

COMPLIANCE AMBIENTAL E URBANÍSTICO NO SETOR IMOBILIÁRIO COMO INSTRUMENTO DE INTEGRIDADE, PREVENÇÃO DE RISCOS E DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL

*Environmental and urban compliance in the
real estate sector as an instrument for integrity,
risk prevention and sustainable development*

José Carlos de Souza Nascimento¹

“O futuro depende do que fazemos no presente.”
(Mahatma Gandhi)

ÁREA: Direito Ambiental

RESUMO: O crescimento desordenado das cidades brasileiras e o aumento das atividades imobiliárias têm apresentado desafios para a gestão ambiental e urbanística, exigindo mecanismos eficazes para garantir a conformidade legal e a sustentabilidade. Neste contexto, o presente artigo analisa o papel do compliance ambiental e urbanístico como ferramenta estratégica de prevenção de riscos, fortalecimento da governança e promoção do desenvolvimento sustentável no setor imobiliário. Para tanto, adota-se uma abordagem metodológica qualitativa e dedutiva, com base na revisão da literatura e análise normativa, a fim de demonstrar que a implementação de programas de compliance no ramo imobiliário não somente as-

¹ Graduado em Direito, pela Universidade Federal do Pará (UFPA). Especialista em Docência para o Magistério Superior, pela Faculdade de Itaituba (FAI); em Direito Ambiental, pelo Centro Universitário Internacional (UNINTER); e MBA em Gestão Ambiental, pela Universidade Pitágoras (UNOPAR). Mestre e Doutorando em Direito, pela Universidade de Marília (UNIMAR). Advogado (OAB/PA) e Consultor Jurídico. E-mail: jcarllos2001@yahoo.fr. ORCID: <https://orcid.org/0009-0007-6573-6018>

segura a observância das normas ambientais e urbanísticas, mas também agrega valor institucional, mitiga responsabilidades jurídicas e fomenta práticas corporativas éticas e sustentáveis. Propõe-se uma reflexão crítica sobre a inserção do compliance como instrumento indispensável para a atuação preventiva, transparente e responsável dos agentes públicos e privados envolvidos na produção do espaço urbano.

PALAVRAS-CHAVE: atividades imobiliárias; gestão ambiental e urbanística; atuação preventiva.

ABSTRACT: The disorderly growth of Brazilian cities and the increase in real estate activities have presented challenges for environmental and urban management, requiring effective mechanisms to ensure legal compliance and sustainability. In this context, this article analyzes the role of environmental and urban compliance as a strategic tool for risk prevention, strengthening governance and promoting sustainable development in the real estate sector. To this end, a qualitative and deductive methodological approach is adopted, based on a literature review and normative analysis, in order to demonstrate that the implementation of compliance programs in the real estate sector not only ensures compliance with environmental and urban standards, but also adds institutional value, mitigates legal liabilities and fosters ethical and sustainable corporate practices. A critical reflection is proposed on the inclusion of compliance as an indispensable instrument for the preventive, transparent and responsible action of public and private agents involved in the production of urban space.

KEYWORDS: real estate activities; environmental and urban management; preventive action.

SUMÁRIO: Introdução. 1. Fundamentos do compliance e sua evolução normativa no Brasil. 2. Compliance ambiental e urbanístico. 3. Aplicações no Setor Imobiliário e Seus Benefícios. Conclusão. Referências

INTRODUÇÃO

O setor imobiliário no Brasil representa uma das principais frentes de investimento e crescimento econômico, consolidando-se como um dos pilares do desenvolvimento nacional. Segundo dados

da Câmara Brasileira da Indústria da Construção, em 2024, as vendas de imóveis aumentaram 20,9% e os lançamentos cresceram 18,6% em relação ao ano anterior (CBIC, 2025), registrando uma elevação de 15,7% nas vendas de imóveis residenciais no primeiro trimestre de 2025 (RIB, 2025).

Mas, apesar do dinamismo do setor e desse cenário de expansão, o mercado imobiliário brasileiro enfrenta uma série de riscos que podem comprometer sua estabilidade e confiabilidade. Entre os principais desafios estão a ausência de registros formais, a especulação fundiária, a corrupção nos processos de licenciamento e as ocupações irregulares, tornando o setor particularmente suscetível a práticas ilícitas e à insegurança jurídica.

