



Código de Ética

Dezembro / 2016



ÍNDICE

- I** Introdução
- II** Propósito
- III** Valores
- IV** Do respeito às leis, regulamentos e contratos
- V** Do relacionamento e negociação com Fornecedores, Clientes e terceiros
- VI** Do relacionamento com entes públicos e do combate à corrupção
- VII** Dos registros financeiros e dos recursos da São Carlos
- VIII** Da responsabilidade socioambiental
- IX** Das práticas empregatícias e das relações internas, saúde e segurança no trabalho
- X** Da representação da São Carlos, da transmissão de informações e da confidencialidade
- XI** Da comissão de *Compliance* da São Carlos

I – INTRODUÇÃO

A **São Carlos** é uma das principais empresas de investimentos e administração de imóveis comerciais do Brasil.

A **Companhia** é proprietária de um portfólio que inclui edifícios de escritórios de alto padrão, e imóveis de varejo, localizados e situados principalmente nos estados de São Paulo e Rio de Janeiro.

Sua estratégia de negócios inclui: adquirir imóveis comerciais; implementar melhorias, investir em *retrofit* (reformas e melhorias) e otimizar a administração condominial por meio da implantação de um rígido controle de despesas e da eliminação de desperdícios.

Ao longo dos anos a **São Carlos** desenvolveu uma forte reputação quanto aos seus resultados consistentes, alcançados com ética e respeito às leis. O sucesso alcançado e a garantia de sua continuidade são baseados na árdua aplicação de sua **Missão** e **Valores** por seus **Colaboradores**. Sendo assim, este **Código de Ética** tem o objetivo de fortalecer ainda mais tais princípios.

As regras constantes neste **Código de Ética** são aplicadas aos **Colaboradores**, que são todos os empregados da **São Carlos**, de suas sociedades coligadas e controladas, independente de seu cargo, função ou posição, englobando inclusive estagiários e funcionários temporários. Engloba ainda os diretores, os membros do Conselho de Administração e os membros do Conselho Fiscal (quando instalado) da **São Carlos**, de suas sociedades coligadas e controladas.

II – PROPÓSITO

Propiciar negócios de sucesso no Brasil por meio de imóveis corporativos e comerciais, antecipando as necessidades dos nossos clientes e operando de forma sustentável.



III – VALORES

Atitude de dono – Cuidamos do nosso negócio como um todo, atuando sempre com senso de urgência e complacência zero.

Equipe – O nosso maior ativo é gente boa, trabalhando em equipe.

Meritocracia – Nossos profissionais são remunerados com base nos resultados gerados para o acionista.

Relacionamento – Relacionamentos sólidos e duradouros com nossos **Clientes e Fornecedores** são a base do nosso crescimento.

Ética – Atuamos com ética em tudo que fazemos.

Nossos **Clientes** são entendidos como pessoas físicas ou jurídicas que (i) tenham contrato de locação, cessão de espaço, comodato, ou que de qualquer forma, com a expressa anuência da **São Carlos**, explorem ou ocupem imóveis e áreas pertencentes ao portfólio da **São Carlos**, de suas sociedades coligadas ou controladas; (ii) sejam compradoras, vendedoras ou de qualquer forma alienem imóveis para a **São Carlos**, e/ou para suas sociedades coligadas ou controladas; e (iii) que sejam contratantes dos serviços de administração de empreendimentos imobiliários, prestados pela **São Carlos**, e/ou pelas suas sociedades coligadas ou controladas

Nossos **Fornecedores** são entendidos como todos os parceiros comerciais públicos e privados, prestadores de serviços, fornecedores de materiais e qualquer outra pessoa, física ou jurídica, com quem a **São Carlos**, e suas sociedades coligadas ou controladas, mantenham relações comerciais.

IV - DO RESPEITO ÀS LEIS, REGULAMENTOS E CONTRATOS

Todos os **Colaboradores** devem manter o rígido cumprimento das leis e regulamentos aplicáveis às atividades da **São Carlos**, de suas sociedades coligadas e controladas, não se envolvendo em práticas comerciais ilegais e violando o presente **Código de Ética**.

O respeito à legislação também compreende conhecer as leis e normas vigentes aplicáveis às suas atividades, bem como conhecer os procedimentos internos da **São Carlos**, devendo os **Colaboradores** cumprir com os compromissos firmados pela **São Carlos**, por suas sociedades coligadas e controladas, conduzindo os negócios com ética e integridade.

