



**CENTRO UNIVERSITÁRIO PRESIDENTE ANTÔNIO CARLOS -
UNIPAC**

CURSO DE DIREITO

SÉRGIO MASCARENHAS RAFFO

***COMPLIANCE* E DIREITO AMBIENTAL
NOS
EMPREENDIMENTOS MULTIFAMILIARES**

JUIZ DE FORA - MG

2019

SÉRGIO MASCARENHAS RAFFO

***COMPLIANCE E DIREITO AMBIENTAL NOS EMPRENDIMENTOS
MULTIFAMILIARES***

Monografia de conclusão de curso apresentada ao curso de Direito do Centro Universitário Presidente Antônio Carlos - UNIPAC, como requisito parcial para obtenção do título de Bacharel em Direito.

Orientador: Prof. Dr. Prof. Rufino Souza Junior.

JUIZ DE FORA – MG

201

FOLHA DE APROVAÇÃO

SERGIO MASCARENHAS RAPOSO

Aluno

COMPLIANCE E DIREITO AMBIENTAL
NOS EMPREENDIMENTOS MULTIFAMILIARES

Tema

Monografia de conclusão de Curso apresentada ao Curso de Direito, da Universidade Presidente Antônio Carlos / Juiz de Fora, como exigência para obtenção do grau de Bacharel em Direito.

BANCA EXAMINADORA

JOSE RUIFINO DE SOUZA JUNIOR

Orientador

Membro 1

Membro 2

Aprovada em 3 / 12 / 2019.

Dedico esse trabalho a meu falecido pai e a
minha esposa, ambos Advogados.

AGRADECIMENTOS

Agradeço ao orientador desta monografia, Prof. Dr. Rufino Souza Junior, que despertou o interesse pelo assunto.

Agradeço a todos os Professores que ministraram meu curso de graduação em Direito, pela dedicação e empenho.

Agradeço, em especial, a coordenadora da Faculdade de Direito, Prof^ª. Ms. Luciana Maciel Braga, que tanto me incentivou.

RESUMO

Entende-se a impossibilidade de desvincular, meio ambiente do conceito de direito à saudável qualidade de vida, bem como aos valores de dignidade humana e da própria vida. Fazemos parte de um só ecossistema integrado. Nossa Constituição federal, tem essência social, apontando a importância da sustentabilidade das atividades do homem. Iniciativas ao longo do tempo tem se deparado com dificuldades e resistências, em função de custos de aplicação das medidas necessárias ao cumprimento prático destes preceitos constitucionais e muitas vezes apenas o poder coercitivo da administração pública conseguia impor, ocorre que agora, o consciente coletivo ‘vê com bons olhos’ as empresas engajadas na manutenção do meio ambiente e do bem comum. Uma cultura empresarial antiga, que visa cortar custos em detrimento da sustentabilidade social e ambiental, põe em risco legal, ou sob sanção, os empreendimentos que não agem em conformidade. Até os Bancos adotaram diretrizes para financiamento, privilegiando empresas empenhadas no desenvolvimento socioambiental. Corporativamente o *compliance* nos empreendimentos multifamiliares com foco no direito ambiental, aplica uma conjunção de disciplinas objetivando se fazer atender as normas legais e regulamentares, políticas e diretrizes ligadas ao empreendimento e suas atividades, buscando-se evitar e corrigir inconformidades que possam existir. O *Compliance* proporciona gestão, com o intuito de se atingir um empreendimento mais sustentável e em conformidade com a ética, a legislação, e a regulamentação aplicável.

Palavras-Chave: *Compliance*. Direito. Sustentabilidade. Multifamiliar.

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO.....	8
2 COMPLIANCE, EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS MULTIFAMILIARES E O DIREITO AMBIENTAL.....	10
2.1 <i>Compliance</i>	10
2.2 Direito ambiental.....	12
2.3 Empreendimentos Imobiliários Multifamiliares.....	14
3 INTERAÇÃO DO EMPREENDIMENTO COM AS NORMAS E O DIREITO... 	15
4 APLICAÇÃO DO COMPLIANCE.....	21
5 CONCLUSÃO.....	28
REFERÊNCIAS.....	30

1 INTRODUÇÃO

Não se pode desvincular o meio ambiente do conceito de direito à saudável qualidade de vida, bem como aos valores de dignidade humana e da própria vida. Mesmo não considerando uma proteção incondicional ao meio ambiente natural, é incontestável a dependência do homem ao meio ambiente equilibrado.

O *Compliance* proporciona gestão, com o intuito de se atingir um empreendimento mais sustentável e em conformidade com a ética, a legislação, e a regulamentação aplicável ao negócio. Nossa Constituição Federal, em seu artigo 225, diz: “ todos tem direito ao meio ambiente ecológico equilibrado, bem de uso comum do povo e essencial a sadia qualidade de vida, impondo-se ao poder público e à coletividade o dever de defendê-lo e preservá-lo para as presentes e futuras gerações”. É iminentemente social, e manifesta a importância da sustentabilidade das atividades do homem. Iniciativas ao longo do tempo têm se deparado com dificuldades e resistências, em função de custos de aplicação das medidas necessárias ao cumprimento prático destes preceitos constitucionais e muitas vezes apenas o poder coercitivo da administração pública conseguia impor, ocorre que agora, o consciente coletivo ‘vê com bons olhos’ as empresas engajadas na manutenção do meio ambiente e do bem comum.

Uma cultura empresarial antiga, que visa cortar custos em detrimento da sustentabilidade social e ambiental, põe em risco legal, ou sob sanção, os empreendimentos que não agem em conformidade. Até os Bancos adotaram diretrizes para financiamento, privilegiando empresas empenhadas no desenvolvimento socioambiental. Corporativamente o *Compliance* nos Empreendimentos Multifamiliares com foco no direito ambiental, aplica uma conjunção de disciplinas com o intuito de se fazer atender as normas legais e regulamentares, políticas e diretrizes ligadas ao empreendimento e suas atividades, buscando-se evitar e corrigir inconformidades que possam existir.

Portanto, é objetivo deste trabalho, elucidar a aplicação do *Compliance* no Empreendimento Multifamiliar de pequeno porte, com fulcro no Direito Ambiental, realizado na forma de revisão bibliográfica.

O capítulo 1 define: *Compliance* como agir de acordo com as regras, no caso dos empreendimentos em epígrafe, aplica uma conjunção de disciplinas, com o intuito de fazer atender as normas legais e regulamentares, políticas e diretrizes ligadas as suas atividades, buscando corrigir e evitar inconformidades; Direito ambiental, como conjunto de normas

jurídicas disciplinares da proteção da qualidade do meio ambiente; Empreendimento Multifamiliar de pequeno porte, como aquele que agrega múltiplas unidades habitacionais, sendo célula de concentração populacional, infringe interação com o meio ao qual se integra. O capítulo 2, considera a interação do Empreendimento com o Meio ambiente frente as Normas. O capítulo 3, coloca o *Compliance* como ferramenta gerencial para se atingir maior sustentabilidade, atendendo ao Empreendimento desde o planejamento do projeto.

Devido aos históricos desmandos, há hoje tendência a uma consciência social que valora aqueles que agem em conformidade com as Leis. Avolumam-se condições mínimas a serem atendidas, ao mesmo tempo que mudanças de paradigmas precisam ser conquistadas.

2 COMPLIANCE, EMPREENDIMENTOS MULTIFAMILIARES E O DIREITO AMBIENTAL

Desde tempos imemoriais, o homem tem se colocado frente ao certo e ao errado, buscando satisfazer a si e a seu grupo, se viu forçado a abandonar seu “estado natural”, e adotar regras e normas para convívio em sociedade. Um ser egoísta, acaba por tornar-se o “lobo de si mesmo”.