É inegável que a “simples” combinação de areia, cimento e tijolos, transformando-a em unidades imobiliárias, bem como a criação de imóveis por procedimentos legais, traz progresso para toda a sociedade, como aponta Burtet (2012, p. 11). No entanto, esse progresso só se consolida de forma legítima e sustentável quando respaldado por mecanismos de compliance que assegurem a legalidade, a transparência e a responsabilidade socioambiental dos empreendimentos.

Nesse contexto, a epígrafe apresentada ao norte do texto lança luz sobre a importância de decisões responsáveis no presente como fundamento para a solidez do mercado imobiliário no futuro. Ignorar os riscos legais, urbanísticos e ambientais na atualidade pode comprometer, significativamente, a sustentabilidade e a credibilidade do setor no amanhã.

O compliance ambiental e urbanístico surge como mecanismo inovador de controle e prevenção de ilícitos, tanto no setor público quanto no privado. Busca não somente que as atividades relacionadas à incorporação, venda, regularização e administração de bens imóveis estejam em conformidade com a lei, mas que sejam mitigados e/ou elididos os seus riscos, uma vez que qualquer “empreendimento é capaz de alterar as características urbanísticas e paisagísticas de determinada região” (Aghiarian, 2010, p. 9).

O objetivo do presente artigo é analisar como o compliance ambiental e urbanístico pode ser uma ferramenta estratégica para garantir a integridade, prevenir riscos e promover o desenvolvimento sustentável no mercado imobiliário do Brasil. Parte-se da hipótese de que a implementação de programas de conformidade normativa pode ajudar a reduzir práticas irregulares, melhorar a valorização institucional e fortalecer a gestão ambiental e urbanística, tornando-a mais eficiente e transparente.

Para a consecução desse objetivo, adota-se uma abordagem qualitativa e dedutiva, fundamentada na revisão bibliográfica interdisciplinar e na análise de dispositivos normativos aplicáveis. A metodologia escolhida visa oferecer subsídios teóricos e práticos para demonstrar como o compliance pode atuar preventivamente diante de condutas que comprometem a segurança jurídica e a sustentabilidade urbana.

O artigo está estruturado em três seções. Na primeira, explora-se o conceito e a evolução do compliance no contexto ambiental e urbanístico. Em seguida, analisa-se sua aplicação prática no setor imobiliário, com ênfase na prevenção de riscos e na responsabilização dos agentes envolvidos. Por fim, discute-se o papel do compliance como vetor de transformação institucional e sustentabilidade, com reflexões sobre seus desafios e perspectivas.

1. FUNDAMENTOS DO COMPLIANCE E SUA EVOLUÇÃO NORMATIVA NO BRASIL

É lugar-comum na análise do termo compliance que o seu conteúdo deriva do verbo inglês *to comply*, que significa “agir de acordo com”, “cumprir” ou “obedecer a regras” (CADE, 2016, p. 6). De acordo com Manzi (2008, p. 15), “é o ato de cumprir, de estar em conformidade e executar regulamentos internos e externos, impostos às atividades da instituição, buscando mitigar o risco atrelado à reputação e ao regulatório/legal.”

Mas Bertoccelli (2019, p. 38), por sua vez, adverte:

[...] o sentido da expressão *compliance* não pode ser resumido apenas ao seu significado literal. Em outras palavras, o *compliance* está além do mero cumprimento de regras formais. Seu alcance é muito mais amplo e deve ser compreendido de maneira sistêmica, como um instrumento de mitigação de riscos, preservação dos valores éticos e de sustentabilidade corporativa, preservando a continuidade do negócio e o interesse dos *stakeholders*.

A leitura de Assi (2018, p. 19) permite inferir que o *compliance*, em linhas gerais, “consiste no dever das empresas de promover uma cultura que estimule, em todos os membros da organização, a ética e o exercício do objeto social em conformidade com a lei”. Mas simplificar o *compliance* apenas como o cumprimento de regras é limitar a compreensão de sua importância estratégica na governança corporativa, uma vez que ele vai além da simples observância de formalidades legais.

