITO AO MEIO AMBIENTE

Gestão ambiental

> ANEXOS

> Complementos GRI

Indicadores GRI

Informações corporativas

## Perfil dos funcionários

### Colaboradores por faixa etária GRI 102-8

Faixa etária	Número total
Abaixo de 30 anos	260
Entre 30 e 50 anos	550
Acima de 50 anos	151
<b>Total*</b>	<b>961</b>

\*Total de colaboradores com contratos permanentes e de tempo integral

### Colaboradores por gênero

Gênero	Número total	Taxa (%)	Gestores*	Taxa (%)
Homens	789	82	40	55
Mulheres	172	18	34	45
<b>Total</b>	<b>961</b>	<b>100</b>	<b>74</b>	<b>100</b>

\*Superintendentes, Gerentes, Coordenadores e Supervisores

### Taxa de novos empregados e rotatividade\* GRI 401-1

Contratados por faixa etária	Número total	Taxa (%)
Abaixo de 30 anos	170	30
Entre 30 e 50 anos	302	54
Acima de 50 anos	89	16
<b>Total*</b>	<b>561</b>	<b>100</b>

\*100% na região Sudeste

### Proporção entre o salário mais baixo e o salário mínimo local GRI 202-1

Unidade operacional 1	Homens	Mulheres
Menor salário pago pela organização (R\$)	1.500,00	1.581,00
Salário mínimo determinado por legislação ou sindicato* (R\$)	1.232,00	1.232,00
Relação percentual	82%	78%

\*A EZTEC segue a convenção coletiva de dois sindicatos distintos: SEECOVI para colaboradores administrativos de incorporação e SINTRACON para colaboradores de obra. Piso mínimo do SEECOVI: R\$ 1.232,00. Piso mínimo SINTRACON: R\$ 1.668,89 (2021)

### Capacitação e educação GRI 404-1

Categoria funcional	Número total de empregados	Horas de treinamento	Média de horas de treinamento
Gerência	25	25	1
Chefia / Coordenação	20	36	1,80
Técnica / Supervisão	15	86,3	5,75
Administração	153	598	3,91
Operacional	24	33,3	1,39
<b>Total</b>	<b>247</b>	<b>778,6</b>	<b>3,15</b>

## Resíduos

### Materiais utilizados GRI 301-1

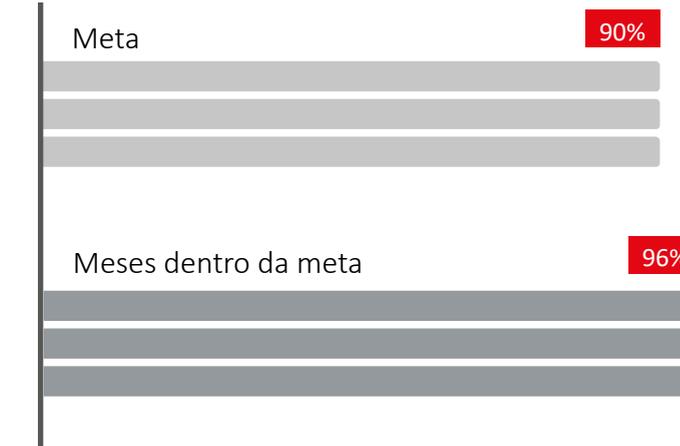
Material	Unidade m <sup>3</sup>	Total*
Areia	m <sup>3</sup>	12.412
Brita	m <sup>3</sup>	9.280
Concreto	m <sup>3</sup>	109.462
Material	Unidade tonelada	Total*
Aço	ton	17.870
Argamassa	ton	18.772
Bloco cerâmico	ton	5.148
Bloco de concreto	ton	16.465
Cimento	ton	4.319
Gesso liso	ton	2.931

### Resíduos por tipo, em toneladas (t)

Tipo de Resíduo	Resíduos Gerados GRI 306-3	% do total por tipo
Entulho	16.701	75,96
Madeira	1.732	7,88
Gesso	1.438	6,54
Perigosos	1.129	5,14
Mix **	508	2,31
Orgânico	205	0,93
Metal	124	0,56
Papel	67	0,30
Plástico	57	0,26
Rejeito	27	0,12
<b>Total</b>	<b>21.988</b>	<b>100,00*</b>

\*100% dos resíduos foram destinados para disposição final conforme legislação, priorizando o beneficiamento e a reciclagem | GRI 306-4 | 306-5.

