

PARECER INDEPENDENTE sobre a primeira emissão de Títulos Sociais da Direcional¹, em 2022

Valor da emissão R\$ 250.000.000,00²



Alinhamento com ODS

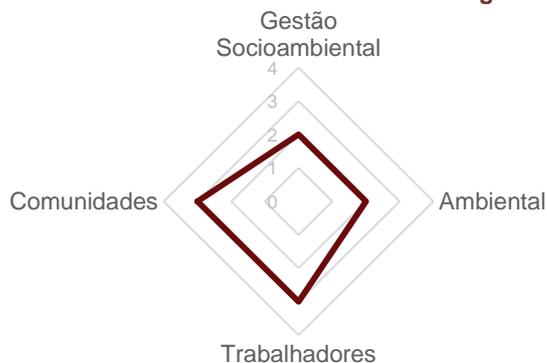
Alinhamento com categorias SBP

- Habitação a preços acessíveis;
- Avanço socioeconômico e empoderamento;

SBP	Nível de alinhamento com as melhores práticas	Pontos Fortes	Pontos de melhoria
Uso de recursos		<ul style="list-style-type: none"> ✓ 100% dos recursos direcionados para financiamento (apenas gastos futuros) de empreendimentos imobiliários com adicionalidade social; ✓ Uso de recursos alinhado com a categoria de ativos sociais dos <i>Social Bond Principles</i>, que visa gerar benefícios às pessoas vulneráveis, com falta de acesso à habitação a preços acessíveis; ✓ Os imóveis serão direcionados majoritariamente para pessoas que cumpram os critérios de elegibilidade da população-alvo – renda média mensal familiar entre R\$ 2.000,00 e R\$ 4.000,00 (Grupo 1 e 2 do Programa Casa Verde e Amarela); 	* Alocação exclusiva em gastos futuros, a serem realizados dentro de 48 meses;
Seleção e avaliação de projetos		<ul style="list-style-type: none"> ✓ Objetivos da emissão estão alinhados com a estratégia de negócio da emissora: a Direcional atua desde 2009 com empreendimentos que contribuem para a sustentabilidade social de populações vulneráveis; ✓ Critérios de elegibilidade do público-alvo bem definidos pelas diretrizes do Programa Casa Verde e Amarela (Grupo 1 e 2); ✓ Processo para identificar riscos e mitigar impactos sociais negativos bem definido: os projetos são avaliados pelo operador do programa, conforme diretrizes do mesmo, e a companhia possui processos de gestão socioambiental internos; ✓ Projetos sem histórico de controvérsias; 	-
Gestão de recursos		<ul style="list-style-type: none"> ✓ Prazo para alocação dos recursos inferior ao vencimento da emissão; ✓ Valor da emissão é menor do que o valor dos projetos elegíveis; ✓ Alocação temporária de recursos em ativos com baixo risco de contaminação; ✓ Mecanismos de vencimento antecipado em caso de alteração no uso de recursos; 	* Os recursos não ficarão segregados em conta específica para alocação nos projetos;
Relato		<ul style="list-style-type: none"> ✓ Os indicadores financeiros e sociais serão verificados externamente em até 24 meses da emissão; ✓ O relato será publicado em relatório de sustentabilidade, disponível no website da empresa; ✓ O relato terá granularidade a nível de projeto; ✓ Pareceres pré-emissão e pós-emissão serão disponibilizados publicamente; ✓ Indicadores financeiros terão auditoria. 	-

Gestão socioambiental dos ativos elegíveis³

Destaques ativos elegíveis



- Pontos fortes**
- ✓ Nenhuma interferência em área de sensibilidade socioambiental;
 - ✓ Uso de madeira exclusivamente proveniente de reflorestamento;
 - ✓ Adota ações que visam reduzir a geração de resíduos da construção;
 - ✓ Primeiro Relatório de Sustentabilidade a ser publicado em 2022;

- Pontos de melhoria**
- * Não possui inventário de emissões de GEE relacionado às obras;
 - * Não possui Sistema de Gestão Ambiental formalizado.

¹ 2ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), em série única, da True Securitizadora S.A como "Emissora", lastreados em debêntures (9ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, para Colocação Privada, da Direcional Engenharia S.A.), da Direcional Engenharia S.A. ("Devedora").

² Podendo chegar a R\$ 300.000.000,00.

³ Em que 1 representa uma gestão socioambiental "insuficiente" dos ativos elegíveis, 2 representa uma gestão "satisfatória", 3 representa uma gestão "confortável" e 4 representa uma gestão "superior".

Sobre a SITAWI

A SITAWI é uma organização brasileira que mobiliza capital para impacto socioambiental positivo. Desenvolvemos soluções financeiras para impacto social e assessoramos o setor financeiro a incorporar questões socioambientais na estratégia, gestão de riscos e avaliação de investimentos. Somos uma das 5 melhores casas de pesquisa socioambiental para investidores de acordo com o *Extel Independent Research in Responsible Investment – IRRI 2019* e a primeira organização brasileira a avaliar as credenciais de Títulos Sustentáveis.

Sumário

Sobre a SITAWI.....	2
I. Escopo.....	3
II. Opinião	5
III. Performance socioambiental do projeto	17
IV. Pesquisa de Controvérsias da Direcional	27
Anexo I - Método	31
Anexo II – Principais diretrizes e premissas do Programa Casa Verde e Amarela.....	34
Social Bond Principles Form	36

I. Escopo

O objetivo deste Parecer Independente é prover uma opinião sobre o enquadramento como Título Social (“*Social Bond*”) da 2ª emissão de Certificados de Recebíveis Imobiliários (CRI), em série única, da True Securitizadora S.A como “Emissora”, lastreados em debêntures da Direcional Engenharia S.A. (“Devedora”). Os recursos obtidos com a emissão serão destinados ao financiamento de construção imobiliária de unidades exclusivamente habitacionais atualmente desenvolvidas pela Direcional e/ou por suas controladas. Os empreendimentos serão executados sob as diretrizes do Programa Casa Verde e Amarela do Governo Federal.

Para fins de atribuição de rótulo social à operação, o ‘uso de recursos’ avaliado pela SITAWI pode ser constituído por investimentos, custos ou despesas operacionais, passadas ou futuras, da devedora. Dessa forma, os ‘usos de recursos’ mencionados ao longo do presente relatório não estão se referindo, necessariamente, a destinação de recursos prevista pelos CRI, que são regidos por regulamentações da Comissão de Valores Mobiliários (CVM), e sim a gastos futuros ou passados associados às operações da Direcional.

A SITAWI utilizou seu método proprietário de análise, que está alinhado com os *Social Bond Principles* (SBP)⁴, Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) da Organização das Nações Unidas (ONU)⁵, os Padrões de Desempenho da *International Finance Corporation (IFC)* e outros padrões de sustentabilidade reconhecidos internacionalmente.

A opinião da SITAWI é baseada em:

- Características da emissão, baseada na escritura de emissão de debêntures, no termo de securitização e em compromissos e documentos preliminares fornecidos pela emissora;
- Performance social da emissão, de acordo com a avaliação dos projetos elegíveis;
- Performance Ambiental, Social e de Governança (ASG) da Direcional, a partir da avaliação das políticas e práticas empresariais.

A análise desse parecer utilizou informações e documentos fornecidos pela Direcional, alguns de caráter confidencial, pesquisa de mesa e informações obtidas através de entrevistas com diversas áreas da empresa. Esse processo foi realizado entre março e abril de 2022.

O processo de avaliação consistiu em:

- Planejamento da avaliação;
- Realização da avaliação, incluindo a preparação do cliente, obtenção de evidências e avaliação;
- Elaboração da conclusão da avaliação;
- Preparação do relatório da avaliação.

A SITAWI teve acesso a todos os documentos e pessoas solicitadas, podendo assim prover uma opinião com nível razoável⁶ de asseguarção em relação a completude, precisão e confiabilidade.

4 <https://www.icmagroup.org/assets/documents/Sustainable-finance/2021-updates/Social-Bond-Principles-June-2021-140621.pdf>

5 <https://nacoesunidas.org/pos2015/agenda2030/>

6 Veja explicação na seção metodologia.

A Direcional Engenharia S.A pretende obter a classificação de Título Social para sua emissão, em linha com o *Social Bond Principles*, versão de junho de 2021. Essa classificação será confirmada em até 24 meses após a emissão, com base em um parecer de pós-emissão a ser realizado por verificador externo.

II. Opinião

Com base nos procedimentos de avaliação conduzidos e evidências obtidas, em nossa opinião, o CRI emitido pela True Securitizadora lastreado em debêntures da Direcional está alinhado aos *Social Bond Principles* e boas práticas para rotulagem de títulos sociais. Essa avaliação tem como base as contribuições positivas para o desenvolvimento sustentável e inclusão social que favorecem o acesso de pessoas de grupos vulneráveis a habitação com preços acessíveis.

A SITAWI utilizou seu método proprietário de avaliação, baseado no atendimento aos princípios do *Social Bond Principles*. Os SBP são diretrizes que auxiliam o mercado a compreender os pontos chave de um produto financeiro e como ele se caracteriza como social. Mais detalhes sobre esses princípios podem ser encontrados no **Anexo I - Método**.

A aderência ao SBP, embora seja um processo voluntário, sinaliza aos investidores e outros agentes de mercado que o investimento segue padrões adequados de desempenho em sustentabilidade e transparência.

A seguir, consta a análise do alinhamento do Título Social aos quatro componentes dos SBP.

Quadro 1 - Descrição da análise dos SBP para Títulos Sociais

Princípios e classificação	Análise e descrição
<p data-bbox="284 1391 399 1447">Uso de recursos</p> 	<p data-bbox="467 1122 1353 1424">Descrição das categorias sociais e população alvo: Conforme definido na escritura da emissão de debêntures e no termo de securitização de créditos imobiliários, os recursos obtidos serão destinados para o financiamento de aquisição de terrenos e construção imobiliária de unidades exclusivamente habitacionais, atualmente desenvolvidas pela emissora e/ou por suas controladas. A emissão visa captar R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais), que serão investidos exclusivamente na construção de imóveis através da execução do Programa Federal Casa Verde e Amarela. A totalidade dos recursos será destinada para projetos novos e a emissão não incluirá reembolso.</p> <p data-bbox="467 1458 1353 1641">Os empreendimentos imobiliários serão destinados a famílias com renda até R\$ 4.000,00 de renda mensal média, enquadradas no Grupo 1 e 2 do Programa. Conforme classificação econômica do Critério Brasil⁷, esse estrato econômico abrange famílias das classes C (renda familiar média entre R\$1.806,00 a R\$ 3.042,47), e ainda contempla algumas famílias da classe B2, cujo piso da renda é de R\$ 3.043,00.</p> <p data-bbox="467 1675 1353 1823">Ao todo, serão quatro projetos de conjuntos de empreendimentos mobiliários majoritariamente residenciais. Os recursos da emissão serão alocados para os projetos elegíveis direcionados para a população-alvo em até 48 meses da data da liquidação do instrumento, prazo razoável considerando o ciclo de vida dos projetos do setor.</p>

⁷ Critério de Classificação Econômica Brasil, metodologia que avalia o poder de compra de grupos de consumidores a partir de suas classes econômicas. Mais informações, acessar <https://www.abep.org/criterio-brasil>

Projeto*	Início previsto das obras	Final previsto das obras	Número de unidades	Status
Projeto A	Dez/2022	Dez/2024	432	Em aprovação pela prefeitura
Projeto B	Mai/2022	Set/2023	2.030	Primeiro condomínio lançado. Os demais ainda em fase de estudo de projeto
Projeto C	Sem mês definido/2023	Não definido	4.000	Não informado
Projeto D	Ago/2022	Nov/2023	3.180	Em aprovação pela prefeitura

*Os nomes dos projetos foram ocultados a pedido do cliente para não interferir em questões estratégicas da companhia. A SITAWI confirma que os projetos, com seus nomes reais, estão nomeados na escritura do instrumento financeiro como objeto da destinação do recurso.

Os Projetos Sociais elegíveis pelo SBP para a caracterização como Título Social têm como objetivo abordar alguma questão/problemática social e/ou alcançar resultados sociais positivos voltados, mas não exclusivos, para públicos-alvo específicos. Ao oferecer oportunidade de **aquisição de unidades habitacionais a preço acessível** às pessoas em vulnerabilidade, o projeto potencializa o *avanço socioeconômico* da população, além de incentivar seu *empoderamento* a partir da melhora na qualidade de vida.