V – DO RELACIONAMENTO E NEGOCIAÇÃO COM FORNECEDORES, CLIENTES E TERCEIROS

Ao representar a **São Carlos**, suas sociedades coligadas e controladas, negociando e firmando compromissos com **Clientes**, **Fornecedores** ou terceiros, os **Colaboradores** devem seguir os princípios deste **Código de Ética**, atuando com boa-fé, transparência e sobretudo com ética.

Os **Colaboradores** devem zelar para que suas ações não conflitem com os interesses da **Companhia**, ou causem dano à sua imagem e reputação, buscando os melhores resultados com qualidade e dentro do prazo esperado.

É vedado aos **Colaboradores**:

- i) atuar em nome da **São Carlos**, de suas sociedades coligadas e controladas, visando o favorecimento ilícito, próprio ou de terceiros;
- ii) realizar qualquer pagamento impróprio, duvidoso ou ilegal, ou favorecer **Clientes**, **Fornecedores** ou terceiros, pela concessão de benefícios ilegais;
- iii) manter relacionamento, negociações, firmar compromissos, bem como realizar qualquer tipo de contratação de **Fornecedores**, que tenham má reputação ou que atuem sem compromisso com a legalidade e ética, como por exemplo, que estejam direta ou indiretamente ligados à prática das atividades relacionadas abaixo:

- a) estejam sob investigação por autoridade pública;
- b) tenham atividades que causem danos ao meio ambiente;
- c) utilizem trabalho infantil e/ou escravo;
- d) desenvolvam outras operações que possam ser classificadas como práticas ilegais, tais como: corrupção, peculato, fraude, lavagem de dinheiro ou apoio ao terrorismo.

Corrupção ativa: Oferecer ou prometer vantagem indevida a funcionário público, para determiná-lo a praticar, omitir ou retardar ato de ofício.

Corrupção passiva: Solicitar ou receber, para si ou para outrem, direta ou indiretamente, ainda que fora da função ou antes de assumi-la, mas em razão dela, vantagem indevida, ou aceitar promessa de tal vantagem.

Peculato: Apropriar-se o funcionário público de dinheiro, valor ou qualquer outro bem móvel, público ou particular, de que tem a posse em razão do cargo, ou desviá-lo, em proveito próprio ou alheio.

Lavagem de Dinheiro: Ocultar ou dissimular a natureza, origem, localização, disposição, movimentação ou propriedade de bens, direitos ou valores provenientes, direta ou indiretamente, de infração penal.

Fraude: Ação e/ou comportamento que, sendo desonesto e ardiloso, tem a intenção de enganar ou ludibriar alguém. De modo a não cumprir determinada obrigação ou dever.

Terrorismo: A palavra “terrorismo” deriva do latim terror, que significa medo ou horror. Trata-se de termo usado para designar um fenômeno político, de longa data, cuja finalidade é aniquilar ou atemorizar rivais mediante o uso de violência, terror e morte de pessoas inocentes.

Quando se tratar de contratação de **Fornecedores** ligados ao setor público, os **Colaboradores** devem, também, cumprir das regras mencionadas no Capítulo VI abaixo.

Os **Colaboradores** devem empregar seus melhores esforços para que os **Fornecedores** firmem o **Termo de Compromisso de Fornecedores**, anexo ao presente **Código de Ética**, que contém obrigações a serem cumpridas por estes, relacionadas aos princípios deste **Código de Ética**.

Os **Colaboradores** devem zelar para que os imóveis e áreas pertencentes ao portfólio da **São Carlos**, e de suas sociedades coligadas e controladas, sejam sempre utilizados para fins lícitos, ou seja, não sejam utilizados para a exploração de atividades ilegais e/ou que atentem contra o bom costume, como por exemplo, jogos de azar, comercialização de bens contrabandeados, exploração de tráfico de drogas e pessoas, etc.

Os **Colaboradores** ao receberem, de **Fornecedores** ou terceiros, qualquer tipo de presente, brinde, entretenimento ou hospitalidade, deverão, imediatamente, comunicar à Comissão de *Compliance*, informando o que foi recebido e o remetente.

Munido de tais informações, a Comissão de *Compliance* decidirá se o presente permanecerá ou não com o **Colaborador** que o recebeu, se o reterá na **Companhia** para doações, sorteio entre os **Colaboradores** ou até mesmo se o devolverá aos **Fornecedores**.