### Beneficiamento de resíduos 2021



## Método de redução na fonte GRI 306-2

Classe	Tipo de beneficiamento ou aplicação	Método de redução na fonte
Classe A	Corte e reaterro	Ações de recuperação e inserção urbana
	Reaproveitamento após tratamento na própria obra. No fim da vida útil, o material é destinado misturado ao solo	Terraplanagem para nivelamento topográfico para fins de implantação de empreendimento
	Reaproveitamento da camada fértil do solo para paisagismo ou reaterro	Área de triagem e transbordo
	Projetos de paginação para execução de alvenaria	Aterro
	Reaproveitamento de sobras de concreto para estabilização de pista e execução de peças sem função estrutural	Reciclagem
Classe B	Otimização do layout de armazenamento dos materiais e racionalização do recebimento a fim de evitar movimentações e desperdício do material	
	Ações compartilhadas entre as obras	ATT (Áreas de Transbordo e Triagem)
	Coleta seletiva efetiva / treinamento dos colaboradores e terceirizados	Indústrias cimenteiras
	Reaproveitamento de madeiras e fôrmas no canteiro de obras	Indústrias de reciclagem de aço
	Otimização do layout de armazenamento dos materiais e racionalização do recebimento a fim de evitar movimentações e desperdício do material	Indústrias de reciclagem de vidro
	Reaproveitamento de tubos para as instalações hidráulicas e elétricas da obra	Indústria de reciclagem de madeira e produção de bioenergia
	Reaproveitamento de embalagens	Logística reversa das sacarias de cimento, argamassa e gesso
Classe C	Aquisição de materiais à granel	Tecnologias alternativas, quando aplicável
	Aquisição de materiais pré-fabricados	
	Documentação digital	
	Coleta seletiva efetiva / treinamento dos colaboradores e terceirizados	Aterro industrial, pois não existe tecnologia para reciclagem deste material
Classe D	Uso de bacias de contenção e lonas com a finalidade de evitar possíveis contaminações de solo, água e materiais	Aterro Classe I
	Escolha de produto de maior durabilidade	Coprocessamento Incineração Tecnologias alternativas, quando aplicável “

Mensagem do  
Diretor-Presidente e Técnico  
Carta do Presidente do Conselho  
de Administração

SOBRE O RELATÓRIO

PERFIL CORPORATIVO

NEGÓCIOS ÉTICOS E

TRANSPARENTES

Modelo de negócio

Desempenho econômico

Estrutura de governança

QUALIDADE NOS

RELACIONAMENTOS

*Stakeholders*

RESPEITO AO MEIO AMBIENTE

Gestão ambiental

> **ANEXOS**

Complementos GRI

> Indicadores GRI

Informações corporativas

GRI Standards	Divulgação	Página	Omissão	ODS	
<b>Perfil Organizacional</b>					
GRI 102: Divulgações Gerais 2016	GRI 102-1	Nome da organização	16		
	GRI 102-2	Principais marcas, produtos e/ou serviços	16		
	GRI 102-3	Localização da sede da organização	16		
	GRI 102-4	Local que atua	16		
	GRI 102-5	Natureza Jurídica	16		
	GRI 102-6	Mercados atendidos	16		11
	GRI 102-7	Porte da organização	16		
	GRI 102-8	Empregados	16		8
	GRI 102-9	Cadeia de fornecedores	16		
	GRI 102-11	Aplicação do Princípio de Precaução	40		
	GRI 102-13	Participação em associações	50		17
	<b>Estratégia</b>				
	GRI 102:Divulgações Gerais 2016	GRI 102-14	Mensagem do Presidente	4	
GRI 102-15		Principais impactos, riscos e oportunidades	6, 40		
<b>Engajamento com Stakeholders</b>					
GRI 102: Divulgações Gerais 2016	GRI 102-40	<i>Stakeholders</i> engajados pela organização	12, 65		
	GRI 102-41	Acordos de negociação coletiva			Atende 100%
	GRI 102-42	Base usada para a identificação e seleção de <i>stakeholders</i>	65		
	GRI 102-43	Abordagem para engajamento de <i>stakeholders</i>	12		
	GRI 102-44	Principais preocupações e tópicos levantados	13,14		
<b>Sobre o Relatório</b>					
GRI 102: Divulgações Gerais 2016	GRI 102-45	Entidades incluídas nas demonstrações financeiras consolidadas	11		
	GRI 102-46	Definição de conteúdo do relatório e dos limites de tópicos	66		
	GRI 102-47	Listas de tópicos materiais	66		
	GRI 102-50	Período coberto pelo relatório	11		
	GRI 102-52	Ciclo de edição de relatórios	11		
	GRI 102-53	Contato para perguntas sobre o relatório ou seu conteúdo	11		
	GRI 102-54	Abordagem do relato de acordo com os padrões GRI	11		
GRI 102-55	Sumário de conteúdo GRI	70			