Complementando essa ideia, o CADE (2016, p. 9) propõe que o *compliance* é um conjunto de “medidas internas que permite prevenir ou minimizar os riscos de violação às leis decorrentes de atividade praticada por um agente econômico e de qualquer um de seus sócios ou colaboradores”, revelando, assim, seu papel essencial na prevenção de ilícitos, na proteção da reputação institucional e na construção de um ambiente corporativo pautado pela integridade e responsabilidade.

No conceito doutrinário especializado, o termo *compliance* remete, portanto, ao dever de cumprir, de estar em conformidade e fazer cumprir leis, diretrizes e regulamentos internos e externos, uma vez que “obedecer tais diretrizes é o que se chama ‘ser *compliance*’ ou ‘estar em *compliance*’, observando o ‘risco de *compliance*’” (Sangoi, 2018, p. 79).

No âmbito jurídico, o *compliance* configura-se como um conjunto estruturado de práticas destinadas a garantir a conformidade normativa, seja por meio do cumprimento de obrigações legais impostas pelo Estado, seja por normas internas da própria organização. Como bem ressaltam Lamboy et al. (2018, p. 17), embora

a implementação de programas de compliance não elimine os riscos de desvios de conduta, constitui uma barreira robusta contra práticas ilícitas, fortalecendo os controles internos e preservando a integridade institucional diante dos desafios éticos e operacionais do ambiente corporativo contemporâneo.

Importa destacar que, no Brasil, a normatização do compliance ganhou relevo com a Lei nº 12.846, de 1º de agosto de 2013, popularmente conhecida por “Lei Anticorrupção”, que introduziu a responsabilidade objetiva administrativa e civil de pessoas jurídicas por atos lesivos contra a administração pública, nacional ou estrangeira. A partir dela, o ordenamento passou a valorizar programas de integridade na aplicação de sanções (art. 7º, inciso VIII).

Na esfera administrativa, as sanções aplicáveis estão dispostas no art. 6 do referido diploma legal e são:

- I — multa, no valor de 0,1% (um décimo por cento) a 20% (vinte por cento) do faturamento bruto do último exercício anterior ao da instauração do processo administrativo, excluídos os tributos, a qual nunca será inferior à vantagem auferida, quando for possível sua estimação; e
- II — publicação extraordinária da decisão condenatória.

Cabe ainda destacar que essas sanções serão aplicadas fundamentadamente, isolada ou cumulativamente, de acordo com as peculiaridades do caso concreto e com a gravidade e natureza das infrações. Ainda, embora ocorra a responsabilização na esfera administrativa, não resta afastada a possibilidade de sua responsabilização na esfera judicial, e de acordo com o art. 19 da Lei nº 12.846/2013 poderá ser:

- I — perdimento dos bens, direitos ou valores que representem vantagem ou proveito direta ou indiretamente obtidos da infração, ressalvado o direito do lesado ou de terceiro de boa-fé;

- II — suspensão ou interdição parcial de suas atividades;
- III — dissolução compulsória da pessoa jurídica; e
- IV — proibição de receber incentivos, subsídios, subvenções, doações ou empréstimos de órgãos ou entidades públicas e de instituições financeiras públicas ou controladas pelo poder público, pelo prazo mínimo de 1 (um) e máximo de 5 (cinco) anos.

De forma bastante singular, este diploma legal traz a instituição da responsabilidade objetiva — nos âmbitos administrativo e civil — da pessoa jurídica como um de seus pontos centrais. Ou seja, a responsabilização pelos atos lesivos, em seu interesse ou benefício, exclusivo ou não, independe da comprovação de dolo ou culpa (art. 2º). Essa relevância fica mais evidente ao realizar-se a leitura do art. 3º, que ainda expressamente prevê que a “responsabilização da pessoa jurídica não exclui a responsabilidade individual de seus dirigentes ou administradores ou de qualquer pessoa natural, autora, coautora ou partícipe do ato ilícito”.

Outros marcos normativos relevantes incluem: a Lei de Improbidade Administrativa (Lei nº 8.429/1992, com redação dada pela Lei nº 14.230/2021), que prevê a adoção de mecanismos e procedimentos internos de integridade (§ 6º, do art. 17-B); a Lei de Licitações e Contratos Administrativos (Lei nº 14.133/2021), que exige programas de integridade em contratos públicos de grande vulto (§ 4º, do art. 25); e normas infralegais como o Decreto nº 11.129/2022, que regulamenta os parâmetros dos programas de integridade (arts. 56 e 57).