Cabe destacar que os *Social Bond Principles* explicitam como população-alvo vulnerável aos projetos sociais elegíveis **pessoas desatendidas devido à falta de acesso a bens e serviços essenciais**, o que pode incluir moradia. Também, considera outros **aspectos socioeconômicos e culturais** como indutores de vulnerabilidade, como renda baixa. Isto posto, e considerando que a renda é uma variável determinante para o acesso à habitação própria de qualidade, a população-alvo final do projeto, isto é, indivíduos com até R\$ 4.000,00 de renda familiar média mensal, pode ser considerada vulnerável para os fins do uso de recurso do instrumento financeiro aqui avaliado.

Em maio de 2021, o Governo Federal suspendeu repasses para o Programa Casa Verde e Amarela devido a quedas no orçamento da União⁸. A suspensão ocorreu especificamente para a faixa 1 do Programa, que subsidia famílias com renda média mensal de até R\$ 2.000,00 para aquisição de imóvel próprio. Com essa suspensão, a Direcional alega que parou de atuar na construção de habitações para a faixa de renda mais baixa do programa. A SITAWI questionou se caso o governo voltasse com os repasses para faixa I do Programa, a Direcional teria interesse em voltar a atuar nesse segmento, visto que abrange um grupo de pessoas ainda mais vulneráveis (classes D e E). Segundo a Direcional, dependeria do custo de oportunidade, que inclui as condições de mercado e os riscos envolvidos.

Descrição dos benefícios sociais e alinhamento com standards sociais e de sustentabilidade: Conforme apontado no estudo “Habitação de interesse social no Brasil”⁹ realizado pelo Banco Interamericano de Desenvolvimento, em 2021, “dentre os diversos desafios do desenvolvimento, a questão da moradia é, sem dúvidas, das mais essenciais, urgentes e complexas”. Segundo a Fundação João Pinheiro (FJP)¹⁰, em relatório publicado também em 2021, o déficit habitacional

⁸ Mais informações em: <https://www.poder360.com.br/economia/governo-suspende-repasses-do-casa-verde-e-amarela-para-os-mais-pobres/>

⁹ Mais informações em: <https://publications.iadb.org/publications/portuguese/document/Habitacao-de-interesse-social-no-Brasil-construindo-novas-oportunidades-panorama-2020-e-foco-em-desafios-prioritarios.pdf>

¹⁰ Mais informações em: http://fjp.mg.gov.br/wp-content/uploads/2021/01/10.03_Apresentacao_Lancamento-Deficit.pdf

	<p>brasileiro estava próximo de 5.800.000 moradias no ano de 2019. Somado ao número de habitações que são consideradas inadequadas por carecerem de elementos básicos de infraestrutura urbana ou por estarem situadas em terrenos impróprios, o número chega a 30.000.000. Isto significa que mais de 40% das residências brasileiras lidam com algum tipo de inadequação.</p> <p>Dados da Pesquisa Nacional por Amostra de Domicílios (PNAD) do IBGE apontam que aproximadamente 27 milhões de pessoas (13% da população brasileira) mora em imóveis com superlotação e/ou aluguel com custo excessivo (30% superior a renda familiar), e/ou ausência de banheiro no ambiente interno do imóvel, e/ou paredes externas construídas de maneira precária. Ainda, mais de um terço da população não possui acesso aos sistemas de saneamento (esgoto, água e coleta de lixo)⁷.</p> <p>Essa questão é agravada pela desigualdade socioeconômica presente no Brasil: cerca de 93% das pessoas que vivem em habitação precária possuem renda domiciliar de até três salários mínimos. Ainda, cem por cento das pessoas com esta faixa de rendimento possui ônus excessivo com aluguel, o principal contribuinte para o elevado déficit habitacional.</p> <p>O relatório da FJP deixou claro que, entre 2016 e 2019, a parcela de domicílios com déficit habitacional aumentou 6,3 pontos percentuais em famílias com até um salário mínimo de renda domiciliar. Considerando que “moradia é um bem de custo elevado e acesso seletivo”⁷, o contexto dos últimos anos explicita que quanto menor o poder aquisitivo, maiores são os obstáculos para se obter uma moradia de qualidade.</p> <p>A informalidade contratual, a alta demanda imobiliária e a falta de outras opções para moradia fazem com que a rentabilidade do aluguel seja de três a quatro vezes maior que em outros mercados. Isso leva a um ciclo vicioso em que os moradores que já possuem baixa renda se veem obrigados a pagarem valores elevados por uma moradia que não atende à requisitos mínimos, contribuindo para a permanente corrosão de seu poder aquisitivo¹¹.</p> <p>Na linha da Abordagem das Capacitações de Amartya Sen (2000), para gerar um desenvolvimento humano equitativo, é necessário criar um arcabouço institucional, político e econômico que permita a expansão do acesso a oportunidades, sobretudo para as pessoas mais vulneráveis. Conforme dados apresentados pelo BID (2021)⁷, “estima-se que será necessário criar aproximadamente 1.235 milhões de unidades habitacionais por ano, entre 2019 e 2030, considerando uma redução dramática no déficit habitacional para 2030, as tendências de formação demográfica e de tempo”. Portanto, haja vista a crescente taxa de urbanização e o aumento da desigualdade, é de vital importância a execução de investimentos e iniciativas voltados para a expansão do acesso à habitação, de forma que as pessoas mais necessitadas possam exercer a liberdade e a não privação acessar habitação a preços adequados.</p> <p>Isto posto, é possível concluir que existem claras barreiras ao acesso a moradia, sobretudo relacionados aos preços dos imóveis, às condições financeiras dos indivíduos e ao acesso ao crédito facilitado para custeio do bem. Esse contexto é agravado, especialmente, para pessoas das classes econômicas mais baixas, que, quando conseguem ter acesso à moradia própria, precisam comprometer significativa parcela de seus rendimentos familiares para o custeio do imóvel. Isso reforça, portanto, que os investimentos sociais direcionados para a construção de casas populares</p>
--	--

¹¹Mais informações em: http://fjp.mg.gov.br/wp-content/uploads/2020/08/18.9_Sintese-Webinar-3.pdf

	<p>para pessoas de baixa renda, conforme as diretrizes do Programa Casa Verde e Amarela, está alinhado aos <i>Social Bond Principles</i> (SBP), ampliando o acesso da população mais vulnerável a bens essenciais, como moradia em condições dignas.</p> <p>Em relação ao alinhamento do uso de recursos com <i>standards</i> sociais e de sustentabilidade, tem-se que a emissão está alinhada aos Objetivos de Desenvolvimento Sustentável (ODS) da Organização das Nações Unidas (ONU), que definem as prioridades globais de desenvolvimento sustentável para 2030. Mais especificamente, a emissão está alinhada diretamente ao ODS 12 – Cidades e Comunidades Sustentáveis e a sua meta de garantir o acesso de todos à habitação segura, adequada e a preço acessível. De maneira secundária, mas não menos importante, os investimentos da presente emissão estão associados ao ODS 2 – Erradicação da pobreza, ao contribuir para o alcance da meta de “até 2030, garantir que todos os homens e mulheres, particularmente os pobres e vulneráveis, tenham direitos iguais aos recursos econômicos, bem como o acesso a serviços básicos, propriedade e controle sobre a terra e outras formas de propriedade, herança, recursos naturais, novas tecnologias apropriadas e serviços financeiros, incluindo microfinanças”.</p> <p>De acordo com a minuta da Taxonomia Social da Plataforma da UE para Finanças Sustentáveis¹², o uso de recursos da emissão da Direcional se conecta ao que a Taxonomia propõe como “objetivos verticais” das atividades econômicas que promovem contribuição social. Especificamente, os investimentos estão alinhados ao objetivo “<i>comunidades e sociedades inclusivas e sustentáveis</i>”, contribuindo, por exemplo, para melhorar o acesso a habitação de boa qualidade, e ao objetivo “<i>padrões de vida adequados e bem-estar para os usuários finais</i>”, contribuindo para que grupos vulneráveis acessem, de maneira facilitada, produtos e serviços de qualidade e áreas com infraestrutura econômica básica. Conforme a referida Taxonomia, o atendimento a esses objetivos gera contribuições substanciais para a sustentabilidade social porque reforça os impactos positivos inerentes a determinados bens e serviços, como moradia a preços acessíveis e de qualidade.</p> <p>A emissão também está alinhada com o Artigo 12 do Pacto Internacional sobre Direitos Econômicos, Sociais e Culturais¹³ das Nações Unidas, que determina o <i>direito de toda pessoa a um padrão de vida adequado para si e sua família, inclusive alimentação, vestuário e moradia adequados, e à melhoria contínua de suas condições de vida</i>, que pode ser alcançado com acesso a condições de moradia dignas.</p> <p>Por fim, cabe ressaltar que o uso dos recursos oriundos da presente emissão também está alinhado à categoria de Finanças Inclusivas presente no Mapa de Negócios de Investimento de Impacto (<i>Impact Investing Market Map</i>¹⁴, em inglês) elaborado pelo <i>Principles for Responsible Investments</i> (PRI). Conforme o documento, a expansão de investimentos em habitação social e acessível “é um dos setores-chave onde os investidores podem fazer a diferença para alcançar vários Objetivos de Desenvolvimento Sustentável, incluindo a luta contra a pobreza (ODS 1) e cidades e comunidades sustentáveis (ODS 11)”. Inclusive, o programa Minha Casa, Minha Vida, atual Casa Verde e Amarela, é referenciado como uma política governamental que favorece grupos de baixa renda em áreas urbanas.</p>
--	---

¹²Para mais informações, acessar:

https://ec.europa.eu/info/sites/default/files/business_economy_euro/banking_and_finance/documents/280222-sustainable-finance-platform-finance-report-social-taxonomy.pdf

¹³ Para mais informações, acessar: <https://www.ohchr.org/en/professionalinterest/pages/cescr.aspx>

¹⁴ Para mais informações, acessar: <https://www.unpri.org/download?ac=5426>

	<p>Nesse sentido, considera-se que a emissão em questão está alinhada com os principais <i>frameworks</i>, referências e <i>standards</i> sociais, de sustentabilidade e direitos humanos. Além disso, reforça a estratégia da Direcional de contribuir para ampliar oportunidades aos grupos subatendidos, consequentemente gerando benefícios sociais de curto e longo prazo para a eles e para a sociedade.</p> <p>Não foram identificadas lacunas em relação ao princípio “Uso de Recursos” (Social Bond Principle 1). Desta forma, sua classificação é de Liderança.</p>
<p>Processo de seleção e avaliação de projetos</p> 	<p>Alinhamento da emissão aos objetivos e estratégia ASG da Direcional: Conforme a escritura do instrumento, a emissora tem por objeto social atuar no setor imobiliário e construção civil. Entre as atividades desenvolvidas, opera em incorporação, construção e comercialização de bens imóveis próprios ou de terceiros, na administração de bens e negócios, na ofertar serviços de engenharia, e na locação e administração de bens imóveis.</p> <p>De acordo com a companhia, a Direcional iniciou sua atuação em projetos de larga escala para o segmento de baixa renda antes mesmo do surgimento do Programa Minha Casa, Minha Vida (implementado em 2009). Com o início do programa habitacional, a Direcional passou a ser uma das maiores operadoras nesse segmento no cenário nacional, atuando, atualmente, no Programa Casa Verde e Amarela. Segundo a empresa, mais de 80 mil unidades habitacionais dentro do programa já foram entregues pela Direcional.</p> <p>Isto posto, apesar da companhia não atuar apenas com projetos de moradia social, considera-se que a emissão social da Direcional está alinhada com suas estratégias de negócios e sua atuação no mercado imobiliário de forma mais ampla, operando no atendimento de pessoas com vulnerabilidade de renda.</p> <p>Benefícios sociais esperados: Com a emissão, a Direcional planeja ofertar habitações para mais de 5.000 famílias com renda familiar média mensal de até R\$ 4.000,00 (majoritariamente famílias da classe econômica C). Todas os empreendimentos contam com áreas de lazer que permitem interação social entre os moradores. De forma geral, os imóveis são constituídos de 1 ou 2 quartos, 1 banheiro com iluminação e ventilação naturais, além de uma cozinha e área de serviço conjugadas e sala, o que corrobora uma estrutura mínima digna de moradia.</p> <p>Vale destacar que todos os projetos elegíveis contam com unidades adaptadas às pessoas com deficiência, com mobilidade reduzida ou idosas. Para tanto, a Direcional proporciona acessibilidade no banheiro, com dimensões personalizadas para possibilitar o giro da cadeira de rodas. Nesse sentido, por exemplo a altura do vaso sanitário é elevada. Além disso, são dispostas barras de apoio. Se necessário, a companhia altera o layout do banheiro, adaptando também as tubulações de água e esgoto, e invertendo as aberturas das portas e dos apartamentos em prédios térreos e/ou sem elevador.</p> <p>A empresa afirma que todos os empreendimentos estarão inseridos em áreas com acesso ao saneamento básico (água potável, esgoto, coleta de lixo) e perto de infraestrutura sociais, como escolas, postos de saúde, hospitais, farmácias e mercados. De acordo com a companhia, os Projeto A e Projeto C terão elevatórias de esgotos. A empresa aponta, ainda, que os empreendimentos estarão inseridos perto de infraestrutura viária adequada (ruas asfaltadas, pontos de ônibus e táxi, ciclovias), em áreas com iluminação adequada e com bom acesso à conexão de internet e</p>