Nações do mundo, principalmente as mais desenvolvidas, dispuseram por vezes, até a exaustão, de recursos naturais, do homem, e do meio ambiente, em busca de riquezas e do desenvolvimento.

2.1 *Compliance*

Sabe-se que o *compliance* surgiu em 1913, nos EUA, como meio de combate a práticas ilegais, não éticas, no âmbito financeiro, um programa de controle para o Banco Central Americano. Ao longo do tempo inúmeras práticas ilegais e predatórias ocorreram com grandes empresas e governo americanas e do mundo. Até os anos 1950 as atenções do *compliance* se ateu a finanças e questões trabalhistas.

Historicamente o Brasil, desde a ocupação Portuguesa, sofreu um processo espoliatório, e mesmo administrativamente, sempre houve favores e acordos que contemplavam interesses particulares.

Descreve Lisboa (1976, p. 419): “A venalidade dos cargos era outra copiosa fonte de rendas; e o escândalo nessa matéria subiu a tal ponto pelo meado do século passado que na corte havia corretores que os vendiam publicamente”. [...]

Corrupção é a degradação ou decomposição de algo, sendo por si, antítese ao *compliance*.

Compliance é uma palavra Inglesa, vem do verbo *to comply*, e tem como significado fazer cumprir, atender, satisfazer. Do latim, sobrevêm do *complere* e significa ter o intuito de agir conforme as regras.

Para Candeloro, Rizzo e Pinho (2012, p. 30); “E um conjunto de regras, padrões, procedimentos éticos e legais, que, uma vez definido e implantado, será a linha mestra que

orientará o comportamento da instituição no mercado que atua, bem como a atitude de seus funcionários”.

Segundo Bianchi (2017, não paginado); “Significa conformidade com a legislação e a regulamentação aplicável ao negócio, bem como ao código de ética e políticas internas de uma instituição e/ou organização”.

As boas práticas do *compliance*, permitem operação e negociações honestas e justas, porém sua eficiência requer o comprometimento em todas as áreas de atuação. A administração deve ter governança integrada a um todo, buscando harmonicamente atingir aos objetivos, minimizando-se e/ou evitando-se riscos de não conformidade.

Diz Muzzilli (2006, não paginado):

Assim, em termos de boa governança corporativa, fica muito clara a necessidade de disseminar em cada membro da organização e pessoas relacionadas, o conceito e o dever de estar em cumprimento as normas internas, leis e regulamentos a que a organização está submetida, ou seja, estar em *compliance*.

Segundo Souza Junior (2019, não paginado):

[...] A *compliance* estabelece também o código de ética. O código de ética é um compromisso entre o empresário e o trabalhador, é um compromisso entre o acionista e o consumidor. Trata-se de maior relevância o código de ética, porque ele estabelece transparência entre as pessoas que fazem parte do ciclo de produção da empresa.

O conjunto de medidas procedimentais éticas e legais da *Compliance*, se compõe de três fases, e tem como princípio reduzir os riscos do Empreendimento.

Coimbra e Manzi (2010, p.92), explicam:

A gestão de riscos de *compliance* envolve basicamente três fases: mensuração do risco: identificação e avaliação dos riscos e dos impactos dos riscos, com a indicação de medidas corretivas; mitigação do risco: definição de prioridades, implementação e gestão das medidas indicadas na fase 1; e avaliação contínua e visão do processo.

Se de início, *Compliance* estava associada a prevenção de condutas ilegais, antiéticas dos crimes financeiros, hodiernamente seu entendimento e aplicação impõe alcance amplo, em campos não só econômicos, mas também, social e ambiental. Decorre de uma conscientização ética, da própria necessidade de sustentabilidade, e da legislação vigente.

2.2 Direito Ambiental

Nosso direito Ambiental, inspirou-se nas conclusões e medidas da comunidade internacional, que devido a degradação constatada, se intensificava na década de 60, algo como um ‘despertar pelas tragédias’, que se somavam assumindo proporções mundiais, como o ‘efeito estufa’. Exemplos não faltaram no passado e não faltam agora, recentemente tivemos o incidente da empresa Vale do Rio Doce, em Brumadinho, ceifando vidas, afetando economicamente e poluindo.

No Brasil, inicialmente deu-se pouca relevância a uma legislação ambiental, até que em 1981, surge um marco, a Lei 6938, que dispôs sobre a política nacional do meio ambiente. Na Constituição federal de 1988, nossos legisladores originários, recepcionaram a referida lei.

A Constituição Federal, é eminentemente social, passa a intervir nos ditos direitos de terceira geração, que, juntamente com o Direito Ambiental, são crescimento econômico, comunicação e desenvolvimento com sustentabilidade.

Nossa Carta Magna estabelece o direito às cidades sustentáveis, o que deve ser feito por meio de uma política urbana apropriada e participativa, nos moldes do que determinam os artigos 182 e 183, o Estatuto da Cidade (Lei 10.257/2001) e Estatuto da Metrópole (Lei 13.089/2015).

O caput do Art. 225, diz; “Todos têm direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, bem de uso comum do povo e essencial à qualidade de vida, impondo-se ao Poder Público e à coletividade o dever de defendê-lo e preservá-lo para as presentes e futuras gerações”.

Silva (2003) interpreta o Art. 255 da constituição, o interesse público sobrevém ao privado, que pode ser gravado com restrições legais, podem haver limitações administrativas para preservação do interesse da coletividade. Manutenção do meio ambiente é um interesse público.

[...] a responsabilidade ambiental é das mais importantes, na política de sustentabilidade, ao lado da responsabilidade social, que é o compromisso com os direitos sociais que a empresa deve ter com seu em torno, com a cidade, com a comunidade que está no em torno da empresa. (SOUZA JUNIOR, 2019).

A Lei 9.605/98, dispôs sobre criminalização de atos lesivos e sanções penais, civis e administrativas, regulou mecanismos importantes na legislação ambiental, tais como a

desconsideração da personalidade jurídica e a responsabilidade penal das pessoas jurídicas, outra Lei notável é a 9.795/99, que responsabiliza civil e penalmente o agente infrator, mas também contribui com a educação ambiental, de forma preventiva.

Os direitos de 3ª Geração são conhecidos como direitos da solidariedade, e estão voltados à proteção da coletividade. Juntamente com o Direito Ambiental, temos o direito à comunicação, ao crescimento econômico e ao desenvolvimento sustentável. Hoje vigora vasta legislação normatizada e o Direito Ambiental é ramo independente do Direito Público. Assim como nos outros ramos do Direito, o Direito Ambiental, também teve sua normatização retardada, e o bem a ser protegido conferiu sua importância e complexidade a ele, no momento de transmutar os conceitos para o jurídico,

Milaré (2004, p.134), define Direito Ambiental; “o complexo de princípios e normas coercitivas reguladoras das atividades humanas que direta ou indiretamente, possam afetar a sanidade do ambiente em sua dimensão global, visando a sua sustentabilidade para as presentes e futuras gerações”.

Mukay (2009, p.10), diz; “O Direito Ambiental é um conjunto de normas e institutos jurídicos pertencentes a vários ramos do direito reunidos por sua função instrumental para a disciplina do comportamento humano em relação ao meio ambiente”.

Para Antunes (2017, p.9):

Entendo que o Direito Ambiental pode ser definido como um direito que tem por finalidade regular a apropriação econômica dos bens ambientais, de forma que ela se faça levando em consideração a sustentabilidade dos recursos, o desenvolvimento econômico e social, bem como padrões adequados de saúde e renda.

Nas palavras de Leff (2014, p. 15); “A sustentabilidade aparece, assim, como um critério normativo para a reconstrução da ordem econômica, como uma condição para a sobrevivência humana e um suporte para se chegar a um desenvolvimento duradouro, questionando as próprias bases da produção”.