A relevância da análise de Sangoi (2018, p. 80) se confirma ao considerar que:

O compliance está diretamente relacionado a mitigação dos possíveis riscos decorrentes das atividades Empresariais, que podem surgir através de sanção regulatória, pela perda financeira ou de perda de reputação, que são resultados de falhas ou inobservâncias no cumprimento de leis, regula-

mentações, instruções normativas, códigos de conduta e das boas práticas de governança corporative.

Impende observar que o compliance se fundamenta em 10 pilares para sua efetividade, como destacam Sibille, Serpa e Faria (2020, p. 03), sendo eles: suporte da alta administração; avaliação de riscos; Código de Conduta e Políticas de Compliance; controles internos; treinamento e comunicação; canais de denúncia; investigações internas; Due Diligence; auditoria e monitoramento; e diversidade e inclusão.

Esses pilares formam uma estrutura integrada que, quando corretamente aplicada, fortalece a integridade institucional e previne riscos legais, reputacionais e operacionais. Desse modo, cada pilar cumpre uma função estratégica e complementar, conforme se vê a seguir:

- O suporte da alta administração é o alicerce do programa: sem o exemplo ético e o comprometimento concreto da liderança, qualquer iniciativa perde credibilidade. Por sua vez, a avaliação de riscos assegura que as ações de compliance sejam dirigidas aos pontos mais vulneráveis da organização, permitindo a construção de políticas eficazes e realistas.
- O Código de Conduta e as Políticas de Compliance traduzem os valores e diretrizes da empresa em regras claras, que orientam comportamentos esperados e práticas aceitáveis. Já os controles internos garantem que os processos operacionais estejam alinhados com tais diretrizes, assegurando rastreabilidade e conformidade.
- Treinamento e comunicação são essenciais para que o programa não fique restrito ao papel: é por meio deles que os colaboradores compreendem seus deveres e o impacto de suas condutas. Associado a isso, os canais de denúncia oferecem um meio seguro e confiável para relatar condu-

tas inadequadas, contribuindo diretamente para a detecção de fraudes e desvios éticos.

- As investigações internas, conduzidas de forma rigorosa e imparcial, dão resposta efetiva às denúncias e reforçam a credibilidade do programa. Já o pilar da *due diligence* atua na prevenção, ao avaliar previamente terceiros e parceiros, evitando que relações comerciais comprometam a integridade institucional.
- A auditoria e o monitoramento garantem a melhoria contínua do programa, ao permitir a identificação de falhas, o acompanhamento de indicadores e a adaptação a novos riscos. Por fim, diversidade e inclusão não apenas enriquecem a cultura organizacional, mas ampliam a legitimidade das práticas de compliance ao garantir que diferentes vozes, experiências e perspectivas sejam ouvidas e respeitadas.

Juntos, esses pilares não constituem apenas uma estrutura normativa, mas um compromisso ético com a responsabilidade corporativa, a legalidade e a justiça social, valores indispensáveis em qualquer organização comprometida com a sustentabilidade e a conformidade real.

Cabe destacar que “a função de *compliance* no setor privado, entendida como exigência de conformidade com as normas aplicáveis, com as políticas internas de cada companhia e com as exigências da ética empresarial, é uma decisão de gestão”, como bem observa (Almeida, 2019, p. 23).

Nesse sentido, a adoção de mecanismos de compliance não apenas reflete o compromisso da alta administração com a integridade corporativa, mas também constitui um diferencial competitivo estratégico, na medida em que fortalece a governança, mitiga riscos legais e reputacionais e promove um ambiente institucional mais transparente, sustentável e alinhado às exigências regulatórias e sociais contemporâneas.

Tudo isso evidencia que o compliance, portanto, não se resume ao combate à corrupção, mas constitui instrumento transversal de conformidade, aplicável a diversas áreas jurídicas, inclusive à tutela do meio ambiente e do espaço urbano.