Além disso, os **Colaboradores** deverão informar aos **Fornecedores** quanto à presente política de recebimento de brindes, a fim de coibir atitudes contrárias ao presente Código de Ética.

Fica expressamente vedado à todos os **Colaboradores** que de qualquer forma peçam presentes e brindes para **Fornecedores** ou terceiros.

A entrega de presentes e brindes pela **Companhia** à terceiros deverá ocorrer após expressa e prévia aprovação da diretoria da **Companhia**.

VI – DO RELACIONAMENTO COM ENTES PÚBLICOS E DO COMBATE À CORRUPÇÃO

É veementemente proibido aos **Colaboradores** realizar pagamentos diretamente ou indiretamente em dinheiro, em forma de presentes, entretenimentos ou proporcionar qualquer outro benefício a qualquer autoridade, servidor público, ou de qualquer forma ligado, direta ou indiretamente com a administração pública, nacional ou estrangeira, inclusive pessoas jurídicas controladas, direta ou indiretamente pelo poder público nacional ou estrangeiro.

É veementemente proibida aos **Colaboradores** a prática de atos contra o patrimônio público nacional ou estrangeiro, contra os princípios da administração pública ou contra compromissos internacionais, tais como, mas não exclusivamente:

- i)** prometer, oferecer ou dar, direta ou indiretamente, vantagem indevida a agente público, ou a terceira pessoa a ele relacionada;
- ii)** financiar, custear, patrocinar ou de qualquer modo subvencionar a prática dos atos ilícitos previstos na Lei 12.846/13;
- iii)** no tocante a licitações e contratos:
 - a)** frustrar ou fraudar, mediante ajuste, combinação ou qualquer outro expediente, o caráter competitivo de procedimento licitatório público;
 - b)** impedir, perturbar ou fraudar a realização de qualquer ato de procedimento licitatório público;
 - c)** afastar ou procurar afastar licitante, por meio de fraude ou oferecimento de vantagem de qualquer tipo;

- d)** fraudar licitação pública ou contrato dela decorrente;
 - e)** criar, de modo fraudulento ou irregular, pessoa jurídica para participar de licitação pública ou celebrar contrato administrativo;
 - f)** obter vantagem ou benefício indevido, de modo fraudulento, de modificações ou prorrogações de contratos celebrados com a administração pública, sem autorização em lei, no ato convocatório da licitação pública ou nos respectivos instrumentos contratuais; ou
 - g)** manipular ou fraudar o equilíbrio econômico-financeiro dos contratos celebrados com a administração pública.
- iv)** dificultar atividade de investigação ou fiscalização de órgãos, entidades ou agentes públicos, ou intervir em sua atuação, inclusive, no âmbito das agências reguladoras e dos órgãos de fiscalização do sistema financeiro nacional.

Os **Colaboradores** devem contribuir para a prevenção dos atos mencionados neste Capítulo VI, inclusive para a prevenção de fraude e lavagem de dinheiro, bem como prestar informações claras, fidedignas, transparentes e tempestivas aos órgãos públicos, e governamentais.

VII – DOS REGISTROS FINANCEIROS E DOS RECURSOS DA SÃO CARLOS

A **São Carlos** preza pela transparência de seus atos, além de ser subordinada aos regulamentos correspondentes às companhias abertas, inclusive as regras constantes do Contrato de Participação no Novo Mercado subscrito pela **São Carlos** e do Regulamento de Listagem do Novo Mercado, que disciplinam o referido segmento especial de negociação de valores mobiliários, ambos da Bolsa de Valores de São Paulo S.A. – BVSP.

É de responsabilidade dos **Colaboradores** manter os registros financeiros, contábeis e comerciais da **São Carlos**, de suas sociedades coligadas e controladas, de forma que reflitam todas as transações e negócios em que estes entes participem, de acordo com os princípios, políticas e práticas contábeis aplicáveis.

É vedado aos **Colaboradores** tomar qualquer iniciativa para infringir as políticas de geração de relatórios financeiros, ou para contornar o sistema de controles internos da **São Carlos**, de suas sociedades coligadas e controladas.

Sem prejuízo do disposto nos itens acima, reitera-se que todos os **Colaboradores** devem cumprir com as obrigações fiscais, bem como zelar para que nas negociações nenhuma redução de preço seja concedida em contrapartida de sonegação fiscal, pirataria, contrabando ou descaminho.