Cabe observar-se que no passado medidas protetivas para o meio ambiente, a exemplo da reciclagem só se mostravam eficientes, com a viabilidade econômica, assim se mostra necessária a coercibilidade. O Direito Ambiental é ferramenta fundamental, buscando-se uma gestão capaz de alertar de forma antecipada, identificar, reparar infrações e mesmo punir.

2.3 Empreendimentos Multifamiliares

As aglomerações humanas se dão pelas facilidades que as cidades proporcionam. Se inicialmente pelo parcelamento do solo, na área urbana, por divisão de glebas em lotes, em seguida, pela escassez dos mesmos e a contínua densificação populacional, intensificam-se os empreendimentos imobiliários multifamiliares, sejam residenciais ou hoteleiros.

O meio ambiente natural equilibrado, sede espaço ao urbano, ao meio ambiente artificial, composto pelas edificações e equipamentos urbanos.

Multifamiliar é um empreendimento que atende a várias ‘famílias’, várias unidades habitacionais.

Segundo Ribeiro (2017, não paginado), multifamiliar; “ Que se refere, pertence ou é próprio de muitas famílias: habitação multifamiliar.”.

O Empreendimento Multifamiliar mais comum é o Edifício.

Scavone Junior (2009, p.775) define; “O Condomínio Edifício é definido como o conjunto de propriedades exclusivas em uma edificação considerada unitária, com áreas comuns que se vinculam as unidades autônomas (apartamentos, escritórios, lojas, casas, garagens, etc)”.

Entende-se que um empreendimento imobiliário, nasce com o objetivo de, além de atender a sua finalidade, ter viabilidade financeira, seja com baixo custo, seja com geração de lucro compensatório; tais objetivos, por si só, não devem ser interpretados como negativos. O lucro desmedido, predatório nas consequências, sim, representa risco a sustentabilidade da comunidade, ao meio ambiente e até mesmo ao próprio empreendimento.

3 INTERAÇÃO DO EMPREENDIMENTO COM AS NORMAS E O DIREITO.

No Brasil a Lei 6938/1981, instituiu a Política Nacional de Meio Ambiente, neste ponto já havia bases para implementação de programas de *compliance*, considerado-se o Art. 4, I, que fala da compatibilização do desenvolvimento econômico-social com a preservação da qualidade do meio ambiente e do equilíbrio ecológico, e o Art. VII, com a imposição ao poluidor, de reparar e ou indenizar os danos, e ao usuário, de contribuição pela utilização de recursos ambientais com fins econômicos. O Art. 14, I a IV, considera a simultaneidade de aplicação das sanções impostas pela legislação federal, estadual e municipal, para aqueles que não cumprem as medidas necessárias a preservação ou correção dos inconvenientes e danos causados, tendo sido recepcionado em parte pela Constituição Federal de 1988, no Art. 225.

Em busca de qualidade de vida, melhores recursos e facilidades, as populações tendem a se concentrar nas áreas urbanas. O ambiente natural, é transformado em artificial pelo homem, com a urbanização, estradas, ruas, edificações, etc. Nele se desenvolvem grande parte das atividades humanas, também nele se situam grande parte das edificações, principalmente, os empreendimentos imobiliários multifamiliares.

Tomando-se em consideração o Art. 225 da Constituição Federal, a função social das cidades está ligada ao direito a vida com saúde, com lazer, segurança, trabalho, direito a propriedade, a um meio ambiente ecologicamente equilibrado, enfim, viver com qualidade, desta forma impõe-se ao Poder Público e a coletividade o dever de defendê-lo e preservá-lo para as presentes e futuras gerações.

A Constituição Brasileira, ao cuidar da política urbana, acabou por tutelar o meio ambiente artificial, determinou a atuação do poder público Municipal no desenvolvimento urbano, cujo objetivo é o desenvolvimento social na cidade e o bem-estar dos habitantes, disciplinando a ocupação do solo urbano, como se vê no Art. 182:

A política de desenvolvimento urbano, executada pelo poder Público Municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em Lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.

A Constituição estabelece os objetivos da política de desenvolvimento das funções sociais das cidades, não devendo se opor aos direitos fundamentais do homem, com o objetivo maior, que é a vida, está acima de quaisquer outras garantias constitucionais como

crescimento econômico ou direito de propriedade, que deve atender as funções sociais, como estabelece o Art. 5, XXIII.

Cabe observar, que mesmo no capítulo constitucional que trata dos princípios gerais da atividade econômica, o Art.170 funda a ordem econômica na valorização do trabalho humano e na livre iniciativa, tem por fim assegurar a todos existência digna, conforme os ditames da justiça social, observa diversos princípios, e entre eles está o VI, que impõe a defesa do meio ambiente.

A Lei nº 9.605/1998, Lei de Crimes Ambientais, responsabiliza criminalmente, pessoas jurídicas e físicas, que de modo direto ou indireto, venham concorrer para dano ao meio ambiente em qualquer de suas formas. Em paralelo a responsabilidade penal, existem implicações administrativas de amplo âmbito, e a infrações diversas serão aplicadas as sanções cumulativamente.

A Lei nº 10.257/2001, Estatuto da Cidade, rege com suas normas o ambiente urbano, e é complementado pelos planos Diretores em cidades de mais de 20.000 habitantes, dentre outros tantos princípios, destacam-se, garantia do direito a cidades sustentáveis, entendido como direito a terra urbana, a moradia, ao saneamento ambiental, a infraestrutura urbana, ao transporte e aos serviços públicos, ao trabalho e ao lazer, para as presentes e futuras gerações.

Rezende e Ultramari (2007, p. 258) destacam a importância do planejamento municipal:

[...] “não podem ser esquecidas as variáveis socioambientais das cidades, que enfatizam a sustentabilidade urbana, o cenário de diversidade social que caracteriza as cidades e a importância de se priorizar a função social da propriedade”. Aliado aos instrumentos técnicos de planejamento das cidades, uma boa gestão administrativa urbana e a participação efetiva da comunidade constituem dois fatores principais para o aumento da qualidade de vida urbana e para tornar sua gestão mais sustentável.

Antunes (2017, p. 697), considera, quanto ao plano diretor:

O instrumento jurídico mais importante para a vida das cidades é o Plano Diretor, pois é dele que se originam todas as diretrizes e normativas para adequada ocupação do solo urbano. E segundo o atendimento das normas expressas no Plano diretor que se pode avaliar se a propriedade urbana está, ou não, cumprindo com a sua função social tal qual determinado pela Lei Fundamental da República. [...].

O Plano Diretor não pode se limitar as áreas de expansão urbana do município, pois deve abranger todo território municipal, inclusive as áreas rurais, quando houver. Com vistas a manter-se atualizado, o Plano Diretor deve ser submetido a um processo de ampla revisão a cada dez anos.

É de conhecimento comum, que a atividade humana de maior consumo de recursos naturais, de energia, água captada, madeira extraída, matérias primas, produtos industrializados, é a edificação. Pode-se considerar, a grosso modo, que metade dos resíduos sólidos, inclusive entulho, provenham da vida de uma edificação.

Considera-se desnecessário enfatizar que os recursos supracitados são limitados e o gerenciamento de seu uso, manutenção e descarte é inevitável.

Importante se ressaltar aspectos que não são comumente observados, urge a adoção de uma consciência de sustentabilidade, que segundo as palavras do Professor Souza Junior (2019, não paginado); [...] “virá com a educação.”

Imagina-se que talvez seja necessário resgatar antes o próprio homem da miséria e ignorância, mudar a forma de agir, pensar, por fim, promover mudança dos valores gerados pela dinâmica econômica atual.