	<p>telefônica. A SITAWI verificou as informações a partir de análises espaciais e consulta em plataforma de dados públicos. As análises estão detalhadas no Erro! Fonte de referência não encontrada.. De forma geral, verificou-se que os empreendimentos estão localizados em áreas próximas a antenas de telefonia móvel, estações de tratamento de esgoto, com hospitais, centros de saúde e escolas em um raio de 5 km e ruas asfaltadas. Nem todas as áreas, no entanto, possuem pontos de transporte público.</p> <p>Ademais, conforme consta na Lei Nº 14.118, de 12 de janeiro de 2021, que institui o Programa Casa Verde e Amarela¹⁵, uma das diretrizes do Programa é o "<i>atendimento habitacional compatível com a realidade local; habitação entendida em seu sentido amplo de moradia, com a integração das dimensões física, urbanística, fundiária, econômica, social, cultural e ambiental do espaço; promoção do planejamento integrado com as políticas urbanas de infraestrutura, de saneamento, de mobilidade, de gestão do território e de transversalidade com as políticas públicas de meio ambiente e de desenvolvimento econômico e social; áreas urbanizadas para habitação, com localização, preço e quantidade compatíveis com as diversas faixas de renda do mercado habitacional, de forma a priorizar a faixa de interesse social da localidade; utilização de sistemas operacionais, padrões construtivos e aportes tecnológicos que objetivem a redução de impactos ambientais, a economia de recursos naturais e a conservação e o uso racional de energia</i>". A SITAWI questionou como a companhia garante que essas diretrizes são levadas em consideração em todas as etapas da implementação do projeto (do planejamento à finalização das obras) e a Direcional respondeu que além da análise própria da companhia, os empreendimentos são monitorados pelo Banco Financiador e o Agente Operador do programa, que avaliam o adequação a todos os aspectos legais e de viabilidade ao desenvolvimento do projeto frente às premissas do Casa Verde e Amarela.</p> <p>O Programa Casa Verde e Amarela, a partir do qual os projetos elegíveis serão implementados, oferece subsídio de até R\$ 49,7 mil para os compradores com as características da população-alvo. No que diz respeito aos juros, as taxas cobradas aproximam-se de 4,75% a 7% ao ano, ou seja, até 0,56% a.m. Em comparação com serviços de crédito imobiliário ofertados por instituições financeiras, a taxa de juros média praticada pelo Programa Casa Verde e Amarela na antiga faixa II, atual Grupo 1 e Grupo 2 (renda até R\$2K a R\$ 4K), é mais baixa.</p> <p>De acordo com um levantamento feito pela plataforma de comparação MelhorTaxa¹⁶, as taxas médias cobradas para a modalidade de crédito para financiamento imobiliário cresceram demasiadamente com o aumento da inflação, além das instituições cobrarem um maior rigor na concessão do crédito. Para fins de comparação, as taxas anuais saíram de um patamar médio de 6,96%, em 2021, para 9,33% em 2022. Tem-se, como exemplo: a Caixa, que está cobrando 8,9% a.a., o Itaú, que está cobrando 9,1% aa, o Banco do Brasil, que está cobrando 9,15% a.a, o Bradesco, que está cobrando 9,5% ao ano e o Santander, que está cobrando 9,99% ao ano.</p> <p>Se os compradores tiverem problemas relacionados a qualidade da construção dos imóveis, podem acessar os seguintes canais de atendimento ao cliente: Aplicativo "Pode Morar", Central de Atendimento, WhatsApp e/ou e-mail. Conforme apontado pela empresa, para toda solicitação de Assistência Técnica, o cliente escolhe o dia disponível e o turno para ser atendido. Assim, é gerado um número de protocolo. Todo o</p>
--	---

¹⁵ <https://www.in.gov.br/web/dou/-/lei-n-14.118-de-12-de-janeiro-de-2021-298832993>

¹⁶ <https://exame.com/mercado-imobiliario/selic-1075-financiamento-imoveis-mais-carro-restrito-veja-taxas/>

	<p>atendimento é realizado através do aplicativo “Field Service”, por onde o cliente atesta o atendimento através de uma assinatura na tela do aparelho do Técnico de Manutenção. Através desse sistema, é possível automatizar os agendamentos, resolver chamadas de serviço de campo com mais rapidez, ter visibilidade em tempo real de todas as operações e manter os clientes atualizados a cada etapa com atualização em tempo real.</p> <p>Para mitigar os acionamentos, é realizado uma reunião em cada regional responsável pela implementação dos empreendimentos, com periodicidade trimestral, quando são relatadas as principais lacunas das operações e, então, discutidas as sugestões de melhorias. Nessa reunião, todos os principais setores da empresa participam (engenharia de produção, projetos, qualidade e suprimentos). Conforme apontado pela companhia, o setor de qualidade da Direcional é responsável pela boa prática construtiva e pela qualidade da execução das obras.</p> <p>Dito isto, cabe destacar que a SITAWI entende que o risco de causar impactos sociais adversos, embora existentes dada a natureza dos projetos elegíveis, é mitigado pelos processos de gestão de riscos e impactos socioambientais internos da companhia e pelas diretrizes do Programa Casa Verde e Amarela, que são asseguradas e monitoradas por instituições terceiras (banco financiadores e agente operador). Esses processos reduzem o risco de endividamento por parte do cliente, por exemplo, diminuindo o risco do usuário vulnerável contrair uma dívida que não seja compatível com sua renda, assegura que os imóveis serão construídos com padrões mínimos de qualidade, fazendo jus a uma habitação digna para moradia, e que os empreendimentos estarão abastecidos de infraestrutura social e estão inseridos em áreas com infraestrutura econômica acessível.</p> <p>Processo de seleção e avaliação dos projetos: A seleção e avaliação dos projetos por parte da Direcional está relacionada, sobretudo, ao porte dos empreendimentos (custo total estimado em torno de R\$ 800 milhões), visto que a infraestrutura envolvida no desenvolvimento tende a ter grande importância na microrregião em que estão inseridos. As principais áreas da companhia envolvidas no processo são Planejamento, Incorporação, Comercial, Engenharia de Produção e Engenharia Técnica. Juntas, elaboram o material de validação dos projetos, que é apresentado no Comitê de Aquisição/Lançamento de Projetos. Frisa-se que devido às operações do setor terem um ciclo longo, diversos <i>stakeholders</i> também são envolvidos, a exemplo das etapas de aprovações e licenciamento dos projetos.</p> <p>Após a seleção e avaliação interna, os projetos também são avaliados pelo Agente Operador do programa Minha Casa Verde e Amarela, que salvaguarda os parâmetros considerados na decisão de elegibilidade do Programa. Com base nisso, a Direcional precisa cumprir uma série de regras que se enquadram nas premissas de valor de venda, qualidade do produto, tamanho das unidades habitacionais, entre outros aspectos. Mais informações sobre as diretrizes do Programa constam no Anexo II – Principais diretrizes e premissas do Programa Casa Verde e Amarela.</p> <p>Para mitigar os impactos ambientais diretamente associados às obras, tem-se que para casos de supressão de vegetação no terreno, a empresa realiza estudos exigidos pela legislação relacionados ao manejo da fauna e da flora. Quando necessário, realiza a devida reposição da vegetação com plantio de mudas - no próprio terreno e/ou em seu entorno imediato. Além disso, para controle de Licenças e Autorização, é utilizada uma plataforma de produtividade colaborativa de controle interno, que envia notificação de acordo com prazos e datas de vencimentos.</p>
--	---

	<p>No que diz respeito aos processos internos relativos às obras dos empreendimentos elegíveis, avalia-se que a companhia demonstrou processos de gestão socioambiental adequados para gerenciar potenciais impactos negativos advindos dos projetos elegíveis, embora não tenha apresentado evidência de sistema de gestão socioambiental formalizado. Também, demonstrou capacidade interna adequada para garantir que os benefícios sociais identificados sejam atingidos, monitorados e reportados.</p> <p>Não foram identificadas lacunas sobre o processo de seleção e avaliação de projetos (Green Bond Principle 2). Portanto, sua classificação é de Liderança.</p>																								
<p>Gestão de recursos</p> 	<p>Características da emissão: A 9ª Emissão de Debêntures Simples, Não Conversíveis em Ações, da Espécie Quirografária, em Série Única, para Colocação Privada, da Direcional possui valor de R\$ 250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais), com prazo de vencimento de 10 anos, contados da data da emissão. A colocação da emissão será realizada de forma privada exclusivamente para a debenturista (True Securitizadora S.A. que emite os CRI) e os recursos sociais se constituem, até o momento, como a única fonte de recursos para financiar os projetos elegíveis.</p> <p>Conforme consta na escritura da emissão, os recursos a serem captados serão destinados ao financiamento de construção imobiliária de unidades exclusivamente habitacionais atualmente desenvolvidas pela emissora e/ou por suas controladas. A emissão representa 37% do valor total dos projetos, o que comprova que o custo dos mesmos supera o valor da emissão. Frisa-se que a Direcional possui 100% de participação nos projetos.</p> <p>A tabela a seguir apresenta os valores estimados de cada projeto, assim como a participação da emissão em cada um e o quanto a emissão representa em relação aos custos totais de cada projeto. Os Projeto C e Projeto D terão cerca de 70% dos recursos da emissão.</p> <table border="1" data-bbox="469 1267 1350 1576"> <thead> <tr> <th>Projetos</th> <th>Recurso destinado da emissão (R\$ MM)</th> <th>Valor estimado dos projetos (R\$ MM)</th> <th>% da emissão sobre os projetos</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Projeto A</td> <td>20,1</td> <td>51,8</td> <td>2,49</td> </tr> <tr> <td>Projeto B</td> <td>71,1</td> <td>189,7</td> <td>8,81</td> </tr> <tr> <td>Projeto C</td> <td>114,6</td> <td>310,2</td> <td>14,2</td> </tr> <tr> <td>Projeto D</td> <td>94,2</td> <td>254,3</td> <td>11,68</td> </tr> <tr> <td>Total</td> <td>300</td> <td>806,2</td> <td>37%</td> </tr> </tbody> </table> <p>A emissão se insere em um contexto de operação de securitização de recebíveis imobiliários, que resultará na emissão de certificados de recebíveis imobiliários da 2ª emissão, em série única, da securitizadora True Securitizadora S.A. Os certificados de recebíveis serão emitidos por ela e terão lastro nos Créditos Imobiliários decorrentes das Debêntures, representados integralmente pela CCI (“CRI”), no valor total de, inicialmente, R\$250.000.000,00 (duzentos e cinquenta milhões de reais), observado que este valor poderá ser aumentado mediante exercício em até R\$50.000.000,00 (cinquenta milhões de reais), totalizando até R\$300.000.000,00 (trezentos milhões de reais). Todo o arranjo é regido em observância ao “Termo de Securitização de Créditos Imobiliários da 2ª Emissão, em Série Única, de Certificados de Recebíveis Imobiliários da True Securitizadora S.A.”, a ser celebrado entre a securitizadora e o agente fiduciário.</p>	Projetos	Recurso destinado da emissão (R\$ MM)	Valor estimado dos projetos (R\$ MM)	% da emissão sobre os projetos	Projeto A	20,1	51,8	2,49	Projeto B	71,1	189,7	8,81	Projeto C	114,6	310,2	14,2	Projeto D	94,2	254,3	11,68	Total	300	806,2	37%
Projetos	Recurso destinado da emissão (R\$ MM)	Valor estimado dos projetos (R\$ MM)	% da emissão sobre os projetos																						
Projeto A	20,1	51,8	2,49																						
Projeto B	71,1	189,7	8,81																						
Projeto C	114,6	310,2	14,2																						
Projeto D	94,2	254,3	11,68																						
Total	300	806,2	37%																						