2. COMPLIANCE AMBIENTAL E URBANÍSTICO

Machado (2013, p. 62) ensina que o Direito Ambiental “é um Direito sistematizador, que faz a articulação da legislação, da doutrina e da jurisprudência concernentes aos elementos que integram o ambiente”, por isso, impõe limites legais e responsabilidades às empresas na qualidade de agentes econômicos na promoção da sustentabilidade. Contudo, a eficácia das normas ambientais depende de mecanismos capazes de induzir comportamentos lícitos e prevenir condutas lesivas.

De acordo com os ensinamentos de Milaré (2013, p. 45), atualmente, a maioria dos problemas ambientais está relacionada à questão da sustentabilidade. Nesse cenário, o compliance ambiental surge como instrumento preventivo, permitindo que empresas implementem códigos de conduta, canais de denúncia, auditorias internas e controles de risco voltados ao cumprimento das normas ambientais.

É de observar que tais programas devem ser contínuos, personalizados ao porte e setor da organização, e efetivamente aplicados, pois “a incolumidade do meio ambiente não pode ser comprometida por interesses empresariais nem ficar dependente de motivações de índole meramente econômica” (Brasil, 2006, p. 36). É preciso que as atividades empresariais sejam realizadas de acordo com os princípios que visam proteger o meio ambiente.

Logo, o compliance ambiental atua como ferramenta de gestão de riscos ambientais, assegurando que empresas e órgãos públicos observem exigências legais como licenciamento ambiental, gestão de resíduos, controle de poluição, proteção de áreas verdes e respeito às comunidades tradicionais.

Além da função preventiva, o compliance também cumpre papel estratégico na responsabilização administrativa e judicial. A Lei nº 12.846/2013, por exemplo, reconhece que a existência de programa de integridade pode atenuar penalidades impostas às empresas por danos ambientais ou omissões relevantes.

Empresas que operam em setores de alto impacto, como mineração, agronegócio e construção civil, são especialmente demandadas a adotar boas práticas ambientais. O licenciamento ambiental, a avaliação de impacto e os relatórios de sustentabilidade devem estar integrados à política de compliance. A ausência de tais mecanismos pode expor a organização a multas, embargos, sanções reputacionais e até à responsabilização dos gestores por omissão dolosa ou negligente.

Mukai (2002, p. 15) é bastante enfático ao afirmar que “a disciplina urbanística é hoje um dos imperativos mais prementes da civilização, em face da crescente urbanização da humanidade”. E dessa afirmação advém o papel fundamental que as empresas desempenham na conformação do espaço, pois suas atividades influenciam (in)diretamente a sustentabilidade das cidades.

Silva (2000, p. 48), por sua vez, destaca que o direito urbanístico “consiste no conjunto de normas cujo objeto é organizar os espaços habitáveis, de modo a propiciar melhores condições de vida ao homem na comunidade”, regulando o uso e a ocupação do solo, buscando assegurar harmonicamente o crescimento urbano e a qualidade de vida dos cidadãos, garantindo “o direito de viver num ambiente não poluído” (Bobbio, 2004, p. 9).

Ainda, Carvalho Filho (2009, p. 19), em seu magistério, ensina que o direito urbanístico “não tem o escopo de proteger bem jurídico do indivíduo isoladamente considerado, mas sim o de tutelar grupos, comunidades, populações, vistos como conglomerados de pessoas com titularidade sobre direitos de natureza coletiva”.

Com base nessas concepções, tem-se que o direito urbanístico transcende a proteção individual para assumir uma função essencialmente coletiva, voltada à promoção do bem-estar social e ao de-

envolvimento sustentável das cidades. Trata-se, portanto, de um ramo jurídico que atua na mediação entre os interesses públicos e privados, orientando a organização do território urbano, com vistas à preservação do meio ambiente artificial.

Fiorillo (2012, p. 79) destaca que o meio ambiente artificial não está em contraste “com o termo campo ou rural, porquanto qualifica algo que se refere a todos os espaços habitáveis, não se opondo a rural, conceito que nele se contém: possui, pois, uma natureza ligada ao conceito de território”. Assim, a sua proteção é garantida tanto pela Constituição Federal de 1988, em seu artigo 225, quanto pelo Estatuto da Cidade (Lei n. 10.257/2001), sendo a principal norma relacionada a esse tema.