Analisando-se as práticas sociais e o fato de a maior parte da população brasileira viver em cidades, observa-se uma crescente degradação das condições de vida, refletindo uma crise ambiental. Em um contexto marcado pela degradação permanente do meio ambiente e do seu ecossistema, envolve uma necessária articulação com a produção de sentidos sobre a educação ambiental. A dimensão ambiental configura-se crescentemente como uma questão que envolve um conjunto de atores do universo educativo, potencializando o engajamento dos diversos sistemas de conhecimento, a capacitação de profissionais e a comunidade universitária numa perspectiva interdisciplinar.

Menegat e Almeida (2004, p. 224), falam de uma gestão integrada:

O grande desafio que está colocado para todos nós e para as próximas gerações é o da gestão ambiental urbana para o desenvolvimento sustentável. As relações sociais, os padrões de distribuição de renda, as possibilidades tecnológicas e industriais, a qualidade de vida das populações, enfim, as diferentes utopias de sociedade poderão ser enunciadas consoante a capacidade dos cidadãos em gerir o entorno. Estas possibilidades poderão ser maiores se os cidadãos puderem reconhecer que vivem em uma determinada territorialidade e que podem interferir no futuro da mesma por meio de mecanismos de participação com base no conhecimento. Os programas de gestão e a educação ambiental, constituem-se como elementos decisivos para a composição de um sistema integrado de gestão, pois, assim, o desenvolvimento sustentável é um processo social de tomada de consciência da totalidade do sistema urbano-ambiental e das possibilidades de garantir qualidade de vida para todos.

Não há de se falar puramente em proteção de ecossistema, sem considerar primordialmente o homem. A sustentabilidade do homem decorre do equilíbrio ambiental e

tal equilíbrio se justifica unicamente para sustentar o homem e suas futuras gerações, num desejável ‘círculo virtuoso’. Não se trata de idealismo, mas de sobrevivência.

As ideias de Charles Darwin, no século XVIII, convenceram a comunidade científica, e dentre outras, também a ele atribuídas, uma habita o consciente coletivo: ‘ Não é a mais forte, nem a mais inteligente das espécies que sobrevive, mas a que melhor se adapta e responde às mudanças’.

Cunha e colaboradores (2011, p.33), questionam o crescimento econômico, frente a sustentabilidade:

O princípio da sustentabilidade emerge no discurso simbólico e teórico da globalização, e a crise ambiental veio questionar os fundamentos ideológicos e teóricos que impulsionaram e legitimaram o crescimento econômico, negando a natureza e a cultura, deslocando a relação entre o Real e o Simbólico. A construção do futuro sustentável abre as formas para a diversidade, a complexidade e para a diversidade biopsicossocial do ser humano, correspondendo à variedade dentro do mundo globalizado, porém incluso na complexidade natural, econômica, política e cultural da humanidade.

Leff (2004, p. 134), critica o sistema econômico predatório:

A visão do mundo produzida pela razão cartesiana e pela dinâmica newtoniana converteu-se no princípio constitutivo da teoria econômica, predominando sobre os paradigmas organicistas dos processos da vida. A racionalidade econômica desterroou a natureza da esfera da produção, gerando processos de destruição ecológica e degradação ambiental, que foram aparecendo como externalidades do sistema econômico. A noção de sustentabilidade emerge, do reconhecimento da função que a natureza cumpre como suporte, condição e potencial do processo de produção.

Na década de 80, a comissão mundial da ONU sobre meio ambiente e desenvolvimento, publicou relatório (*Brundtland*), nele surge o conceito de desenvolvimento sustentável, como satisfação da necessidade presente, sem comprometimento da satisfação das necessidades das gerações futuras. As discussões do referido relatório, culminaram com conferência Rio-92, onde participaram 172 países e milhares de ONGs. O advento destacou a necessidade de adoção de princípios para construção de um ambiente saudável.

Em 2012, na conferência da ONU sobre Desenvolvimento sustentável, a Rio+20, discutiu-se conceitos de economia verde, erradicação da pobreza e proteção ambiental, concluindo-se, que de o desenvolvimento sustentável só se alcançará a partir de um mundo mais justo, equitativo e inclusivo. Fato é que desenvolvimento sustentável ou cidade sustentável não existe, o que efetivamente existe são tentativas de atingir uma sustentabilidade

maior. Não há unanimidade no conceito devido a diversidade de metas sociais, ambientais, econômicas, políticas, e até culturais.

Como ‘cobrir um santo, sem descobrir o outro’? A questão é que adotando-se como prioridade uma perspectiva ecológica, o desenvolvimento econômico, tal como se busca hoje, ficaria prejudicado; se essa supremacia se manifestar em direitos irrestritos à propriedade, ao crescimento econômico e ao utilitarismo pura e simplesmente, haveria prejuízo ecológico, e assim por diante.

Tendo-se em vista a consolidação do paradigma do desenvolvimento sustentável, considera-se a administração de três conjuntos: o social, o econômico e o ambiental. O interesse da sustentabilidade se situa na intercessão dos três, nesta área reside o ‘sustentável’, e quanto maior ela for, mais eficiente estará sendo sua gerência. A sustentabilidade abre as portas para a diversidade.

Diante da complexidade do tema, entende-se como sustentável aquele projeto que considera a sustentabilidade em sua concepção, entretanto entende-se, sustentabilidade como tendência e ideal a ser atingido, que hoje é balizada pelas normas vigentes.

Cabe considerar-se que o crescimento econômico e a geração de riquezas, não devem ter sua importância denegada, visto que exatamente eles deverão financiar os novos projetos sustentáveis.

Leff (2003, p. 43), propõe uma nova racionalidade na articulação de processos e no relacionamento com a ordem econômica:

[...] a racionalidade ambiental [permita] uma nova abordagem das formações sociais como uma articulação de processos, para compreender as relações entre a base econômica e as superestruturas, entre o material e o simbólico, o real e o imaginário; mas, sobretudo para estabelecer as relações de ordem natural e cultural na materialidade da produção, bem como a ordem do poder no saber que se decanta nas relações técnicas e sociais de produção que determinam as condições de sustentabilidade das forças produtivas. Abre-se assim a possibilidade de pensar uma formação socioeconômica-ambiental como uma articulação de processos ecológicos, tecnológicos e culturais, e sua relação com a ordem econômica e os aparelhos do Estado que dominam o projeto civilizatório da modernidade. Dessa maneira, abre-se uma via para compreender as racionalidades em jogo nas formas de percepção, apropriação e manejo da natureza – dos potenciais e das condições naturais de sustentabilidade –, transcendendo o esquematismo classificatório dos modos de produção, das formações socioeconômicas e das tipologias dos atores sociais.

Observa-se que na construção do meio ambiente artificial e mais especificamente na edificação multifamiliar, há enorme interligação na cadeia de transformação: extração de matérias primas, transporte, industrialização, armazenamento, elaboração de planos e projetos, utilização, construção, manutenção, adaptação, reforma, demolição, e até resíduos sólidos gerados ao longo de todo processo. Certamente grandes impactos são gerados.

No entendimento de Motta e Aguiar (2008, p.94), a sustentabilidade deve estar presente em todas as fases, devendo-se considerar que:

[...]as principais práticas adotadas são: • planejamento correto, considerando desde implantação do edifício no local, com as considerações sociais culturais e de impacto ambiental, até a técnica e métodos construtivos que permitam uma melhor qualidade e maior eficiência construtiva; • conforto ambiental e eficiência energética, promovendo uso do edifício com conforto, térmico, visual acústico e salubridade, com baixo consumo de energia, usando, preferencialmente, as possibilidades de condicionamento passivo nos ambientes; • eficiência no consumo de água, considerando baixo consumo, aproveitamento de águas de chuvas, reutilização, recuperação e geração de resíduos; • eficiência construtiva, com materiais, técnicas e gestão que permitam um desempenho ótimo da edificação com durabilidade, e que possuam, quando analisados em toda cadeia produtiva, práticas sustentáveis de extração, produção e reciclagem; • eficiência em final da vida útil da construção, adotando atitudes de reciclagem, aproveitamento dos resíduos da demolição e de desconstrução, que é um processo de desmanche cuidadoso do edifício de modo a preservar seus componentes para reuso e reciclagem.