	<p>A emissão está prevista para ocorrer em julho de 2022 e os recursos serão alocados para os projetos elegíveis em até 48 meses.</p> <p>Procedimentos para gestão dos recursos: Conforme a escritura, os recursos líquidos obtidos por meio da emissão de debêntures sociais serão destinados pela emissora, diretamente ou através de suas controladas (nomeadas “SPE Investidas”), para os projetos elegíveis. Estes serão desenvolvidos pela emissora e pelas SPE, e serão de responsabilidade das mesmas. Frisa-se que a emissora poderá, a qualquer tempo até a data de vencimento dos CRI, inserir novos imóveis dentre aqueles identificados como elegíveis, para que sejam também objeto de destinação futura, além daqueles inicialmente previstos. De acordo com a escritura, a inserção de novos empreendimentos alvo ocorrerá a partir da solicitação à Debenturista e ao Agente Fiduciário dos CRI e após a convocação da Assembleia Geral de Titulares dos CRI.</p> <p>A emissora poderá transferir os recursos obtidos para as SPEs e tomar todas as providências para que elas os utilizem nos empreendimentos alvos, detalhados na escritura, até que comprovada a integral utilização da parcela dos recursos destinados à cada uma delas. Se for o caso, os recursos serão transferidos para as SPEs por meio de: (i) aumento de capital das SPE Investidas; (ii) adiantamento para futuro aumento de capital – AFAC das SPE Investidas; ou (iii) qualquer outra forma permitida em lei. Frisa-se, no entanto, que os recursos não ficarão segregados em conta específica da Direcional antes da alocação nas SPEs. Enquanto não alocados, os recursos captados ficarão investidos em ativos de baixo risco de contaminação, conforme a Política de Investimento da empresa.</p> <p>A data limite para que a efetividade da destinação dos recursos obtidos por meio desta emissão será a data de vencimento dos CRI (10 anos). A alocação dos recursos ocorrerá conforme a proporção prevista para cada empreendimento. A emissora se compromete a aplicar os recursos obtidos por meio da presente emissão exclusivamente para os projetos elegíveis, cumprindo as cláusulas da escritura e dos termos de securitização.</p> <p>A escritura traz cláusulas de vencimento antecipado não automático, caso haja “(a) descumprimento das leis trabalhistas em relação ao trabalho infantil ou ao trabalho análogo ao escravo; (b) proveito criminoso da prostituição; ou (c) condenação por crime contra o meio ambiente (1) pela Emissora e/ou por qualquer de seus respectivos administradores ou funcionários agindo, direta ou indiretamente, em nome da Emissora; e/ou (2) por quaisquer Controladas da Emissora e/ou por qualquer de seus respectivos administradores ou funcionários agindo, direta ou indiretamente, em nome da Controlada da Emissora”. Também, inclui o caso de “(viii) não renovação, cancelamento, revogação ou suspensão das autorizações, concessões, subvenções, alvarás ou licenças, inclusive as ambientais, exigidas para o regular exercício das atividades desenvolvidas pela Emissora e/ou pelas Controladas Relevantes”.</p> <p>Destaca-se, por fim, que os projetos elegíveis não receberam recursos de outra captação da emissora por meio de certificados de recebíveis imobiliários lastreados em debêntures sociais ou títulos temáticos. A emissora afirma que também não emitiu outra dívida rotulada como social.</p> <p>Vale mencionar que caso algum dos projetos nomeados na escritura não possa receber os recursos sociais, a Direcional irá alocar o montante dos investimentos para outro projeto que atenda as condições de elegibilidade aqui descritos. Ou seja, serão projetos que cumpram os requisitos da antiga faixa II do Programa Casa Verde e Amarela (atualmente, Grupo 1 e 2).</p>
--	--

	<p>Recursos temporariamente não alocados: Conforme a Política de Gestão de Risco da Direcional, os recursos captados a partir da emissão poderão ser temporariamente alocados em instrumentos com risco financeiro, de curto prazo, alta liquidez e rating mínimo AA. São instrumentos autorizados para aplicações financeiras:</p> <ul style="list-style-type: none"> (i) CDB, (ii) Debêntures compromissadas com lastro, (iii) Títulos Públicos Federais, (iv) Letras Financeiras e (v) Cotas do fundo de investimento Itaú High Grade Renda Fixa Crédito Privado Fundo De Investimento; (vi) Fundo de investimentos da Caixa Econômica Federal (fundo exclusivo da Direcional); <p>A referida política veda aplicações em fundos geridos por terceiros que não estejam alinhados às diretrizes da Política de Investimento e veda a compra de instrumentos financeiros que representem risco privado não-bancário, como debêntures de empresas privadas. Entende-se que esses produtos não financiam diretamente atividades intensivas em carbono e, portanto, o risco de contaminação dos recursos até sua destinação integral é baixo. Isto posto, o risco do projeto se desalinhar dos <i>Social Bond Principles</i> e não ser mais elegível aos recursos da emissão é mínimo.</p> <p>A emissão de debêntures sociais está alinhada com o princípio “Gestão de Recursos” (Social Bond Principle 3). No entanto, os recursos não serão segregados em conta específica até a alocação nas SPEs. Portanto, sua classificação é “Confortável”.</p>
<p>Relato</p> 	<p>As informações sobre alocação dos recursos nos projetos e os indicadores de impacto social serão divulgados anualmente pela emissora, até a comprovação total do lastro da emissão. O relato será público e será disponibilizado no Relatório de Sustentabilidade da emissora, publicado no <i>website</i> da mesma.</p> <p>Os indicadores financeiros e sociais, assim como o atendimento aos critérios de elegibilidade da população-alvo das unidades habitacionais elegíveis, serão verificados pela SITAWI em até 24 meses após a emissão. Esses resultados serão acompanhados para garantir que os recursos alocados e a performance dos projetos permaneçam alinhados aos critérios de elegibilidade dos SBP.</p> <p>Destaca-se que o relato terá granularidade a nível de projeto. A auditoria dos indicadores financeiros está prevista na escritura da emissão.</p> <p>Os indicadores financeiros a serem relatados são:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Alocação de recursos por projeto (em R\$); b) Recursos alocados temporariamente em outros instrumentos que não os projetos (em R\$, por instrumento financeiro); <p>Os indicadores sociais a serem relatados são:</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Renda familiar bruta média da população-alvo beneficiada (R\$); b) Valor Médio dos Imóveis Adquiridos pela população-alvo (R\$); c) Quantidade de habitações construídas com os recursos da emissão (#); d) Quantidade de imóveis para PCDs construídos com os recursos da emissão (#). <p>A Direcional se compromete a tornar público o Parecer Pré-Emissão e o Parecer Pós-Emissão.</p>

	Não foram identificadas lacunas sobre o relato (Green Bond Principle 4). Portanto, sua classificação é de Liderança.
--	---

Equipe técnica responsável

Patricia B Herkenhoff

Patrícia Herkenhoff
Analista Sênior
pherkenhoff@sitawi.net

Camila Horst Toigo

Camila Toigo
Consultora Sênior
ctoigo@sitawi.net

Isabela Coutinho

Isabela Coutinho
Coordenadora ASG
calves@sitawi.net

Gustavo Pimentel

Gustavo Pimentel
Revisor e Controle de
Qualidade
gpimentel@sitawi.net

Rio de Janeiro, 06/0/2022

Declaração de Responsabilidade

A SITAWI não é acionista, investida, cliente ou fornecedora da Direcional ou de suas subsidiárias. A SITAWI declara estar apta a emitir um Parecer de Segunda Opinião alinhado aos *Social Bond Principles*.

As análises contidas nesse parecer são baseadas em uma série de documentos, parte destes confidenciais, fornecidos pela Direcional. Não podemos atestar pela completude, exatidão ou até mesmo veracidade destes. Portanto, a SITAWI¹⁷ não se responsabiliza pelo uso das informações contidas nesse parecer.

ISSO NÃO É UMA RECOMENDAÇÃO

Frisamos que todas as avaliações e opiniões indicadas nesse relatório não constituem uma recomendação de investimento e não devem ser consideradas para atestar a rentabilidade ou liquidez dos papéis.

¹⁷ A responsável final por esse relatório é a KOAN Finanças Sustentáveis Ltda., que opera sob o nome fantasia de SITAWI Finanças do Bem

III. Performance socioambiental do projeto

Essa seção tem como objetivo avaliar a gestão socioambiental do projeto, visando identificar se os planos e programas implementados e previstos são capazes de medir, prevenir, mitigar e compensar seus eventuais impactos negativos. Dessa maneira, é possível confirmar a capacidade do projeto de contribuir para o desenvolvimento sustentável de maneira consistente. Além disso, foram pesquisadas controvérsias sociais e ambientais envolvendo o projeto.

Financiamento dos projetos

Os recursos da emissão serão destinados ao financiamento de quatro projetos com localizações geográficas, dimensionamento, padrão de construção e requisitos diferentes entre si, conforme apontado pela própria empresa. Cada projeto é composto por empreendimentos imobiliários majoritariamente residenciais, cuja implementação está respaldada na execução do Programa Casa Verde e Amarela do governo federal brasileiro, com enfoque em habitações para o segmento do antigo “faixa II” do programa.

O **Projeto A** será construído em Valparaíso de Goiás (GO), contando com 432 unidades habitacionais, também dispostas em prédios. A previsão para o início das obras é dezembro de 2022, com conclusão esperada para dezembro de 2024. O **Projeto B**, por sua vez, será construído no município Recanto das Emas (DF) e terá 2.030 unidades habitacionais. O início das obras está previsto para ocorrer em maio de 2022 e a conclusão para setembro de 2023. O **Projeto C** será construído em Santa Maria (DF) e terá 4.000 unidades no total. A previsão para início das obras é agosto de 2022 e a previsão para a conclusão é novembro de 2023. Por fim, o **Projeto D** será construído em Manaus (AM) e contará com 3.180 unidades habitacionais dispostas em prédios, ainda sem previsão de data de início das obras.

A localização dos Projeto A, Projeto B e Projeto C consta na Figura 1. A localização do Projeto D consta na Figura 2.