Essa concepção ampliada do meio ambiente artificial reforça a necessidade de repensar a função da propriedade urbana dentro de uma lógica coletiva. Aghiarian (2010, p. 9) sustenta que, atualmente, não se pode mais conceber a propriedade como um “dado em si, mas um verdadeiro valor de meio. Por essa razão, pensar em propriedade é pensar em integração e integração é movimento. Pensar em propriedade é pensar em coletivo, e pensar em coletivo urge ceder e planejar”. Por isso, a atuação do direito urbanístico revela-se como instrumento indispensável à concretização do direito à cidade, à dignidade humana e à realização de uma cidadania efetiva.

Nesse contexto, os empreendimentos imobiliários desempenham papel central, uma vez que interferem diretamente na configuração do espaço urbano e na distribuição de recursos e oportunidades. Assim, é fundamental estarem submetidos a critérios de planejamento urbano responsável, respeito às funções sociais da propriedade e observância das normas ambientais e habitacionais.

Logo, o compliance urbanístico consiste na adoção, por empresas do setor imobiliário, construtoras, prefeituras e órgãos de fiscalização, de mecanismos de controle interno para garantir o cumprimento da legislação urbanística. Isso inclui o respeito ao

Plano Diretor, zoneamento, normas de acessibilidade, regularização fundiária e padrões de segurança.

Ele assegura que os projetos estejam em conformidade com a legislação municipal, evitem conflitos de vizinhança, respeitem os zoneamentos e contribuam para a infraestrutura urbana (Farias; Rosenvald, 2011, p. 52). Assim, o compliance permite a análise prévia da viabilidade legal do empreendimento, evitando riscos jurídicos e financeiros, principalmente aqueles que resultem em obras embargadas, ações civis públicas e demolições.

Em suma, de um lado, tem-se o **Direito Urbanístico**, com arri-mo no **Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001)** e nos **Planos Diretores Municipais**, definindo regras sobre o uso e a ocupação do solo, bem como incentivando que as empresas respeitem as áreas de preservação, promovam infraestrutura sustentável e contribuam para a organização espacial das cidades. E, de outro, o Direito Ambiental, com base na **Política Nacional do Meio Ambiente (Lei nº 6.938/1981)** e na **Constituição Federal de 1988 (art. 225)**, impondo obrigações para as atividades empresariais minimizarem impactos ambientais, realizarem **Estudos de Impacto Ambiental (EIA/RIMA)** e adotarem medidas de compensação ecológica quando necessário.

Um meio ambiente ecologicamente equilibrado é um direito fundamental de todos. Para garantir que esse direito não seja apenas uma promessa, o Estado e a sociedade devem trabalhar juntos para proteger o meio ambiente. Por isso, o uso do compliance, associado à tecnologia (como georreferenciamento e inteligência artificial), pode fortalecer a fiscalização, impedir ocupações ilegais e induzir um crescimento urbano mais justo e sustentável.

Cabe registrar que um programa de compliance “raramente abarcará a legislação pertinente a apenas um setor ou endereçará apenas um tipo de preocupação. O mais comum é que os programas tratem simultaneamente de diversos aspectos e diplomas normativos” (CADE, 2016, p. 9).

3. APLICAÇÕES NO SETOR IMOBILIÁRIO E SEUS BENEFÍCIOS

Empreendimentos imobiliários frequentemente se deparam com desafios relacionados à origem do imóvel, à ausência de registro em cartório, às disputas possessórias ou às fraudes na titulação. Um programa de compliance eficaz nesse cenário exige *due diligence* imobiliária, consistente em uma: investigação aprofundada da cadeia dominial, histórico registral, eventuais ônus, e conformidade com os instrumentos de planejamento urbano (como o Plano Diretor e a Lei de Uso e Ocupação do Solo), e a conformidade com a Lei nº 13.465/2017, que trata da regularização fundiária urbana e rural (REURB), especialmente em projetos de habitação de interesse social.

De acordo com Pontes e Faria (2012, p. 150), “ainda que a Constituição Federal reconheça o direito à moradia, a ordem jurídica brasileira levou bastante tempo para iniciar a instrumentalização desse direito, de modo a fazer valer tal premissa”. Dessa forma, a especulação imobiliária e a supervalorização das áreas mais bem estruturadas da cidade, juntamente com a falta de políticas habitacionais eficazes para promover a inclusão territorial, resultaram em um cenário caótico de ocupação urbana.