Se inicialmente as preocupações se atinham principalmente na viabilidade econômica com os maiores lucros, na segurança e atendimento a simples códigos de obras, hoje, assume-se responsabilidades amplas e globalizadas, aumentam as incógnitas envolvidas na equação do ‘bom’ empreendimento imobiliário. Avolumam-se as condições mínimas a serem atendidas, ao mesmo tempo em que mudanças de paradigmas, precisam ser conquistadas, ao invés de uma ‘obsolescência programada’, que se planeje uma ‘atualização sustentável’, uma reengenharia que traga mais sustentabilidade, sem os ‘olhos do silêncio’, incluindo até favelas e assentamentos.

Entende-se que *Compliance* é instrumento de controle gerencial, que sem obstáculos pessoais e formais deve atuar, até coercitivamente, impondo a aplicação da legislação e das normas internas, estabelece regras, padrões, procedimentos éticos, e toma as medidas necessárias para atingi-los. Desta forma, sua interação está presente desde o planejamento do projeto.

4 APLICAÇÃO DO COMPLIANCE

A abrangência do assunto impõe o foco no tema em epígrafe, ‘*Compliance, Empreendimentos Multifamiliares e o Direito Ambiental*’, tal escolha se deu, devido a este tipo de empreendimento, considerando os de pequeno porte, representar a célula mais comum de concentração populacional.

Os recursos naturais, água, madeira, matérias primas, e mesmo os industrializados, utilizados pelo empreendimento, são limitados e o gerenciamento de seu uso, manutenção e descarte, é inevitável. Nesta linha de entendimento, afirma John (2010, p. 12):

A construção civil usa grande quantidade de materiais cerâmicos, cimento, aço, vidro, que são produzidos a alta temperatura, usando energia fóssil e, em algumas situações, lenha obtida de desmatamento ilegal. A operação dos edifícios é responsável por uma parcela significativa do consumo de energia nacional. O setor e seus clientes – todas as pessoas, portanto – contribuem de forma importante para as mudanças climáticas quando compram ou usam produtos da construção civil.

Precisa-se construir, utilizando menos materiais, reutilizar agregados oriundos dos resíduos, reduzindo o volume sobre os aterros e o impacto ambiental.

Para Srour (2008, p. 254), a sustentabilidade contempla variáveis de sustentabilidade econômica, social e ambiental:

A sustentabilidade corresponde ao fato de as empresas serem socialmente responsáveis, agirem de forma consequente em vista da própria perpetuidade e preservarem o meio ambiente, ao mesmo tempo em que restauram os sítios afetados por elas. Em outros termos, a sustentabilidade supõe que as empresas sejam viáveis economicamente, justas socialmente e corretas ecologicamente. Esse tríplice resultado (triple bottom line) mede o impacto das suas atividades no mundo e contribui, em última instância, para assegurar a habitabilidade do planeta.

O gerenciamento e o planejamento, devem atuar em todas as fases do Empreendimento Imobiliário Multifamiliar, desde a idealização, passando pela concepção de uma edificação sustentável, sob os aspectos estéticos, técnicos e funcionais, pela construção, uso e fim de vida. Os projetos devem seguir premissas que atendam a conceitos de sustentabilidade: integração ao meio ambiente, aproveitamento das condições naturais, uso de materiais que contribuam com a sustentabilidade do empreendimento, uso de tecnologias de baixo consumo energético e água, reciclagem e correta disposição de resíduos sólidos. Mesmo

indiretamente é possível influir no mercado, escolhendo fornecedores que respeitem o meio ambiente e prezem pela sustentabilidade.

Entende-se que a sustentabilidade vem das práticas: planejamento correto desde a implantação, os impactos sociais, culturais, e ambientais, tráfego, trânsito, eficiência das técnicas de construção; projeto visando integração ambiental e eficiência energética, conforto térmico, acústico, salubridade, usando condicionamento passivo de ambientes, com recursos naturais; eficiência no consumo d'água, aproveitamento de águas pluviais e de lavagem, recuperação e reutilização de resíduos; escolha de fornecedores e prestadores de serviços comprometidos com os mesmos objetivos, uso de materiais, técnicas e gestão que levem durabilidade, práticas de reciclagem, aproveitamento dos resíduos da demolição e de para reaproveitamento para reuso.

No intuito de promover conhecimento e boas práticas na construção e operação, e mesmo identificar empreendimentos sustentáveis, surgem no Brasil normas e certificações, em 2003 o Programa Nacional de Eficiência Energética em Edificações – PROCEL EDIFICA, foi instituído pela ELETROBRAS/PROCEL; em 2007 a OSCIP, CBCS – Conselho Brasileiro de Construção Sustentável; em 2008 a AQUA (Alta Qualidade Ambiental); em 2010 a ABNT, divulga norma que visa o desempenho de edifício habitacional, e a atualiza em 2013 (NBR 15575).

Em 2010, a Caixa Econômica Federal cria o ‘Selo Casa Azul CAIXA’, que incentiva, inclusive a adoção de benefícios e financiamentos, nas palavras de John e Prado (2010, p. 5):

O Selo Casa Azul CAIXA é o primeiro sistema de classificação da sustentabilidade de projetos ofertado no Brasil, desenvolvido para a realidade da construção habitacional brasileira. Este não é um aspecto menor, pois soluções adequadas à realidade local são as que otimizam o uso de recursos naturais e os benefícios sociais. Do ponto de vista do desenvolvimento sustentável, somente os problemas são globalizados, ou seja: problemas globais, soluções locais.

O conhecimento de todas as atividades do empreendimento imobiliário, em sua operação, e seus riscos, bem como das normas a serem seguidas, associadas a um ‘Código de Conduta Ética’, elaborado especialmente para o empreendimento e a etapa em questão, vão compor a matéria com a qual o *Compliance* atuará, desde a idealização até o final da vida útil.

Para elaboração do Código de Conduta, alguns chamam de código de ética, deve-se levar em consideração, não apenas o critério literal da lei, mas também os fins visados pelo empreendimento e pelo legislador, e verificar se o texto legal, colide com algum outro de hierarquia superior, por exemplo, com a Constituição. Tal Código se mostra importante para a

formação de um padrão ético de atuação, visto que em um mesmo empreendimento há pessoas de formações culturais e científicas diferentes, na visão de Moreira (2002, p.31):

O Código de Ética tem a missão de padronizar o entendimento da organização em seus diversos relacionamentos e operações. A existência do Código de Ética evita que os julgamentos subjetivos deturpem, impeçam ou restrinjam a aplicação plena dos princípios. Além disso, o Código de Ética, quando adotado, implantado de forma correta e regularmente obedecido pode construir uma prova legal de determinação da administração da empresa, de seguir os preceitos nele refletidos.

É importante que no departamento ou dentre os responsáveis pelo *Compliance* haja Advogado ou a consultoria de um, dado ao fulcro legal e a necessária interpretação normativa, em face ao conjunto de normas, suas hierarquias e aplicabilidades. Importante salientar que toda lei deve ser cumprida, ainda que inconstitucional, o seu descumprimento depende de autorização judicial.