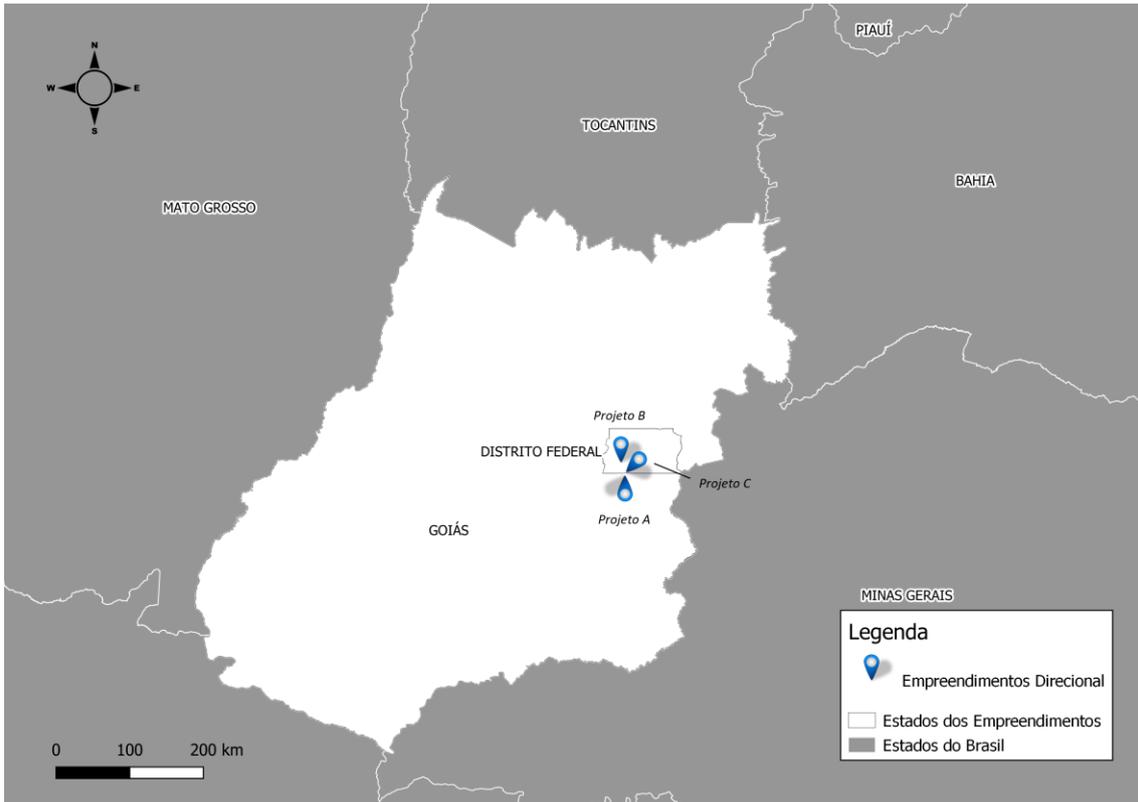


Figura 1: Localização dos Empreendimentos em GO e DF – Direcional

Fonte de dados: Direcional
Elaboração: SITAWI

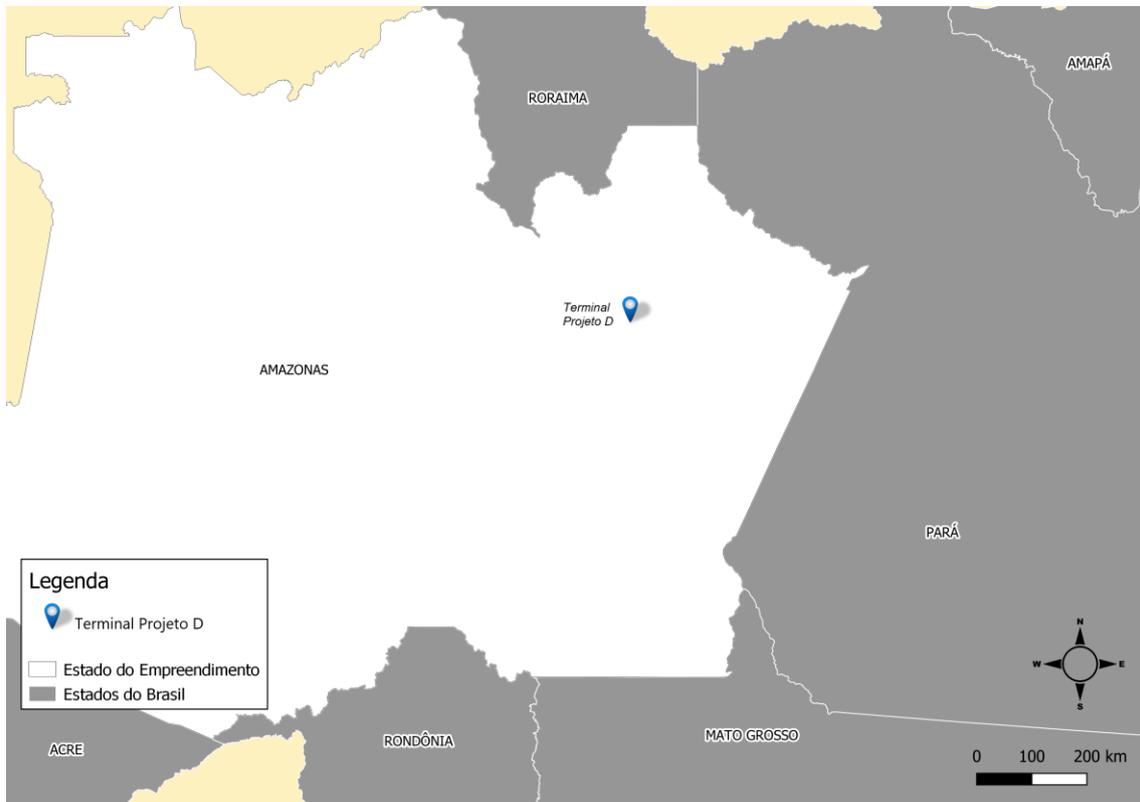


Figura 2: Localização dos Empreendimentos no AM – Direcional

Fonte de dados: Direcional
Elaboração: SITAWI

A avaliação da performance socioambiental dos projetos da Direcional foi realizada considerando as informações atuais dos projetos e tendo como referências a legislação brasileira e os Padrões de Desempenho (PD) da IFC - *International Finance Corporation*¹⁸. De forma a fundamentar a avaliação dos PDs, foram verificadas – com uso de Sistema de Informação Geográfica (SIG) – eventuais interferências do projeto com áreas de sensibilidade socioambiental (como unidades de conservação¹⁹, áreas quilombolas²⁰, assentamentos do INCRA²¹, territórios indígenas²², sítios arqueológicos²³, entre outros).

A Figura 3 apresenta a sobreposição das áreas de uso com os locais com restrições socioambientais. Mais detalhes sobre os resultados dessa análise constam no Quadro 2, na seção “Gestão socioambiental”.



Figura 3: Localização dos projetos e áreas com restrições socioambientais no DF e em GO

Fonte de dados: Direcional, IBAMA, IPHAN, INCRA

Elaboração: SITAWI

¹⁸ Para mais Informações, acessar: https://www.ifc.org/wps/wcm/connect/Topics_Ext_Content/IFC_External_Corporate_Site/Sustainability-At-IFC/Policies-Standards/Performance-Standards

¹⁹ Para mais Informações, acessar: <http://mapas.mma.gov.br>

²⁰ Para mais Informações, acessar: <http://certificacao.incra.gov.br>

²¹ Para mais Informações, acessar: <http://certificacao.incra.gov.br>

²² Para mais Informações, acessar: <http://www.funai.gov.br>

²³ Para mais Informações, acessar: <http://portal.iphan.gov.br>



Figura 4: Localização do projeto D e áreas com restrições socioambientais no AM

Fonte de dados: Direcional, IBAMA, IPHAN, INCRA

Elaboração: SITAWI

Com base nos documentos enviados pela empresa e pesquisas de dados secundários, os resultados encontrados sobre a performance socioambiental do projeto são:

- Desempenho avaliado como “**Satisfatório**” nas dimensões “Gestão Socioambiental”, “Ambiental” e “Comunidades”, e “**Confortável**” na dimensão “Trabalhadores”. Ressalta-se que a presente avaliação reflete a atual fase de desenvolvimento do projeto.
- Foi realizada uma pesquisa de controvérsias envolvendo os projetos e concluímos que os mesmos não estão relacionados com nenhum caso.

Mais detalhes sobre a performance ambiental da Direcional e dos projetos elegíveis encontram-se no Quadro 2.

Quadro 2 - Análise da performance socioambiental do projeto

Gestão socioambiental

●●○○ **Satisfatório**

• **Licenças e autorizações ambientais:**

Projeto A

Os empreendimentos foram protocolados na prefeitura e aguardam alvará para a construção. Em paralelo, programas ambientais ainda estão sendo desenvolvidos junto com os demais estudos ambientais para a obtenção das devidas licenças ambientais (simplificada).

Conforme informações e documentos fornecidos pela Direcional, o antigo proprietário do terreno realizou a Compensação por supressão da vegetação com a doação de 2000 mudas, sendo 800 para paisagismo urbano, 200 frutíferas e 1000 nativas do cerrado. Porém, será necessário emitir uma nova Autorização de Supressão da Vegetação para a construção da rede de infraestrutura,

que está sendo providenciada pela empresa. Nenhuma informação adicional foi fornecida, dado o caráter incipiente do projeto.

Projeto B

A empresa possui alvará para parte do empreendimento e está aguardando a liberação dos demais alvarás, respectivos aos demais lotes residenciais. Complementarmente, a Direcional possui Licença de Instalação do empreendimento, conforme apresentado no quadro 3. Todos os documentos estão válidos.

Quadro 3 – Licenças e Autorizações Ambientais – Projeto B

Licença/Autorização	Documento válido?	Escopo	Número	Emissão	Validade
Licença de Instalação (LI)	Sim	Autoriza a instalação do empreendimento	nº 18/2018	22/08/2018	22/08/2024
Alvará de Construção	Sim	Licença de Execução para Construção	nº 1556/2021	12/08/2021	12/08/2026
Alvará de Construção	Sim	Licença de Execução para Construção	nº 580/2022	14/03/2022	14/03/2027

Projeto C

A Direcional possui Licença Prévia somente para o parcelamento do solo. Nesta LP, está previsto que a empresa apresente informações referentes à construção de uma bacia de retenção, para atenuar os efeitos de grandes volumes de água nos corpos d'água do entorno, proveniente do sistema de drenagem que será implantado no local.

Complementarmente, a empresa possui Outorga para o despejo de água de drenagem do empreendimento, conforme informações apontadas no Quadro 4. A Direcional deve apresentar à Agência Reguladora de Águas, Energia e Saneamento Básico do Distrito Federal (Adasa-DF) um projeto executivo que contenha o dimensionamento das estruturas de coleta, transporte e a estrutura final de lançamento no leito do rio. Além disso, fica a cargo da empresa realizar a avaliação do ponto de lançamento e o impacto na qualidade de água no corpo receptor.

Quadro 4 – Licenças e Autorizações Ambientais – Projeto C

Licença/Autorização	Documento válido?	Escopo	Número	Emissão	Validade
Licença Prévia (LP)	Sim	Autoriza o parcelamento do solo	nº 4/2022	25/02/2022	25/02/2027
Outorga	Sim	Despejo de água de drenagem	nº 93/2021	20/05/2021	20/05/2024

Projeto D

A Direcional possui licenças de instalação válidas para a instalação do empreendimento Projeto D. Ainda, possui licenças ambientais únicas, que autorizaram a perfuração de três poços artesianos em formato tubular, conforme apresentadas no quadro 5.

Quadro 5 – Licenças e Autorizações Ambientais – Projeto D

Licença/Autorização	Documento válido?	Escopo	Número	Emissão	Validade
Licença de Instalação (LI)	Sim	Autoriza a instalação do empreendimento	nº 002/2022	25/01/2022	25/01/2024
Licença de Instalação (LI)	Sim	Autoriza a instalação do empreendimento	nº 133/2021	12/01/2021	12/01/2023
Licença de Instalação (LI)	Sim	Autoriza a instalação do empreendimento	nº 018/2020	19/11/2020	19/11/2022
Licença Ambiental Única (LAU)	Não	Autoriza perfuração de poço tubular	nº 133/2021	03/03/2022	25/03/2022
Licença Ambiental Única (LAU)	Não	Autoriza perfuração de poço tubular	nº 134/2021	03/03/2022	25/03/2022
Licença Ambiental Única (LAU)	Não	Autoriza perfuração de poço tubular	nº 135/2021	03/03/2022	25/03/2022

A Licença de Instalação prevê como condicionante a apresentação de Alvará de Construção dentro de um período máximo de sessenta dias, após a emissão da LI, e a aprovação das instalações hidrossanitárias pela concessionária. Conforme a empresa, o alvará está previsto para sair em Maio de 2022. Além disso, a Direcional deverá realizar a doação de 11.489 mudas para a Secretaria Municipal de Meio Ambiente e Sustentabilidade.

- **Sistema de Gestão Ambiental (SGA) e Certificados:**

Nenhum dos empreendimentos possui Sistema de Gestão Ambiental e Certificados. A empresa está desenvolvendo seu primeiro Relatório de Sustentabilidade, referente ao ano de 2021. A publicação deve ocorrer ainda em 2022.

Ambiental



- **Interferência em áreas legalmente protegidas:**

Nenhum empreendimento possui interferência em áreas legalmente protegidas, conforme análises apresentadas nas figuras 3 e 4 (páginas 18 e 19). No entanto, o Projeto C se localiza ao lado da APA do Planalto Central, próximo à Zona de Uso Sustentável (ZUS). A APA do Planalto Central possui plano de manejo que prevê áreas urbanas nestas zonas, com restrições relativas à impermeabilização máxima do solo de 50% e medidas que protejam o local de erosão e assoreamento. Mesmo assim, possui em sua Licença Prévia de parcelamento do solo, requisitos para a construção de uma bacia de retenção e para elaboração de projeto de drenagem com estudos de dimensionamento e de viabilidade ambiental condizente com as características do local.

- **Interferência na biodiversidade local:**

Como dito anteriormente, o Projeto C se localiza ao lado da APA do Planalto Central, próximo à Zona de Uso Sustentável (ZUS). Entre as condicionantes da Licença Prévia do empreendimento, está incluída a obrigatoriedade de apresentar um programa de monitoramento de fauna voltado à raposa do campo (*Lycalopex vetulus*) e ao gato do mato (*Leopardus Lgrinus*), especificamente. Além disso, consta que deve ser realizado o monitoramento de herpetofauna e avifauna, por no

mínimo 5 anos contados do início das obras, a ser aprovado antes da Licença de Instalação. Conforme a empresa, o atendimento à respectiva condicionante está em andamento.

A empresa apresentou relatório de Caracterização Ambiental do Projeto D, que identifica que o local não possui vegetação nativa remanescente e que as espécies foram afugentadas do local, com as interferências antrópicas. Na Licença de Instalação, uma das condicionantes é a doação de 11.489 mudas. Conforme a empresa, essa condicionante ainda não foi cumprida e o prazo final de cumprimento vai até o final da vigência da LMI (Licença Municipal de Instalação).

Nenhum outro documento referente a interferência na biodiversidade local dos demais projetos foi fornecido pela Direcional. Contudo, a empresa informa que realiza todos os estudos exigidos pela legislação de forma a garantir o manejo da fauna e flora quando necessário, além de reposição da vegetação com plantio de mudas no próprio terreno e em seu entorno imediato. Como evidência, foi enviado a caracterização ambiental do empreendimento de Manaus.

- **Resíduos:**

A Direcional conta com software de gestão de resíduos para ter uma gestão eficiente da geração de resíduos em seus canteiros de obras, com lançamento e acompanhamento mensal. No intuito de garantir todo o processo de monitoramento do resíduo, a empresa adota a verificação dos locais onde ocorre a destinação e avalia as licenças legais para a atividade e/ou tipo de resíduo. Além disso, a empresa adota ações que visam reduzir a geração de resíduos, como o uso de formas para concreto reutilizáveis, a substituição de alvenaria convencional por paredes de gesso acartonado (Dry-wall) e aquisição de portas e demais produtos de madeira exclusivamente provenientes de reflorestamento.