Sonegação Fiscal: (i) prestar declaração falsa ou omitir, total ou parcialmente, informação que deva ser produzida a agentes das pessoas jurídicas de direito público interno, com a intenção de eximir-se, total ou parcialmente, do pagamento de tributos, taxas e quaisquer adicionais devidos por lei; (ii) inserir elementos inexatos ou omitir, rendimentos ou operações de qualquer natureza em documentos ou livros exigidos pelas leis fiscais, com a intenção de exonerar-se do pagamento de tributos devidos à Fazenda Pública; (iii) alterar faturas e quaisquer documentos relativos a operações mercantis com o propósito de fraudar a Fazenda Pública; (iv) fornecer ou emitir documentos gratuitos ou alterar despesas, majorando-as, com o objetivo de obter dedução de tributos devidos à Fazenda Pública, sem prejuízo das sanções administrativas cabíveis. (v) exigir, pagar ou receber, para si ou para o contribuinte beneficiário da paga, qualquer percentagem sobre a parcela dedutível ou deduzida do impôsto sobre a renda como incentivo fiscal.

Pirataria: Violar direitos de autor e os que lhe são conexos, bem como consistir em reprodução total ou parcial, com intuito de lucro direto ou indireto, por qualquer meio ou processo, de obra intelectual, interpretação, execução ou fonograma, sem autorização expressa do autor, do artista intérprete ou executante, do produtor, conforme o caso, ou de quem os represente

Contrabando: Importar ou exportar mercadoria proibida

Descaminho: Iludir, no todo ou em parte, o pagamento de direito ou imposto devido pela entrada, pela saída ou pelo consumo de mercadoria.

Nos termos dos **Valores** definidos no Capítulo III, os **Colaboradores** devem agir como dono, inclusive tratar os recursos da **São Carlos**, de suas sociedades coligadas e controladas, como seus. Desse modo os bens e recursos devem ser corretamente geridos não havendo desperdício, inclusive sendo proibida a sua utilização para ganhos e vantagens pessoais.

VIII – DA RESPONSABILIDADE SOCIOAMBIENTAL

A preservação e a adoção de medidas sustentáveis que mitiguem os impactos ambientais causados pelas atividades empresariais e da comunidade são fundamentais para a preservação dos ecossistemas, bem como, sob o ponto de vista geral, da qualidade de vida de toda a população.

A **São Carlos** é pioneira em empreendimentos sustentáveis no Brasil, de forma que todos os **Colaboradores** devem perseguir e manter a busca pela redução dos impactos ambientais do portfólio da **São Carlos**, de suas sociedades coligadas e controladas, incluindo a redução no consumo de energia, água e suprimentos, implementando a coleta seletiva de lixo, minimizando o impacto ambiental decorrente da operação dos imóveis, sempre respeitando a legislação ambiental vigente.

Os **Colaboradores** devem considerar os impactos e os custos socioambientais quando da gestão dos ativos da **São Carlos**, de suas sociedades coligadas e controladas, como por exemplo, na compra de matérias primas, na forma de manutenção dos ativos, e na contratação de **Fornecedores** que respeitem a legislação ambiental e que tenham atitudes ecologicamente corretas.

IX – DAS PRÁTICAS EMPREGATÍCIAS E DAS RELAÇÕES INTERNAS NO TRABALHO

O maior ativo da **São Carlos** é contar com gente boa e trabalhando em equipe. A **São Carlos** acredita em um clima positivo de trabalho, inserindo pessoas e atraindo talentos.

Desta forma os **Colaboradores** devem cumprir as normas que regulam e preservam a segurança, bem-estar, cordialidade e a saúde no trabalho.

É veementemente proibido aos **Colaboradores** a prática e tolerância de quaisquer atos que coloquem em risco a saúde e bem estar das pessoas, tais como, mas não exclusivamente:

- i) uso de mão de obra infantil;



- ii) trabalho análogo ao de escravo, como por exemplo, trabalhos forçados ou compulsórios, que descumpram os direitos definidos pela lei;
- iii) atos praticados com violência, abuso de poder, assédio físico, verbal, sexual ou moral no exercício de seus cargos;
- iv) atos discriminatórios de qualquer natureza como, por exemplo, de etnia, origem, gênero, orientação sexual, crença religiosa, convicção de sindicalização, classe social, deficiência física, estado civil e idade.