Antonik (2016, p. 226), apresenta um curioso conjunto de ‘mandamentos da ética empresarial’:

Os dez mandamentos da ética empresarial: I- Não divulgarás propaganda enganosa ou amoral; II- Não assediarás sexualmente; III- Não coagirás pessoas; IV- Não apadrinharas o mau desempenho; V- Tratarás os colaboradores com respeito; VI- Demitiras os gerentes arrogantes e soberbos; VII- Honrarás os clientes; VIII- Não subornarás agentes públicos ou compradores de seus produtos ou serviços; IX- Não poluirás ou cometerás sacrilégios contra o meio ambiente; X- Lucraras como consequência de sua capacidade.

Ferramenta importante para o *Compliance*, é a Auditoria de *Compliance*, ela é instrumento de ‘medição’, avaliam-se as medidas tomadas em confronto com as leis, normatizações, política interna (Código de Conduta), e avaliam-se os riscos operacionais, possibilitando a aplicação de melhorias nos procedimentos. A Auditoria Interna é complementar a Auditoria de *Compliance*, juntas apontam a integridade do empreendimento. Entre os diversos mecanismos que possam assegurar efetividade a *compliance*, A auditoria se faz relevante, à medida que se propõe a realizar um diagnóstico sobre eventuais incorreções no âmbito das corporações, ao mesmo tempo em que torna possível a realização das adequações cabíveis, mediante os dados coletados e apresentados aos departamentos competentes de cada empresa.

Para Cerqueira e Reis (2005), a auditoria tem por finalidade através de exames aferir e prezar como anda a gestão do patrimônio empresarial, verificando se os controles internos se encontram adequados com os objetivos especificados. De fato, o sentido de auditar está fortemente vinculado com a função de fiscalizar e averiguar os processos. Constituindo-se

como uma ferramenta de apoio de gestão essencial para o controle interno, conforme mencionado anteriormente. Sendo, desta maneira, considerada de extrema relevância nas decisões tomadas na instituição devido ao relatório onde se apontam os itens mais críticos, que como tal demandam maior atenção por parte da administração.

Consideram Hoog e Carlin (2009) que através dos exames de auditoria que se observa de maneira ativa questões relativas à minimização de riscos, bem como a utilização das normas vigentes. Buscando perceber possíveis melhorias para o processo como um todo.

Tendo em mente o conceito estipulado, salienta-se que estas normas podem ser de origem interna ou externa. Ou seja, dependem da atividade realizada, e de como o setor é regulamentado.

Grandes e médias empresas brasileiras, nos últimos anos vem investindo em *Compliance*, para adequação a Lei 12846/2013, Lei Anticorrupção, regulamentada pelo Decreto nº 8420/2015, que prevê o *Compliance* na empresa como atenuante a possíveis sanções em caso de inconformidades. Não se exigem algumas formalidades para empresas pequenas, como canal de denúncia, entretanto a lei impõe que todas tenham um sistema de *Compliance*, com treinamentos constantes, e padrões de conduta, ou seja, um Código de Conduta Ética.

Apesar de um grande número de empresas, sobretudo nos pequenos empreendimentos, não possuírem tais programas, o SEBRAE (2017, não paginado), aponta em pesquisa que dentre as 100 pequenas que mais cresceram em 2016, 68% possuem Código Ético de Conduta, 65% possuem Controladoria e 53% possuem Auditoria Interna.

O SEBRAE (2017, não paginado) enfatiza os seguintes tópicos:

Essas medidas, no entanto, não são suficientes sem uma boa estrutura de *Compliance*. Ou seja, sem mecanismos de controle que permitam a conformidade da empresa com a lei e com seus próprios códigos de ética e de conduta.

Responsabilidade Objetiva: A empresa pode ser responsabilizada em caso de corrupção, independentemente da comprovação de culpa.

É importante observar que as pequenas empresas também estão submetidas a Lei Anticorrupção (Lei 12.846/2013).

As multas podem chegar a 20% do faturamento.

Todas as empresas, inclusive as PMEs, devem estabelecer um programa de integridade que inclui: Sistema de Auditoria; Força coercitiva em caso de infrações; Treinamento de funcionários e dirigentes no Código de Conduta.

Questão importante para os Empreendimentos Multifamiliares são os financiamentos da atividade. Em decorrência da própria legislação vigente, instituições financeiras, consideram os riscos para financiamento de atividades e empreendimentos, que

posteriormente, possam gerar riscos ao meio ambiente, como também as entidades e órgãos de financiamento e incentivo governamentais. Bancos e financeiras vem adotando em seus Códigos de Conduta Ética a responsabilidade ambiental, com incentivo de ações para o desenvolvimento sustentável, limitando financiamentos e analisando risco socioambiental para concedê-los, a exemplo do Bradesco (2017, p. 4), e do Santander (2017, p. 10), que exige levantamento prévio de licenças ambientais, autorizações, multas, e outras irregularidades.

O atendimento as normas de direito ambiental, os procedimentos, prazos, validades de licenças; objetiva evitar multas, notificações e advertências ao empreendimento, segundo uma visão pragmática. Mas não somente isto, o cumprimento das normas ambientais, melhora a imagem do empreendimento no contexto comercial, já que, por se tratar de um direito interdisciplinar, o cumprimento de determinações governamentais ambientais tem sido utilizado como uma vitrine de várias empresas para atingir um público cada vez mais seletivo, que luta pela sustentabilidade. Sob esta ótica, muitas empresas buscam a certificação ISO 14001, como demonstração de que é comprometida com as questões ambientais. A certificação citada define os elementos e condições para implantação de um SGA – Sistema de Gestão Ambiental.

Com base nisso, a utilização de ferramentas do Sistema de Gestão Ambiental visa melhorar o desempenho ambiental e permite que a organização vá além do atendimento às legislações pertinentes às suas atividades. Nesse contexto, a área da construção tem um grande desafio, conciliar a construção do Empreendimento Imobiliário Multifamiliar, com as condições que conduzam ao desenvolvimento sustentável. O processo de licenciamento do empreendimento realiza-se junto ao órgão ambiental. A licença de instalação (LI) traz condicionantes diversas, que contemplam direcionamentos para: a execução dos projetos, a apresentação de projetos nas áreas de influência direta e indireta do empreendimento e a execução da obra. Para fazer a fiscalização e o controle ambiental do empreendimento, com a responsabilidade de alinhar as ações referentes a meio ambiente no empreendimento e atender às demandas do empreendimento e do órgão ambiental.

Segundo Lourenço (2005, não paginado), sobre SGA:

Um Sistema de Gestão Ambiental (SGA) é uma estrutura desenvolvida para auxiliar as organizações independentemente do seu tipo ou porte, a planejar consistentemente ações, prevenir e controlar impactos significativos sobre o meio ambiente, gerenciar riscos e melhorar continuamente o desempenho ambiental e a produtividade. Além destes aspectos, um SGA permite avaliar e monitorar a conformidade em relação ao atendimento dos requisitos legais.

O Estudo de Impacto Ambiental (EIA- Estudo de Impacto Ambiental) e seu respectivo relatório (RIMA- Relatório do estudo de Impacto Ambiental), consiste de diagnóstico do empreendimento, tem por objetivo evitar que um projeto, justificável sob o ponto de vista econômico, ou em relação aos interesses imediatos de seu proponente, se revele posteriormente nefasto para o meio ambiente.