O Projeto B e o Projeto D possuem Plano de Gerenciamento de Resíduos Sólidos para Construção Civil (PGRSCC), com aspectos técnicos de como deve ser realizada a segregação e a gestão dos resíduos. Complementarmente, o plano abrange como deve ser feito o direcionamento para iniciativas visando minimizar a geração de resíduos e o desperdício e maximizar o aproveitamento dos materiais, incluindo a necessidade de sensibilização dos funcionários. Contudo, o Projeto A e o Projeto C ainda não possuem este documento. A empresa aponta que o mesmo se encontra em fase preliminar, visto que as obras ainda não iniciaram. Porém, cabe ressaltar que, conforme apontado pela empresa, todos os resíduos gerados obedecem às diretrizes do Plano de Gerenciamento de Resíduos da Construção Civil (PGRCC), acompanhados desde a geração a destinação final.

- **Recursos Hídricos e Efluentes:**

Os recursos hídricos para a realização das obras são, preferencialmente, de concessionárias locais. Contudo, em algumas obras a empresa possui poços artesianos que contam com emissão de outorgas. Todos os efluentes líquidos são transportados, tratados e destinados por empresas credenciadas nos órgãos ambientais estaduais. Para todo o transporte de resíduos a empresa emite um Manifesto de Transporte (MTR). Os MTRs são acompanhados via sistema informatizado, desde a geração até a destinação final. Nenhuma informação adicional foi compartilhada dado o *status* incipiente dos projetos.

- **Emissões Atmosféricas e GEE:**

Na Política de Saúde, Segurança do Trabalho e Meio Ambiente, a empresa se compromete a garantir a melhoria contínua dos processos, promover conscientização ambiental com o objetivo de racionalizar o consumo de recursos naturais e minimizar a emissão de poluentes e de gases de efeito estufa. Contudo, a empresa não possui inventário de emissões de GEE e não apresenta quais são as atividades para minimizar a emissão de GEE. Segundo ela, a companhia está participando do trabalho de Gases de Efeito Estufa, do Projeto Ferramenta de Cálculo de Emissões de GEE na Construção, do Sindicato da Construção Civil do Estado de São Paulo (SindusCon-SP), juntamente com a Associação Brasileira de Incorporadoras Imobiliárias (ABRINC). Esse trabalho, conforme informado pela Direcional, visa incentivar e orientar as incorporadoras a utilizar a ferramenta desenvolvida, denominada CeCarbon, para mensurar e monitorar a quantidade de emissões de GEE.

Até o momento da escrita deste parecer, a Direcional estava na fase de inserção das informações na plataforma CeCarbon, a fim de obter um relatório de suas emissões. De acordo com as informações fornecidas, há a expectativa de que o processo perdure ao longo de 2022.

Comunidades **Satisfatório**

- **Saúde e Segurança da Comunidade:**

Segundo o site da empresa, a Direcional atua com responsabilidade em todos os projetos realizados, tendo como valores o comprometimento e o respeito ao ser humano. A empresa conta com um Canal de Denúncias em caso de ocorrência de violações e não cumprimento das sanções impostas no Código de Conduta, para a comunicação do público interno e externo, reclamações, sugestões ou dúvidas de moradores do entorno do empreendimento.

Durante as obras de construção civil de cada empreendimento são realizadas diversas medidas para minimizar e/ou mitigar os impactos socioambientais negativos na comunidade local, como o uso de aspersão de água com caminhão pipa durante serviços que envolvem movimentação de terra para impedir que a poeira se espalhe no bairro, lavagem das ruas do entorno do canteiro de obras em dias críticos em que caminhões possam derramar algum resíduo ou terra, lavagem das rodas de caminhões e máquinas na saída da portaria do canteiro de obras para minimizar o carreamento de resíduos, poeira e terra para fora da obra, enclausuramento de equipamentos para minimização de ruídos, escolha de equipamentos menos ruidosos, medição para controle de ruído durante as obras e garantia de cumprimento dos horários de funcionamento do canteiro de obras conforme legislação local.

A empresa não apresentou nenhum outro documento específico aos projetos elegíveis.

Impacto em comunidades tradicionais:

Os projetos não causarão impactos em comunidades tradicionais, em territórios quilombola ou indígena e em projetos de assentamento, conforme análises feitas nas figuras 3 e 4 (páginas 18 e 19, respectivamente).

- **Reassentamento involuntário:**

Não há evidência de realização de reassentamento involuntário associado aos empreendimentos.

- **Impacto em sítios arqueológicos e culturais:**

Conforme ilustrado nas figuras 3 e 4 (páginas 18 e 19, respectivamente), não foram observados sítios arqueológicos próximos dos empreendimentos.

Trabalhadores **Confortável**

- **Condições de Trabalho e Gestão da Relação com os Trabalhadores:**

A Direcional possui um Código de Conduta que inclui fornecedores e prestadores de serviços. Em seu código, a Direcional reconhece as entidades sindicais como representantes legais dos colaboradores. Um dos preceitos do Código é que todos os colaboradores sejam tratados de forma justa e digna, com total repúdio à práticas preconceituosas, discriminatórias ou vexatórias no ambiente de trabalho, seja por raça, cor, sexo, idade, religião, nacionalidade, descendência, cidadania, deficiência física, status social ou econômico e escolaridade, práticas abusivas, como assédio sexual, assédio moral, intimidações, ridicularizações, esvaziamento de atividades, isolamento ou qualquer outra forma de ameaças.

A Direcional possui procedimentos específicos disponíveis na Central de Serviços Compartilhados (CSC), a serem realizados antes da contratação de qualquer Terceiro. Os fornecedores e prestadores de serviços devem obedecer à legislação nacional, não podem constar no Cadastro Nacional de Empresas Punidas (CNEP) ou no Cadastro Nacional de

Empresas Declaradas Inidôneas e Suspensas (CEIS), não podem explorar direta ou indiretamente mão-de-obra infantil ou escrava e devem se comprometer com as práticas de responsabilidade social em sua cadeia produtiva. Todos os contratos com fornecedores devem ter essas obrigações inseridas, de forma que o fornecedor declare que atende a tais premissas.

A companhia realiza auditorias nas obras dos empreendimentos, que são realizadas por empresa terceira. As auditorias, acompanhadas de fotos e inspeções, visam acompanhar a saúde dos trabalhadores e cumprimentos da legislação. O Relatório de Auditoria enviado pela Direcional atesta 100% de conformidade. Não foram informados indicadores de acidentes e/ou doenças ocupacionais.

A SITAWI verificou que a Direcional, nem suas principais fornecedoras, não constam na “lista suja” mais recente²⁴ publicada pelo Ministério do Trabalho, que cadastra empregadores que tenham submetido trabalhadores a condições análogas à de escravo.

- **Proteção da Mão-de-Obra**

Os riscos operacionais relacionados a inadequação ou falha nos processos internos, associados a área de suprimentos, saúde e segurança do trabalho, meio ambiente, gestão de pessoas e construção e incorporação dos empreendimentos imobiliários são abordados na Política de Controles Internos e Gerenciamento de Riscos. Esta determina que é responsabilidade da Auditoria Interna da Companhia monitorar o ambiente interno e a efetividade do gerenciamento de riscos e propor ao Comitê de Auditoria as melhorias necessárias ao controle de riscos. Em paralelo, a empresa possui a Política de Saúde, Segurança do Trabalho e Meio Ambiente. Com base nela, a empresa se compromete a garantir a melhoria contínua dos processos, integrar os indicadores de Segurança do Trabalho, Saúde e Meio Ambiente ao público alvo da organização, priorizar a capacitação de seus trabalhadores, reduzir o índice de acidentes e incentivar as ações em benefício do bem-estar dos seus trabalhadores.

A empresa faz uso de software para registro e monitoramento de inspeções das obras, além de elaborar relatórios de auditoria afim de verificar a conformidade com os aspectos legais da área de saúde e segurança com os trabalhadores e em seus empreendimentos. Por meio de sistema próprio, a empresa monitora a realização de treinamentos de segurança para a admissão e orientação técnica dos trabalhadores, faz o controle de exames periódicos e de atestados de saúde. Além disso, todos os acidentes de trabalho são registrados e reportados ao governo, conforme determinado em obrigações trabalhistas. As equipes de SESMT (Serviço de Especializado em Segurança e Medicina do Trabalho) de cada uma das obras também são registradas.

Segundo a Direcional, antes de serem mobilizados, os colaboradores terceirizados precisam apresentar, em sistema informatizado, uma lista de documentos (DRG), dentre os quais o PCMSO, treinamentos e certificados obrigatórios. Toda a documentação é analisada pela equipe do SESMT e apenas após aprovação o trabalhador estará apto a entrar no canteiro de obras. A mesma metodologia vale para os exames e treinamentos periódicos necessários.

A companhia conta com uma série de documentos relacionados à proteção de mão de obra e ao bem-estar dos trabalhadores. Um deles trata da definição de controle de EPIs (Equipamentos de Proteção Individual) e EPCs (Equipamentos de Proteção Coletiva). Além disso, existem outras políticas da empresa que tratam de trabalhos em altura, espaços confinados, bloqueios e sinalizações, todos visando a segurança dos trabalhadores envolvidos nas obras dos empreendimentos. Por meio de inspeções de SMS e análises preliminares de risco (APR), a empresa busca eliminar acidentes e garantir a saúde e integridade de seus colaboradores.

O documento de Instrução de Trabalho discorre sobre diretrizes e dimensionamentos para canteiros de obras, traçando normas para todas as áreas de cada um dos projetos. São

²⁴ Publicada em 05/04/2022.

descritas 11 áreas, cada uma com suas próprias características e normas: área de vivência, escritório de obra, sala de treinamento, mobiliário, almoxarifado, central de carpintaria, central de armação, central de concreto, laboratórios, oficina mecânica e borracharia. Também é ressaltado que cada obra deverá contar com equipe de limpeza, além de fornecimento de água potável e iluminação externa para as áreas de vivência.

A empresa conta com diretrizes para a elaboração de PCMATs (Programa de Condições e Meio Ambiente de Trabalho), PPRAs (Programa de Prevenção de Riscos Ambientais) e PCMSOs (Programa de Controle Médico de Saúde Ocupacional) para todas as suas obras. O documento que contém tais diretrizes, chamado de Instrução do Sistema de Gestão, apresenta normas para a composição, avaliação e revisão de cada um dos documentos, além das responsabilidades de cada uma das áreas envolvidas. A SITAWI obteve acesso parcial aos documentos de segurança dos empreendimentos avaliados.

Por fim, a empresa possui um documento que orienta a formação de uma Comissão Interna de Prevenção de Acidentes (CIPA) para cada um de seus projetos. Os representantes são designados por meio de processo eleitoral, com voto secreto e liberdade de inscrição para todos os empregados. A comissão tem como objetivo principal identificar os riscos do processo de trabalho e elaborar um mapa de riscos, sempre com participação efetiva do maior número de colaboradores possível.

IV. Pesquisa de Controvérsias da Direcional

Foi realizada uma pesquisa em diversos veículos de informação, além de entrevistas com a empresa, para verificar casos controversos relacionados às operações da companhia e suas práticas ASG. Concluímos que a Direcional esteve envolvida em poucos casos severos nos últimos cinco anos, relacionados a questões sociais e de governança. No entanto, foram identificadas controvérsias de alta severidade ocorridas nos últimos 10 anos, associadas a questões ambientais, transitando desde as ações judiciais à condenações e indenizações.

O nível de responsividade da Direcional às controvérsias avaliadas foi considerado adequado para resolução de algumas delas, uma vez que a empresa, dentro do escopo das alegações, tem realizado ações necessárias a fim de remediar os danos causados ou justificar os fatos com provas e perícias. Destaca-se que para classificar o nível de severidade foram consultadas as respostas da empresa para as controvérsias identificadas em entrevista com a mesma. Detalhes sobre os casos encontram-se no Quadro 9.