GRI Standards	Divulgação	Página	Omissão	ODS
<b>Tópico Material: Saúde e Segurança do Trabalho</b>				
GRI 103: Forma de gestão 2016	GRI 103-1	Explicação sobre o tópico material e seus limites	13, 14, 44, 66	
	GRI 103-2	Forma de gestão e seus componentes	44	
	GRI 103-3	Avaliação dos tópicos de gestão	44	
<b>Aspecto: Saúde e Segurança do Trabalho</b>				
GRI 403:Saúde e Segurança do Trabalho 2018	GRI 403-1	Sistema de gestão de saúde e segurança de trabalho	44	3,8
	GRI 403-2	Identificação de periculosidade, avaliação de riscos e investigação de incidentes	44	
	GRI 403-3	Serviço de saúde do trabalho	44	
	GRI 403-4	Participação dos trabalhadores, consulta e comunicação aos trabalhadores referentes à saúde e segurança do trabalho	44	
	GRI 403-5	Capacitação de trabalhadores em saúde e segurança do trabalho	44	
	GRI 403-6	Promoção da saúde do trabalhador	44	
	GRI 403-7	Prevenção e mitigação de impactos de saúde e segurança do trabalho diretamente vinculados com relações de negócios	44	
	GRI 403-8	Trabalhadores cobertos por um sistema de gestão de saúde e segurança do trabalho	44	
	GRI 403-9	Acidentes de trabalho	44	
	GRI 403-10	Doenças profissionais	44	
G4- Divulgações Setoriais - Construção e Incorporação	G4 CRE 6	Percentual da empresa que atua em conformidade com sistema de gestão de saúde e segurança reconhecido internacionalmente	44	
<b>Tópico Material: Ética e Integridade</b>				
	GRI 103-1	Explicação sobre o tópico material e seus limites	13, 14, 38, 66	
	GRI 103-2	Forma de gestão e seus componentes	38, 39	
	GRI 103-3	Avaliação dos tópicos de gestão	38, 39	
<b>Aspecto: Ética e Integridade</b>				
GRI 102: Divulgações Gerais 2016	GRI 102-16	Valores, princípios, normas e códigos de comportamento	16, 38	16
	GRI 102-17	Mecanismos para orientações e preocupações referentes à ética	38	
<b>Aspecto: Combate à Corrupção</b>				
GRI 205: Combate a Corrupção 2016	GRI 205-1	Operações avaliadas quanto a riscos relacionados à corrupção	39	
<b>Aspecto: Tributos</b>				
GRI 207: Tributos 2019	GRI 207-1	Abordagem tributária	35	
	GRI 207-2	Governança, controle e gestão de risco fiscal	35	
<b>Tópico Material: Qualidade e Segurança do Produto</b>				
GRI 103: Forma de gestão 2016	GRI 103-1	Explicação sobre o tópico material e seus limites	13, 14, 46, 66	
	GRI 103-2	Forma de gestão e seus componentes	46, 50	
	GRI 103-3	Avaliação dos tópicos de gestão	46, 50	