A obtenção da Licença de Instalação está condicionada ao EIA/RIMA, no mínimo, pelas diretrizes do Art. 5º da Resolução 1/86 do CONAMA (Conselho Nacional do Meio Ambiente) e do Código Estadual de Meio Ambiente aplicável: a) contemplar todas as alternativas tecnológicas e de localização do empreendimento, confrontando-as com a hipótese de sua não execução; b) identificar e avaliar sistematicamente os impactos ambientais gerados nas fases de implantação, operação e desativação do empreendimento; c) definir os limites da área geográfica a ser direta ou indiretamente afetada pelos impactos, denominada área de influência do empreendimento, considerando, em todos os casos, a microrregião sócio geográfica e a bacia hidrográfica na qual se localiza; d) considerar os planos e programas governamentais e não governamentais, propostos e em implantação, operação e desativação do empreendimento; e) estabelecer programas de monitoramento e auditorias necessárias para as fases de implantação, operação e desativação do empreendimento; f) avaliar os efeitos diretos e indiretos sobre a saúde humana. Deve ainda, contemplar a chamada ‘opção zero’, consistente na análise dos efeitos produzidos pela não realização do empreendimento, considerando-se a situação ecológica e socioeconômica da área de influência. Devendo ser adotado, quando o projeto causar grandes impactos ambientais, sem possibilidade de mitigação aceitável, e quando os resultados econômicos-sociais sejam desprezíveis. Ou seja, se considera a não realização do empreendimento, quando ele causar dano ambiental incontornável e baixa relevância econômica-social, não cumpre sua função socioambiental.

De acordo com o Art. 225, parágrafo 1º, inciso IV, da Constituição federal, o EIA/RIMA é obrigatório para as atividades de significativo impacto ambiental.

Já o Art. 1º da resolução nº 1/86 do CONAMA apresenta o seguinte conceito de impacto ambiental: Impacto ambiental é qualquer alteração das propriedades físicas químicas e biológicas do meio ambiente, causadas por qualquer forma de matéria ou energia resultante, causadas por qualquer forma matéria ou energia resultante das atividades humanas, que direta e indiretamente afetem: a) a saúde, a segurança e o bem-estar da população; b) as atividades sociais e econômicas; c) a biota; d) as condições estéticas e sanitárias do meio ambiente; e e) a

quantidade dos recursos ambientais. De acordo com o Art. 77 os custos do EIA/RIMA, são de responsabilidade do empreendedor.

O Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/00) introduziu na legislação federal o chamado Estudo de Impacto de Vizinhança (EIV).

Para Empreendimentos imobiliários algumas secretarias de meio ambiente, dispensam o EIA/RIMA e exigem outros procedimentos, o Paraná utiliza o PCA (Plano de Controle Ambiental) e seu relatório (RCA), que deverá esclarecer eventuais compatibilidades ou incompatibilidades avaliadas a luz de todas as normas legais aplicáveis a tipologia do empreendimento que está sendo analisado. Tal compatibilidade ou incompatibilidade, deverá abranger a legislação ambiental, em âmbito Municipal, Estadual e Federal, sobretudo em áreas de interesse ambiental, mapeando as restrições a ocupação. O empreendedor deverá atender todas as exigências das resoluções do CONAMA e das leis ambientais e seus regulamentos e, as demais exigências contidas no Termo de Referência fornecido pelo órgão ambiental. Em especial, o PCA deverá atender a resolução CONAMA nº 009/1990, assim como as normas específicas para o Licenciamento Ambiental (Decreto Lei 227/1967).

O *Compliance* Ambiental deve se pautar no desenvolvimento sustentável como um código de ética, uma missão dentro do empreendimento. Buscando a adequação a toda norma exigível, não somente com o fim monetário, mas principiologicamente com a finalidade de alcançar uma política socioambiental e sustentabilidade.

Entendendo-se a sustentabilidade financeira como um fator impulsionador para a adoção do *Compliance*, salienta-se que a operação do Empreendimento Imobiliário Multifamiliar, é o período de maior investimento de recursos, segundo Ceotto (2008, não paginado), um empreendimento sustentável pode proporcionar reduções de até 30% no condomínio, 40% de energia, 50% de água, e 30% de manutenção.

5 CONCLUSÃO

Assim como na navegação, os Empreendimentos dificilmente conseguiriam manter-se em rota retilínea para chegar-se a um determinado ponto desejado, são necessárias correções no rumo.

Se grande número de empresas não adota o *Compliance*, ou o faz ineficazmente, pode-se concluir se tratar de cultura empresarial antiga, que visa cortar custos em detrimento da sustentabilidade social e ambiental, colocando em risco o próprio empreendimento.

Como superar nossa história iniciada com espoliação e não colonização, onde há uma cultura popular de ‘levar vantagem em tudo’, a chamada ‘lei de Gerson’?

Talvez seja este um dos raros momentos em que a Lei preceda aos costumes. A coercibilidade da Lei é desnecessária onde há consenso e *Compliance*, segue-se determinada conduta, quando há a naturalidade do costume ou a imposição da norma.

A importância do *Compliance*, transcende ao Empreendimento no qual ele é aplicado, sob o aspecto educacional. Conclui-se da possibilidade de se formar um ‘círculo virtuoso’, que a partir de seus conceitos éticos e sustentáveis, ao transmiti-los aos seus colaboradores, mercado, fornecedores, credores, comunidade, empregados e filhos, acabem por interferir positivamente no seu em torno, tornando-se algo ‘vivo’ no inconsciente e desejado pelo consciente de todos.

A efetiva aplicação do *Compliance* nos Empreendimentos Imobiliários Multifamiliares de pequeno porte e mesmo nos de grande porte, se dará: pela imposição da Lei; pelo interesse, quando o custo para implementá-lo for sensivelmente inferior ao de não implantar e se colocar em risco; e pela conscientização, educação e cultura, quando a intolerância às condutas e atos corruptivos, for uma qualidade *sine qua non* para as pessoas, nesse momento, empreendimento algum desejará estar fora destes padrões, pois será um ‘mal negócio’.

A utilização do *Compliance* no empreendimento, com vistas a sustentabilidade, onera inicialmente até a fase de construção, porém proporciona grandes economias durante a operação (vida útil), e é nesta fase que se concentram as maiores despesas. Desta forma é necessário conscientizar tanto o investidor, quanto o cliente. Sob este aspecto surge aqui questão a ser equalizada, nos empreendimentos de menor custo, voltados a população de baixa renda.

Economicamente é viável a utilização do *Compliance*, reduzindo-se o impacto ambiental, os custos no uso, e evitando-se multas de não conformidades.

Cabe afirmar-se, que o *Compliance* pode levar ao rompimento das barreiras de se cumprir leis e regulamentos, apenas coercitivamente, e da busca do lucro inconsequente; atingindo-se um estado de '*facere ius*'.

REFERÊNCIAS

ANTONIK, Luís Roberto. **Compliance, ética e responsabilidade social e empresarial: uma visão prática**. Rio de Janeiro: Alta Books, 2016. ISBN 9788576089681.

ANTUNES, Paulo. **Direito Ambiental**. 19. ed. São Paulo: Atlas, 2017. ISBN 9788597012095.

BRADESCO. **Código de Conduta Ética da Organização Bradesco**. São Paulo: Banco Bradesco, 2017. Documento em PDF. Disponível em: http://www.bradesco.com.br/siteBradescoRI/Uploads/ModArquivos/83/83_1_/d4312s027/teste/WF/Compliance%20e%20C3%89tica/Codigo%20de%20Conduta%20Etica.pdf. Acesso em: 18 out. 2019.

BRASIL. **Lei nº 12846, de 1 de agosto de 2013**. Disponível em: <http://www.palmares.gov.br/wp-content/uploads/2018/09/res-conama-01-1986.pdf>. Acesso em: 18 out. 2019.

BRASIL. **Estatuto da Cidade**, Lei 10257, de 10 de julho de 2001. Disponível em: <http://www2.senado.leg.br/bdsf/bitstream/handle/id/70317/000070317.pdf?sequence=6%20Calizaya>. Acesso em: 16 out. 2019.

BRASIL. Resolução CONAMA, nº 001, de 23 de janeiro de 1986. Brasília: **D.O.U.**, 1986. Disponível em: <http://www.palmares.gov.br/wp-content/uploads/2018/09/res-conama-01-1986.pdf>. Acesso em: 20 out. 2019.