Quadro 9 – Levantamento de controvérsias da empresa

Ambiental	Nível de Severidade	Responsividade
<p>2011/2014: Direcional Engenharia Ltda. em conjunto com a União, a Superintendência de Habitação do Amazonas (Suhab) e com a Caixa Econômica Federal (CEF) foram condenadas devido a crime ambiental referente à construção em Área de Preservação Permanente (APP), poluindo e contaminando o Igarapé de Acará e o Balneário Dona Conceição²⁵.</p>	<p>Muito Significativo: Entre novembro e dezembro de 2010, o Ministério Público Federal do Amazonas recebeu denúncias em relação à poluição do Igarapé de Acará e contaminação das águas do Balneário Dona Conceição, ambas causadas pela construção de um conjunto habitacional.</p> <p>Após as denúncias irem a público, o Instituto Ambiental de Proteção do Amazonas (Ipaam) realizou uma vistoria no local, confirmando as problemáticas previamente denunciadas através de um relatório de fiscalização que ratificou o assoreamento do local.</p> <p>O MPF/AM entrou com uma ação civil pública a fim de responsabilizar todas as empresas envolvidas no que tange ao dano ambiental, cobrando medidas para a recuperação ambiental de toda área degradada sob pena de multa diária equivalente a aproximadamente R\$ 5 mil, além de indenização por danos morais coletivos devido ao fato de que um meio ambiente equilibrado e utilização dos serviços ecossistêmicos é de direito de</p>	<p>Defensiva: Conforme informado pela empresa, o processo ainda não teve decisão (sentença). Quando questionada sobre o caso, a empresa alegou que foi demonstrado o cumprimento das premissas do Plano de Recuperação de Área Degradada, “de forma que não teria sido a Direcional a responsável pela nova degradação verificada no Igarapé do Acará”. Segundo informação compartilhada pela companhia, “o processo aguarda realização de perícia visando comprovar a insubsistência dos fatos relatados em detrimento da Direcional”. O principal ponto da defesa é a alegação de “ilegitimidade passiva (uma vez que, cumprido o PRAD e recuperada a área que teria sido afetada pelo empreendimento imobiliário do conjunto habitacional, empreendimentos terceiros seriam os responsáveis por nova degradação verificada no Igarapé do Acará”. Ainda, segundo a companhia, “os danos havidos já foram</p>

²⁵ Para mais Informações, acessar: <https://pr-am.jusbrasil.com.br/noticias/113722949/mpf-am-quer-reparacao-de-danos-ambientais-causados-pela-construcao-do-conjunto-habitacional-viver-melhor>

	<p>todos, dessa forma, a multa foi estipulada em 10 milhões.</p>	<p>reparados, dentro do PRAD e foi satisfeita a obrigação que cabia à Direcional”.</p>
<p>2021: Ação judicial contra a Direcional Engenharia Ltda. em conjunto com a União, a Superintendência da Zona Franca de Manaus (Suframa), a Universidade Federal do Amazonas (Ufam) e a ASCC Incorporação e Comércio Ltda. foi aberta devido a impactos ambientais causados em razão da construção de um empreendimento imobiliário residencial em Manaus. ²⁶</p>	<p>Muito Significativo: Em meados de 2012, o Ministério Público Federal do Amazonas (MPF/AM) abriu uma ação civil pública contra a Direcional Engenharia Ltda., a União, a Superintendência da Zona Franca de Manaus (Suframa), a Universidade Federal do Amazonas (Ufam) e a ASCC Incorporação e Comércio Ltda. por impactos ambientais infringidos nos entornos da Ufam. A ação foi aberta devido a um prévio inquérito civil público constatar a assolação de aproximadamente 264 mil m² de mata nativa através da permissão do Conselho de Administração da Suframa, acarretando em desmatamento e dano à fauna silvestre local, além do não cumprimento da licença ambiental. Isto posto, em pedido à Justiça Federal, o MPF requereu a condenação das empresas já citadas, além do pagamento de indenização. Dentre os requerimentos, foi pedido a futura recuperação das áreas danificadas e, caso não fosse possível a recuperação integral, haveria a possibilidade de optar por medidas ambientais compensatórias ou o pagamento de multas em relação às áreas degradadas.</p>	<p>Defensiva: Conforme informado pela empresa, o processo ainda não teve decisão (sentença), visto que está na etapa de realização de perícia “visando comprovar a inexistência dos fatos relatados em detrimento da Direcional”. A empresa aponta que “antes da perícia, o Juiz havia determinado que o IPAAM (Instituto de Proteção Ambiental do Amazonas) esclarecesse se todo o passivo ambiental foi recuperado/compensado e se houve execução do PRAD, com vistas a avaliar a permanência da necessidade da prova técnica e das provas testemunhas. IPAAM manifestou apresentando relatório favorável à Direcional”. A empresa compartilhou que, para sua defesa, tem alegado que não ficou claro que a área em questão pertenceria a UFAM, que “a petição inicial não comprova o dano alegado ao meio ambiente” e que a condenação está sendo feita considerando “danos interinos e residuais, sem a indicação dos fatos e fundamentos dos referidos danos”. A empresa alega que demonstraram “que foram cumpridas todas as regras ambientais estipuladas, que a Direcional não é a dona da área, esta foi doada à SUFRAMA, que não ocorreu qualquer dano que pudesse necessitar o resgate”.</p>
Social	Nível de Severidade	Responsividade

²⁶ Para mais informações, acessar: <https://mpf.jusbrasil.com.br/noticias/141011100/mpf-am-exige-na-justica-compensacao-de-impactos-ambientais-de-construcao-de-residencial>

<p>2021: Ação judicial contra a Direcional Engenharia Ltda. em conjunto à Companhia de Águas e Esgotos de Rondônia (Caerd) e ao Banco do Brasil S/A. foi aberta devido a problemas estruturais no conjunto habitacional “Orgulho do Madeira”, em Porto Velho²⁷.</p>	<p>Significativo: O Ministério Público de Rondônia (MP-RO) juntamente com a Defensoria Pública do Estado (DPE-RO) abriu uma ação contra a Direcional Engenharia Ltda., a Companhia de Águas e Esgotos de Rondônia (Caerd) e o Banco do Brasil S/A. em razão de problemas estruturais em um conjunto habitacional em Rondônia. Verificaram-se rachaduras, infiltrações, mofo na parede e problemáticas relacionadas à saneamento básico, afetando significativamente o conforto e segurança dos moradores. Por conseguinte, diante dos "vícios estruturais e construtivos", o Ministério Público e a Defensoria Pública de Rondônia requerem uma indenização de R\$ 500 mil por danos morais coletivos.</p>	<p>Defensiva: O processo está em fase inicial, aguardando produção de prova, segundo informado pela Direcional. A companhia alega que há um Parecer Técnico, elaborado pela equipe técnica do MPRO, que confirmou “que o empreendimento “Orgulho do Madeira” não possui a devida manutenção pelos moradores e que há uma dívida de taxa condominial expressiva, fatos que geraram os supostos danos ventilados”. A empresa adicionalmente informa que “a obra foi entregue em etapas, entre 2016 e 2019, e inexistem quaisquer vícios estruturais, tanto assim que, em 2022, as unidades permanecem habitadas”.</p>
Governança	Nível de Severidade	Responsividade
<p>2013/2019: Direcional Taguatinga Engenharia Ltda. foi multada por irregularidade em doação de campanha, indo contra a norma na qual permite doações até 2% do valor bruto em relação ao faturamento da companhia²⁸.</p>	<p>Significativo: Em 2019, o Tribunal Regional Eleitoral do Distrito Federal sentenciou a Direcional Taguatinga Engenharia Ltda. a uma multa de aproximadamente a cinco vezes o excedente em relação ao valor legal que poderia ser doado (companhia doou R\$ 250 mil enquanto poderia ter doado apenas R\$ 25 mil).</p>	<p>Remediativa: Conforme informado pela Direcional, a Companhia não realiza mais nenhuma doação para campanha eleitoral, conforme legislação em vigor. A companhia reconhece que “ultrapassou o limite de doação permitido, tendo em vista seu faturamento bruto” e, por isto, foi condenada ao pagamento de multa. A Direcional aponta que “a empresa se equivocou no cálculo do valor possível para doação, tendo interpretado que o limite se referiria ao faturamento econômico do Grupo, o que ensejou a controvérsia”. A empresa alega que apesar da condenação em multa, não houve má-fé e/ou dolo. Segundo informações compartilhadas, “a decisão do processo transitou em julgado”. Atualmente, a Direcional aguarda a devolução dos autos de primeira instância para dar</p>

²⁷ Para mais informações, acessar: <https://g1.globo.com/ro/rondonia/noticia/2021/11/11/mp-e-dpe-pedem-r-500-mil-em-indenizacao-por-problemas-estruturais-no-orgulho-do-madeira-em-porto-velho.ghtml>

²⁸ Para mais informações, acessar: <https://tre-df.jusbrasil.com.br/noticias/100463113/tre-df-mantem-multa-imposta-a-empresa-por-irregularidade-em-doacao-de-campanha>

		início ao pagamento da multa estabelecida no processo.
--	--	--

Anexo I - Método

A análise da SITAWI é baseada em uma metodologia proprietária, fundamentada em standards reconhecidos internacionalmente. Ela é composta de duas etapas:

- 1) Avaliação da Emissão – avaliar se a aplicação dos recursos possui potencial de impacto ambiental positivo, condizente com a condição de Título Sustentável. Para isso, comparamos a emissão aos quatro componentes dos *Green Bond Principles (GBP)* e *Social Bond Principles (SBP)*.
 - Uso dos Recursos (Use of Proceeds): propósito da emissão e alinhamento desse com as categorias dos Green Bond Principles, Social Bond Principles, Climate Bonds Taxonomy e European Union Taxonomy;
 - Processo de Seleção e Avaliação de Projetos (Process for Project Evaluation and Selection): procedimentos utilizados na escolha dos ativos e projetos investidos, alinhamento desses com a estratégia da empresa e garantia de benefícios socioambientais associados;
 - Gestão dos Recursos (Management of Proceeds): procedimento para gestão financeira dos recursos captados, para garantir a destinação para atividades elegíveis como verdes ou sociais;
 - Relato (Reporting): Divulgação de informações sobre controle e alocação de recursos, bem como dos impactos positivos esperados das operações financiadas com os recursos.

- 2) Performance ASG da Empresa – avaliamos a empresa operadora do projeto de acordo com melhores práticas de sustentabilidade por meio de standards reconhecidos internacionalmente, como GRI²⁹ e outros. Nesse contexto, os principais aspectos analisados são:
 - Políticas e práticas para medição, prevenção, mitigação e compensação dos riscos ASG de suas atividades;
 - Contribuição da empresa para o desenvolvimento sustentável e mitigação das mudanças climáticas;
 - Controvérsias³⁰ que a empresa está envolvida.

Legendas

Nível da Asseguração

Níveis de asseguração	
Razoável	Uma avaliação na qual o risco de asseguração é aceitavelmente baixo dentro das circunstâncias do engajamento realizado. A conclusão é expressa de uma forma que transmite a opinião do profissional sobre o resultado da avaliação em relação aos critérios observados.

²⁹Para mais informações, acessar: <https://www.globalreporting.org/Pages/default.aspx>

³⁰ O conceito de controvérsia é baseado na publicação "CONTROVÉRSIAS ASG 2017" (<https://www.sitawi.net/publicacoes/controversias-asg-2017/>). Que define controvérsias como fatos divulgados em veículos de mídia, manifestações de outros grupos de interesse, como grupos de trabalhadores e movimentos sociais, bem como decisões de órgãos fiscalizadores e reguladores.

Limitado	Uma avaliação na qual o risco de asseguração do engajamento realizado é maior do que para um nível de asseguração razoável, porém ainda assim capaz de embasar os principais argumentos utilizados na análise.
-----------------	--

Nível de performance do projeto/empresa

Superior

A empresa ou o projeto possui as melhores práticas naquela dimensão, se tornando referência para outras empresas no desempenho ASG por meio da busca de inovação e melhoria contínua, contribuindo assim de maneira relevante para o desenvolvimento sustentável, inclusive com compromissos de manter essa contribuição no longo prazo.

Confortável

O projeto ou a empresa cumpre os requisitos mínimos de conformidade com a legislação no tema específico, além de estar alinhado com padrões internacionais de sustentabilidade (ex: IFC Performance Standards e GRI), contribuindo de forma ampla para o desenvolvimento sustentável.

Satisfatório

O projeto ou a empresa cumpre os requisitos mínimos de conformidade com a legislação no tema específico.

Insuficiente

O projeto ou a empresa não cumpre os requisitos mínimos de conformidade com a legislação no tema específico.

Crítico

A empresa ou projeto não apresenta evidências de seu desempenho na dimensão específica.

Controvérsias

Nível de Severidade e Responsividade relacionado a controvérsias

Nível de Severidade

Pouco Significativo	Descumpre a lei e/ou afeta negativamente os <i>stakeholders</i> , mas não causa danos ou causa dano mínimo que não necessitam de remediação.
Significativo	Descumpre a lei e/ou afeta negativamente os <i>stakeholders</i> , sendo o nível de dificuldade e custo de remediação medianos.
Crítico	Descumpre a lei e afeta negativamente os <i>stakeholders</i> , sendo os danos irremediáveis ou com remediação difícil ou custosa.