GRI Standards	Divulgação	Página	Omissão	ODS
<b>Aspecto: Comunidades Locais</b>				
GRI 413: Comunidades Locais 201	GRI 413-1	Operações com engajamento, avaliações de impacto e programas de desenvolvimento voltados à comunidade local	50	
	GRI 413-2	Operações com impactos negativos significativos, reais e potenciais, nas comunidades locais	54	11
<b>Aspecto: Saúde e Segurança do Consumidor</b>				
GRI 416: Saúde e Segurança do Consumidor 2016	GRI 416-1	Avaliação dos impactos na saúde e segurança causados por categorias de produtos e serviços	46	
	GRI 416-2	Casos de não conformidade em relação aos impactos na saúde e segurança causados por produtos e serviços		Não houve
G4- Divulgações Setoriais - Construção e Incorporação	G4 CRE 8	Sistemas de certificação na construção	55	12
<b>Aspecto: Privacidade do Cliente</b>				
GRI 418: Privacidade do Cliente 2016	GRI 418-1	Queixas comprovadas relativas a violação da privacidade e perda de dados de clientes		Não houve
<b>Tópico Material: Gestão de Pessoas</b>				
GRI 103: Forma de gestão 2016	GRI 103-1	Explicação sobre o tópico material e seus limites	13, 14, 42, 66	
	GRI 103-2	Forma de gestão e seus componentes	42, 44, 46, 48	
	GRI 103-3	Avaliação dos tópicos de gestão	42, 44, 46, 48	
<b>Aspecto: Emprego</b>				
GRI 401: Emprego 2016	GRI 401-1	Novas contratações e rotatividades de empregados	42, 68	
	GRI 401-2	Benefícios oferecidos a empregados em tempo integral que não são oferecidos a empregados temporários ou de período parcial	42	
	GRI 401-3	Licença maternidade/paternidade	42	
<b>Aspecto Capacitação e Educação</b>				
GRI 404: Capacitação e Educação 2016	GRI 404-1	Média de horas de treinamento por ano, por empregado	68	
	GRI 404-2	Programas para aperfeiçoamento de competências dos empregados e de assistência para transição de carreira	42	4
<b>Aspecto: Diversidade e Igualdade de Oportunidade</b>				
GRI 405: Diversidade e Igualdade de Oportunidades 2016	GRI 405-1	Diversidade nos órgão de governança e empregados	42	5
<b>Aspecto: Não Discriminação</b>				
GRI 406: Não Discriminação 2016	GRI 406-1	Casos de discriminação e medidas corretivas tomadas		Não houve

GRI Standards	Divulgação	Página	Omissão	ODS	
<b>Tópico Material: Governança</b>					
GRI 102: Divulgações Gerais 2016	GRI 102-18	Estrutura de governança	32, 36		
	GRI 102-20	Responsabilidade de cargos e funções de nível executivo por tópicos econômicos, ambientais e sociais	36		
	GRI 102-21	Consulta aos <i>stakeholders</i> sobre tópicos econômicos, ambientais e sociais	12		
	GRI 102-22	Composição do mais alto órgão de governança e comitês	32		
	GRI 102-23	Presidente do mais alto órgão de governança	32		
	GRI 102-24	Seleção e nomeação para o mais alto órgão de governança	32		
	GRI 102-26	Papel desempenhado pelo mais alto órgão de governança na definição de propósito, valores e estratégia	32		
	GRI 102-29	Identificação e gestão de impactos econômicos, ambientais e sociais	12, 40		8
	GRI 102-30	Eficácia dos processos de gestão de risco	40		11,16
	GRI 102-32	Papel desempenhado pelo mais alto órgão de governança no relato de sustentabilidade	11		
GRI 102-35	Políticas de remuneração	35			
<b>Tópico Material : Gestão Econômico-financeira</b>					
GRI 103: Forma de gestão 2016	GRI 103-1	Explicação sobre o tópico material e seus limites	13, 14		
	GRI 103-2	Forma de gestão e seus componentes	30, 35		
	GRI 103-3	Avaliação dos tópicos de gestão	30, 35		
<b>Aspecto Material: Desempenho Econômico</b>					
GRI 201: Desempenho Econômico 2016	GRI 201-1	Valor econômico direto gerado e distribuído	29, 67		8
	GRI 201-4	Apoio financeiro recebido do governo		Não houve	
<b>Aspecto: Presença no Mercado</b>					
GRI 202: Presença no Mercado 2016	GRI 202-1	Proporção entre o salário mais baixo e o salário mínimo local com discriminação por gênero	68		10
	GRI 202-2	Proporção de membros da diretoria contratados na comunidade local		Atende 100 %	
<b>Aspecto: Impactos Econômicos Indiretos</b>					
GRI 203: Impactos Econômicos Indiretos 2016	GRI 203-1	Investimentos em infraestrutura e apoio a serviços	62		9, 17
	GRI 203-2	Impactos econômicos indiretos significativos	18		
<b>Aspecto: Práticas de Compra</b>					
GRI 204: Práticas de Compras 2016"	GRI 204-1	Proporção de gastos com fornecedores locais	67		
<b>Tópico Material: Gestão Ambiental</b>					
GRI 103: Forma de gestão 2016	GRI 103-1	Explicação sobre o tópico material e seus limites	13, 14, 66		
	GRI 103-2	Forma de gestão e seus componentes	52, 55,56, 59, 60, 61,62, 63		
	GRI 103-3	Avaliação dos tópicos de gestão	52, 55,56, 59, 60, 61,62, 63		
<b>Aspecto: Material</b>					
GRI 301: Materiais 2016	GRI 301-1	Materiais utilizados, discriminados por peso ou volume	69		