BRASIL. **Decreto nº 8420, de 18 de março de 2015**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/decreto/d8420.htm. Acesso em: 16 out. 2019.

BRASIL. **Lei nº 6938, de 31 de agosto de 1981**. Planalto. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Leis/L6938.htm. Acesso em: 23 set. 2019.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil**, de 10 de outubro de 1988. Planalto, Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao.htm. Acesso em: 23 set. 2019.

BRASIL. **Lei 9605, de 12 de fevereiro de 1998**. Planalto. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L9605.htm. Acesso em: 23 set. 2019.

BRASIL. **Lei 10257, de 10 de julho de 2001**. Planalto. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/LEIS_2001/L10257.htm. Acesso em: 23 set. 2019.

CANDELORO, Ana Paula; RIZZO, Maria Balbina Martins de; PINHO, Vinicius. **Compliance 360° - Riscos, Estratégias, Conflitos e Vaidades no Mundo Corporativo**. São Paulo: Trevisan, 2012. ISBN 9788599519318.

CEOTTO, Luiz Henrique. **Empreendimentos Sustentáveis x Empresas Sustentáveis. I** Simpósio Brasileiro de Construção sustentável. Edição em PDF. São Paulo: Conselho Brasileiro de Construção Sustentável, 2008. Disponível em: http://www.cbcs.org.br/sbcs08/slides_pdf/Luiz_Ceotto_SBCS08.pdf. Acesso em: 22 out. 2019.

CERQUEIRA, Edilson Francisco de; REIS, Jorge Augusto Gonçalves. **A Importância da Auditoria Interna**. IX Encontro Latino Americano de Iniciação Científica e V Encontro Latino Americano de Pós-graduação. Edição em PDF. São José dos Campos: Universidade do Vale do Paraíba, 2005. Disponível em: <http://biblioteca.univap.br/dados/INIC/cd/inic/IC6%20anais/IC6-75.PDF>. Acesso em: 22 out. 2019.

CESPEDES, Livia; ROCHA, Fabiana. **Vade Mecum Saraiva**. 26. ed. São Paulo: Saraiva, 2018. ISBN 9788553172047.

COIMBRA, Marcelo de Aguiar; MANZI, Vanessa A. **Manual de Compliance – prever a boa governança e integridade das organizações**. São Paulo: Atlas, 2010. ISBN 9788522459773.

HOOG, Wilson Alberto; CARLIN, Everson Luiz Breda. **Manual de auditoria contábil: teoria e prática**. 6. ed. Curitiba: Juruá, 2019. ISBN 9788536289700.

JOHN, Wanderley M. **Guia Selo Casa Azul CAIXA**. Edição em PDF. Brasília: Caixa Econômica Federal, 2010. Disponível em: http://www.cbcs.org.br/userfiles/download/Guia_Selo_Casa_Azul_CAIXA.pdf. Acesso em: 10 nov. 2019.

JOHN, Wanderley M.; PRADO, Racine Tadeu Araújo. **Guia Selo Casa Azul CAIXA**. Edição em PDF. Brasília: Caixa Econômica Federal, 2010. Disponível em: http://www.cbcs.org.br/userfiles/download/Guia_Selo_Casa_Azul_CAIXA.pdf. Acesso em: 10 nov. 2019.

LEFF, Henrique. (Org.). **A Complexidade ambiental**. São Paulo: Cortez, 2003. ISBN 9788524909764.

LEFF, Henrique. **Aventuras da epistemologia: da articulação das ciências ao diálogo de saberes**. São Paulo: Cortez, 2012. ISBN 9788524919442.

LEFF, Henrique. **Saber Ambiental**. Sustentabilidade, racionalidade, complexidade, e poder. 11. ed. Petrópolis: Vozes, 2014. ISBN 9788532626097.

LISBOA, João Francisco. **Crônica do Brasil Colonial: apontamentos para a história do Maranhão**. Petrópolis: Vozes, 1976.

LOURENÇO, Cristiane Botelho. **Nova versão da Norma ISO 14001: 2015 – o que muda 2015**. Artigo em PDF. Belo Horizonte: Ambito, 2015. Disponível em: <http://www.ambito.com.br/NovoSite/index.php/blog/nova-versao-da-norma-iso-140012015-o-que-muda/>. Acesso em: 22 out. 2019.

MENEGAT, Rualdo; ALMEIDA, Gerson. **Desenvolvimento Sustentável, participação popular e conhecimento: a gestão ambiental urbana em Porto Alegre**. Porto Alegre: UFRGS,

2004. Edição em PDF. Disponível em: https://www.researchgate.net/publication/283349549_Desenvolvimento_sustentavel_participacao_popular_e_conhecimento_a_gestao_ambiental_urbana_em_Porto_Alegre . Acesso em: 23 set. 2019.

MILARÉ, Edis. **Direito do Ambiente**: doutrina, jurisprudência, glossário. 11. ed. São Paulo: RT, 2018. ISBN 9788553210480.

MOREIRA, Joaquim Manhães. **A ética empresarial no Brasil**. São Paulo: Pioneira Thomson Learning, 2002. Edição em PDF. ISBN 9788522101955. Disponível em: <http://passeidireto.com/arquivo/22342656/a-etica-empresarial-no-brasil-j-m-moreira>. Acesso em: 19 out. 2019.

MOTTA, Silvio R. F.; AGUILAR, Maria Tereza P. . **Sustentabilidade e Processos de projetos de Edificações**. 2009. Artigo – Univ. de São Paulo. Disponível em: <http://www.revistas.usp.br/gestaodeprojetos/article/view/50953>. Acesso em: 24 set. 2019.

MUKAI, Toshio. **Direito Urbano – Ambiental Brasileiro**. 4. ed. São Paulo: Dialética, 2009. ISBN 9788577002740.

MUZILLI, Marco Antônio. **Diferença entre compliance e auditoria interna**. São Paulo, 5 jun. 2006. Disponível em: <https://muzilli.com.br/reportagem/compliance.html> . Acesso em: 12 ago. 2019.

NEVES, Flávia; RIBEIRO, Débora. Dicionário on line de Portugues. Abr. 2017. Disponível em: <https://www.dicio.com.br/multifamiliar/>. Acesso em: 26 ago. 2019.

PARANA, **Resolução SEMA nº 031, de 24 de agosto de 1998**. Disponível em: <http://www.oads.org.br/leis/1077.pdf>. Acesso em: 16 out. 2019.

SANTANDER. **Código de Ética**. São Paulo: Banco Santander, 2017. Documento em PDF. Disponível em: https://www.santander.com.br/document/wps/codigo_de_etica_PTFinal.pdf. Acesso em: 18 out. 2019.

SAVOUR, Robert Henry. **Ética empresarial**: o ciclo virtuoso dos negócios. 3. ed. Rio de Janeiro: Elsevier, 2008. ISBN 978853532691.

SCAVONE JUNIOR, Luiz Antônio. **Direito Imobiliário – teoria e prática**. Rio de Janeiro: Forense, 2009. ISBN 9788530922665.

SEBRAE. **Governança e Compliance**: modo de usar. Rio de Janeiro: SEBRAE, 2017. Edição em PDF. Disponível em: <http://sebraeinteligenciasetorial.com.br/produtos/noticias-de-impacto/governanca-e-compliance-modos-de-usar/5963cc2b93c4e61900dfea66>. Acesso em: 22 out. 2019.

SILVA, José Afonso da. **Direito Ambiental Constitucional**. 8. ed. São Paulo: Malheiros, 2010. ISBN 9788574209920.

SOUZA JUNIOR, Rufino. **Discutindo sobre compliance e políticas públicas**. Juiz de Fora, 26 abr. 2019. Disponível em: <https://www.youtube.com/watch?v=jrpfmE1ZyFO>. Acesso em: 24 ago. 2019.