Responsividade

Proativa	Além da empresa agir de maneira remediativa diante de uma controvérsia, ela adota medidas que vão além da sua obrigação. Adicionalmente, a empresa realiza procedimentos sistemáticos para evitar que o problema ocorrido se repita.
-----------------	--

Remediativa	A empresa realiza as ações necessárias para correção dos danos e se comunica adequadamente com os stakeholders impactados.
Defensiva	A empresa realiza ações insuficientes para correção dos danos ou emite comunicado sem realização de ações corretivas.
Não-responsiva	Não há qualquer ação ou comunicação da empresa em relação à controvérsia.

Anexo II – Principais diretrizes e premissas do Programa Casa Verde e Amarela

O processo de aquisição da compra do imóvel por parte do cliente inicia com a busca do mesmo junto às construtoras ou bancos financiadores. A Direcional afirma que assessoram o cliente durante todo o processo, orientando-os sobre as condições de pagamento (taxas de juros, subsídios, parcelas) e os critérios de elegibilidade para a aquisição do imóvel. Sobre a elegibilidade, verifica-se a renda através de análises de crédito junto às instituições financeiras (banco financiador), e informações adicionais definidas no regulamento do Programa Casa Verde e Amarela.

Vale destacar que todo o processo de compra e venda, assim como a verificação dos critérios de elegibilidade e exclusão do comprador, deve seguir as premissas do Programa. Conforme a Lei nº 14.118, “é vedada a concessão de subvenções econômicas com a finalidade de aquisição de unidade habitacional por pessoa física que:

- Seja titular de contrato de financiamento obtido com recursos do FGTS ou em condições equivalentes às do Sistema Financeiro da Habitação, em qualquer parte do País;
- Seja proprietária, promitente compradora ou titular de direito de aquisição, de arrendamento, de usufruto ou de uso de imóvel residencial, regular, com padrão mínimo de edificação e de habitabilidade definido pelas regras da administração municipal, e dotado de abastecimento de água, de solução de esgotamento sanitário e de atendimento regular de energia elétrica, em qualquer parte do País; ou
- Tenha recebido, nos últimos 10 (dez) anos, benefícios similares oriundos de subvenções econômicas concedidas com o orçamento geral da União e com recursos do FAR, do FDS ou de descontos habitacionais concedidos com recursos do FGTS”.

Ainda, os benefícios do programa não se aplicam às famílias que se enquadrem em uma ou mais das seguintes hipóteses:

- “Tenha tido propriedade de imóvel residencial de que se tenha desfeito, por força de decisão judicial, há pelo menos 5 (cinco) anos;
- Tenha tido propriedade em comum de imóvel residencial, desde que dele se tenha desfeito, em favor do coadquirente, há pelo menos 5 (cinco) anos;
- Tenha propriedade de imóvel residencial havida por herança ou doação, em condomínio, desde que a fração seja de até 40% (quarenta por cento), observada a regulamentação específica da fonte de recurso que tenha financiado o imóvel;
- Tenha propriedade de parte de imóvel residencial, em fração não superior a 40% (quarenta por cento);
- Tenha tido propriedade anterior, em nome do cônjuge ou do companheiro do titular da inscrição, de imóvel residencial do qual se tenha desfeito, antes da união do casal, por meio de instrumento de alienação devidamente registrado no cartório competente; e
- Tenha propriedade de imóvel residencial gravado com cláusula de usufruto vitalício e tenha renunciado a esse usufruto”¹³.

A Direcional também precisa cumprir uma série de regras que se enquadram nas premissas de valor de venda, qualidade do produto, tamanho das unidades habitacionais. Também, está sujeita às seguintes diretrizes:

- Garantir condições de acessibilidade e de disponibilidade de unidades adaptáveis e acessíveis ao uso por pessoas com deficiência, com a mobilidade reduzida ou idosas, nos termos da Lei nº 13.146, de 6 de julho de 2015 (Estatuto da Pessoa com Deficiência), e da Lei nº 10.741, de 1º de outubro de 2003 (Estatuto do Idoso), respectivamente;
- Garantir condições de sustentabilidade social, econômica e ambiental da solução implantada, dada preferência a materiais de construção oriundos de reciclagem, incluídos os provenientes de rejeitos de mineração; e
- Obrigatoriedade de elaboração e execução de plano de arborização e paisagismo.

Social Bond Principles Form

Social Bond Program

External Review Form

Section 1. Basic Information

Issuer name: True Securitizadora S.A., backed by receivables from Direcional Engenharia S.A

Review provider's name: SITAWI

Completion date of this form: 06/05/2022

Publication date of review publication: 06/05/2024 (estimated)

Section 2. Review overview

SCOPE OF REVIEW

The review assessed the following elements and confirmed their alignment with the SBP:

- | | |
|--|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Use of Proceeds | <input checked="" type="checkbox"/> Process for Project Evaluation and Selection |
| <input checked="" type="checkbox"/> Management of Proceeds | <input checked="" type="checkbox"/> Reporting |

ROLE(S) OF REVIEW PROVIDER

- | | |
|---|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Consultancy (incl. 2nd opinion) | <input type="checkbox"/> Certification |
| <input type="checkbox"/> Verification | <input type="checkbox"/> Rating |
| <input type="checkbox"/> Other (please specify): | |

EXECUTIVE SUMMARY OF REVIEW

According to SITAWI, the issuance is aligned with the Social Bond Principles and thus eligible to market as a Social Bond. The proceeds will be used to finance social housing construction, focused on people mostly in social class C (household income below BRL 4,000.00). The proceeds will be directed to people who meet the eligibility household income criteria, in line with the target population concept of the Social Bond Principles and according to the "Casa Verde e Amarela" Program criteria, a Brazilian federal program that subsidizes affordable housing for vulnerable people.

The issuance amounts to R\$ 250,000,000.00 (two hundred and fifty million BRL). Direcional expects to offer housing for more than 5,000 families with the proceeds.

The CRI term is 10 years. Direcional expects to allocate the proceeds in up to 48 months. Proceeds temporarily non-allocated will be invested in low-risk financial instruments.

Information on the allocation of proceeds and social impact indicators will be disclosed annually on the company's website. Additionally, Direcional is committed to releasing the Pre-Issuance Opinion and Post-Issuance Opinion (SPOs) on its website. The financial and social indicators, as well as compliance with the eligibility criteria of the target population, will be verified by SITAWI within 24 months of the issuance.

Section 3. Detailed review

1. USE OF PROCEEDS

Overall comment on section: According to SITAWI, the issuance is aligned with the Social Bond Principles and thus eligible to market as a Social Bond. The proceeds will be used to finance social housing construction, focused on people mostly in social class C (household income below BRL 4,000.00). The proceeds will be directed to people who meet the eligibility household income criteria, in line with the target population concept of the Social Bond Principles and according to the “Casa Verde e Amarela” Program criteria, a Brazilian federal polity that subsidizes social affordable housing for vulnerable people. The issuance amounts to R\$ 250,000,000.00 and will be exclusively directed to the target population.

Use of proceeds categories as per SBP:

- | | |
|--|---|
| <input type="checkbox"/> Affordable basic infrastructure | <input type="checkbox"/> Access to essential services |
| <input checked="" type="checkbox"/> Affordable housing | <input type="checkbox"/> Employment generation (through SME financing and microfinance) |
| <input type="checkbox"/> Food security | <input checked="" type="checkbox"/> Socioeconomic advancement and empowerment |
| <input type="checkbox"/> Unknown at issuance but currently expected to conform with SBP categories, or other eligible areas not yet stated in SBPs | <input type="checkbox"/> Other (<i>please specify</i>): |

2. PROCESS FOR PROJECT EVALUATION AND SELECTION

Overall comment on section (if applicable): The social objectives of the bond are aligned with the issuer’s business strategy once Direcional has been operating with social housing since 2009. The proceeds will benefit more than 5,000 families with a household income of up to R\$4,000.00 (people mostly in social class C). The projects include units adapted for people with disabilities, people with reduced mobility or the elderly. In addition, the projects will be located in areas with access to basic sanitation (drinking water, garbage collection) and close to social infrastructures, such as schools, hospitals, pharmacies and markets. Also, the projects will be located close to adequate road infrastructure (streets, bus stops, bicycle paths), in areas with adequate lighting and with good access to internet and telephone connections. The project evaluation and selection process is based on the criteria defined in Casa Verde e Amarela Program.

Evaluation and selection

- | | |
|--|---|
| <input checked="" type="checkbox"/> Defined and transparent criteria for projects eligible for Social Bonds | <input checked="" type="checkbox"/> Documented process to determine that projects fit within defined categories |
| <input checked="" type="checkbox"/> Summary criteria for project evaluation and selection are publicly available | <input type="checkbox"/> Other (<i>please specify</i>): |

Information on Responsibilities and Accountability

- Evaluation / Selection criteria subject to external advice or verification
 In-house assessment
- Other (*please specify*):

3. MANAGEMENT OF PROCEEDS

Overall comment on section (if applicable): The issuance amounts to R\$250,000,000.00 and the proceeds will only be used for future expenses. The CRI will be the only external funding source for the eligible projects in addition. The term is 10 years.

Direcional has never accessed funding from other social bonds as well as the projects have never been financed by other thematic issuances. The proceeds will not be segregated in the company's treasury, but Direcional has defined low-risk financial instruments for the temporary allocation of proceeds.

Tracking of proceeds:

- Social Bond proceeds are segregated or tracked by the issuer in a systematic manner
- Disclosure of intended types of temporary investment instruments for unallocated proceeds
- Other (*please specify*):

Additional disclosure:

- Allocations to future investments only
 Allocations to both existing and future investments
- Allocation to individual disbursements
 Allocation to a portfolio of disbursements
- Disclosure of portfolio balance of unallocated proceeds
 Other (*please specify*):

4. REPORTING

Overall comment on section (if applicable): Information about the proceeds allocation and social impact indicators will be disclosed annually until the proceeds are allocated. All such information will be published on the company's website. Direcional is committed to releasing the Pre-Issuance Opinion and Post-Issuance Opinion (SPOs). The financial and social indicators, as well as the compliance with the eligibility criteria of the target population, will be verified by SITAWI within 24 months after the issuance. The financial indicators will be (i) Proceeds allocated to the target population (BRL and %) and (ii) Proceeds not yet allocated (BRL, per financial instrument). The social indicators will be (i) the target population's household income average (BRL), (ii) properties' average price (BRL), (iii) the number of buildings constructed with the issuance proceeds (#), (iv) the number of buildings constructed for People with Disabilities (#).

Use of proceeds reporting:

- Project-by-project
 On a project portfolio basis

Linkage to individual bond(s)

Other (*please specify*):

Information reported:

Allocated amounts

SB financed share of total investment

Other (*please specify*): *Proceeds not yet allocated (BRL, per financial instrument)*

Frequency:

Annual

Semi-annual

Other:

Impact reporting:

Project-by-project

On a project portfolio basis

Linkage to individual bond(s)

Other (*please specify*):

Frequency:

Annual

Semi-annual

Other (*please specify*):

Information reported (expected or ex-post):

Operations financed with the social bonds

Target population features

Other ESG indicators: *(i) the target population's household income average (BRL), (ii) properties' average price (BRL); (iii) the number of buildings constructed with the issuance proceeds (#), (iv) the number of buildings constructed for People with Disabilities (#).*

Means of Disclosure

Information published in financial report

Information published in sustainability report

Information published in ad hoc documents

Company's website

Reporting reviewed (*if yes, please specify which parts of the reporting are subject to external review*):

Where appropriate, please specify name and date of publication in the useful links section.

USEFUL LINKS (*e.g. to review provider methodology or credentials, to issuer's documentation, etc.*)

<https://ri.direcional.com.br/>

ABOUT ROLE(S) OF REVIEW PROVIDERS AS DEFINED BY THE SBP/SBP

(i) Consultant Review: An issuer can seek advice from consultants and/or institutions

with recognized expertise in environmental sustainability or other aspects of the issuance of a Sustainability Bond, such as the establishment/review of an issuer's Sustainability Bond. "Second opinions" may fall into this category.

- (ii) **Verification:** An issuer can have its Sustainability Bond, associated Sustainability Bond Framework, or underlying assets independently verified by qualified parties, such as auditors. In contrast to certification, verification may focus on alignment with internal standards or claims made by the issuer. Evaluation of the environmentally sustainable features of underlying assets may be termed verification and may reference external criteria.
- (iii) **Certification:** An issuer can have its Sustainability Bond or associated Sustainability Bond framework or Use of Proceeds certified against an external green assessment standard. An assessment standard defines criteria, and alignment with such criteria is tested by qualified third parties / certifiers.
- (iv) **Rating:** An issuer can have its Sustainability Bond or associated Sustainability Bond framework rated by qualified third parties, such as specialized research providers or rating agencies. Sustainability Bond ratings are separate from an issuer's ESG rating as they typically apply to individual securities or Sustainability Bond frameworks / programmes.