GRI Standards		Divulgação	Página	Omissão	ODS
		Aspecto: Energia			
GRI 302 Energia 2016	GRI 302-1	Consumo de energia dentro da organização	60		
	GRI 302-3	Intensidade Energética	60		
	GRI 302-4	Redução no consumo de energia	60		
G4- Divulgações Setoriais - Construção e Incorporação	G4 CRE 1	Energia na construção	60		7
		Aspecto: Água e Efluentes			
GRI 303: Águas e Efluentes 2018	GRI 303-1	Interações com a água como um recurso compartilhado	59		
	GRI 303-2	Gestão de impactos relacionados ao descarte de água	59		
	GRI 303-3	Captação de água	59		
	GRI 303-5	Consumo de água	56		
G4- Divulgações Setoriais - Construção e Incorporação	G4 CRE 2	Água na construção	59		6
		Aspecto: Biodiversidade			
GRI 304: Biodiversidade 2016	GRI 304-2	Impactos significativos de atividades, produtos e serviços na Biodiversidade	54, 62		
	GRI 304-3	Habitats protegidos ou restaurados	62		
		Aspecto: Emissões			
GRI 305: Emissões 2016	GRI 305-1	Emissões diretas (Escopo 1) de gases de efeito estufa (GEE)	61		13,15
	GRI 305-2	"Emissões indiretas (Escopo 2) de gases de efeito estufa (GEE) provenientes da aquisição de energia"	61		13,15
		Aspecto: Resíduos			
GRI 306: Resíduos 2020	GRI 306-1	Geração de resíduos e impactos significativos relacionados a resíduos	58		12
	GRI 306-2	Gestão de impactos significativos relacionados a resíduos	58		12
	GRI 306-3	Resíduos gerados	58, 69		
	GRI 306-4	Resíduos não destinados para disposição final	58, 69		
	GRI 306-5	Resíduos destinados para disposição final	58, 69		
		Aspecto: Conformidade Ambiental			
GRI 307: Conformidade Ambiental 2016	GRI 307-1	Não conformidade com leis e regulamentos ambientais		Não houve	
G4- Divulgações Setoriais - Construção e Incorporação	G4 CRE 5	Terrenos remediados ou que precisam de remediação	54		11



# Informações corporativas



## **EZTEC EMPREENDIMENTOS E PARTICIPAÇÕES S.A.**

Avenida República do Líbano, 1921, Ibirapuera, São Paulo (SP)

CEP: 04501-002

Tel: (+5511) 5056-8300

SAC: sac@eztec.com.br

---

### **Coordenação Geral**

Pedro Lourenço

Samuel Gosch

Jessica Gomes

### **Supervisão de design**

Igor Grisendi

### **Apoio**

Beatriz Amaral, Elisangela Bozzetto,

Giovanna Dias Bittencourt, Halysson Sala, Ingrid Jesus,

Julio Sguillaro, Kalinka Umlauf, Rebeca Gonçalves.

---

### **Colaboração Especial**

Eng. Maria Angélica Covelo Silva

---

### **Consultoria**

Ratio Inteligência em Sustentabilidade

### **Design gráfico**

Silvia Moreli

### **Redação e revisão**

Nancy Campos

---

### **Imagens**

Acervo EZTEC, Denis Ribeiro, Joy Yamamoto, @pch.vector.