Também é proibido aos **Colaboradores** praticar, nas dependências da **São Carlos** e de suas sociedades coligadas ou controladas, atividades de comércio de mercadorias ou produtos para proveito próprio, circulação de listas ou rifas, e o recebimento de gorjetas.

Deve ser fornecido aos **Colaboradores** um ambiente de trabalho seguro e saudável, além disso, os **Colaboradores** devem manter relação entre si e com terceiros de forma cordial, transparente e honesta, independente da posição hierárquica, cargo ou função.

Os **Colaboradores** devem estimular a comunicação e a interação entre os diversos departamentos da **São Carlos**, de suas sociedades coligadas e controladas, estimulando a parceria, compartilhamento de ideias e resultados.

Os diretores e membros do Conselho de Administração da **São Carlos**, de suas sociedades coligadas e controladas, devem reconhecer e respeitar os órgãos de classe e entidades sindicais legalmente constituídas, mantendo, inclusive, e quando vigente, seu programa de participação nos lucros e resultados devidamente regular junto ao sindicato competente.

X – DA REPRESENTAÇÃO DA SÃO CARLOS, DA TRANSMISSÃO DE INFORMAÇÕES E DA CONFIDENCIALIDADE

É vedado aos **Colaboradores** se manifestarem em nome da **São Carlos**, de suas sociedades coligadas e controladas, quando não autorizados pelos diretores da **São Carlos**, bem como, não devem ferir os princípios de confidencialidade quanto às informações que tiverem acesso.

Ao representar a **São Carlos** os **Colaboradores** devem manter um padrão de conduta, observando os princípios do presente **Código de Ética**, sempre trajando roupas discretas e apropriadas para um ambiente corporativo, bem como portando crachás ou outros objetos que o identifiquem como colaborador da **São Carlos**, se certificando que não haja confusão entre suas opiniões pessoais e as da **São Carlos**.

Os **Colaboradores** que tiverem conhecimento de amigos ou parentes que trabalhem ou que venham a trabalhar em companhias concorrentes da **São Carlos**, devem reportar o fato ao seu gestor e ao Departamento de Recursos Humanos.

Os materiais de comunicação da **São Carlos**, de suas sociedades coligadas e controladas, não poderão induzir atividades contrárias às boas práticas de conduta e boa-fé, bem como não poderão conter informações inverídicas.

Qualquer divulgação de informações da **São Carlos**, de suas sociedades coligadas e controladas, do seu portfólio, bem como de seus parceiros, deve ser submetida à aprovação dos diretores da **São Carlos**, devendo ser observado o “*Código de Conduta - Divulgação e Uso de Informações e Negociação de Valores Mobiliários de Emissão da São Carlos Empreendimentos e Participações S.A.*”, disponível no site da **Companhia**.

XI – DA COMISSÃO DE COMPLIANCE DA SÃO CARLOS

A **São Carlos** manterá uma Comissão de *Compliance* composta por **Colaboradores** que trabalharão de forma independente para promover o amplo conhecimento e aplicação do conteúdo deste **Código de Ética**.

Os **Colaboradores** que estiverem envolvidos ou tiverem conhecimento do descumprimento deste **Código de Ética**, devem imediatamente se reportar à Comissão de *Compliance*, por meio do endereço eletrônico: compliance@scsa.com.br, ou diretamente aos membros da Comissão de *Compliance*.

Os diretores e membros do Conselho de Administração da **São Carlos** devem garantir que todos os envolvidos em denúncias éticas tenham reservados os seus direitos à confidencialidade, sendo inadmissível qualquer espécie de coação ou represálias.

A Comissão de *Compliance* promoverá a verificação de eventual violação deste **Código de Ética**, mediante procedimento que incluirá ampla defesa e contraditório.

Caso constatada a violação deste **Código de Ética**, serão tomadas medidas disciplinares que, variará entre Advertência Verbal, Advertência Escrita, Suspensão e desligamento do **Colaborador**, sempre respeitadas as penalidades pré-estabelecidas em lei e outros dispositivos específicos.

Do mesmo modo acima, sem prejuízo do cumprimento das determinações legais, os **Colaboradores** efetuarão a rescisão imediata de contratos firmados com **Fornecedores** envolvidos em violação do **Código de Ética**.

O **Código de Ética** é um instrumento em constante evolução, e poderá ser modificado a fim de serem incluídos novos preceitos, quando verificados novos riscos relacionados à atividade da **São Carlos** e de suas sociedades coligadas e controladas.