Fiorillo (2012, p. 600) destaca que a regularização fundiária deve evidentemente “respeitar as diretrizes gerais da política urbana estabelecidas no Estatuto da Cidade (Lei n. 10.257/2009)”. Desse modo, não pode ser vista como simples convalidação de ocupações irregulares, mas como ferramenta essencial de justiça socioespacial, devendo articular sustentabilidade ambiental e segurança jurídica.

Portanto, o eixo principal do compliance no setor imobiliário refere-se à regularização fundiária e à observância das normas urbanísticas e ambientais. A falta de conformidade com os requisitos legais do ordenamento urbano pode resultar em nulidade de contratos, embargo de obras e responsabilização por danos ambientais e sociais.

A Lei nº 13.465/2017 é um marco legal que exige das empresas incorporadoras uma postura proativa na averiguação da titularidade e da cadeia dominial do imóvel. Logo, a *due diligence* imobiliária torna-se ferramenta indispensável para a análise da situação registral e legal da propriedade.

Além disso, o respeito aos instrumentos de planejamento urbano, como os Planos Diretores, Leis de Zoneamento e Estudos de Impacto de Vizinhança (EIV), é obrigatório para a concessão de alvarás de construção e licenças ambientais. E, o não cumprimento desses requisitos compromete significativamente a viabilidade jurídica e operacional dos empreendimentos.

O segundo eixo do compliance imobiliário refere-se à prevenção à lavagem de dinheiro. O setor imobiliário muitas vezes é usado para a ocultação de recursos ilícitos, razão pela qual a legislação brasileira passou a impor deveres de vigilância e reporte a empresas do ramo.

Dessa forma, a Lei nº 9.613/1998 (Lei de Lavagem de Dinheiro), alterada pela Lei nº 12.683/2012, e a Instrução Normativa COAF nº 01/2020 estabelecem que pessoas físicas e jurídicas que atuam na intermediação de bens imóveis devem adotar mecanismos de identificação dos clientes, registro das transações e comunicação de operações suspeitas ao COAF. Essas obrigações exigem que empresas do setor implementem políticas internas de compliance, capacitem seus colaboradores, instituem canais de denúncia e criem controles eficazes sobre o fluxo de recursos. A negligência pode resultar em sanções administrativas e criminais.

A terceira vertente do compliance imobiliário refere-se à ética empresarial na relação com os consumidores e à conformidade com o licenciamento ambiental e urbanístico. O setor é frequentemente objeto de litígios relacionados a atrasos na entrega de obras, cláusulas abusivas e vícios construtivos.

Nesse sentido, o Código de Defesa do Consumidor (Lei nº 8.078/1990) impõe aos empreendedores deveres de transparência, informação adequada e responsabilidade objetiva por danos. O

compliance atua como instrumento preventivo ao promover auditorias contratuais, padronização de documentos e canais de mediação de conflitos.

Quanto ao licenciamento, os empreendimentos devem atender às exigências dos órgãos ambientais e municipais. O descumprimento de normas como a Lei do Parcelamento do Solo Urbano (Lei nº 6.766/1979) e o amplamente citado Estatuto da Cidade (Lei nº 10.257/2001) pode acarretar a paralisação das obras, aplicação de multas e responsabilização civil, administrativa e penal dos responsáveis.

Diante dos inúmeros desafios enfrentados pelo mercado imobiliário brasileiro — como a insegurança jurídica, a ocupação desordenada e a fragilidade das políticas urbanas —, a adoção de programas de compliance tem se revelado uma estratégia eficaz não apenas para garantir conformidade normativa, mas também para promover práticas éticas, transparentes e sustentáveis no setor.

Torna-se, assim, relevante apresentar casos concretos de sucesso imobiliário, os quais demonstram como a implementação de mecanismos de integridade pode transformar profundamente a governança de empreendimentos urbanos, assegurar o respeito à legislação ambiental e urbanística e, sobretudo, contribuir para a efetivação do direito à cidade.

A MRV, uma das principais construtoras do Brasil, é um exemplo emblemático de empresa que incorporou o compliance como parte central da sua governança. Desde 2014, a empresa estruturou um Programa de Integridade com base nas diretrizes da Lei Anticorrupção (Lei 12.846/2013), que inclui: canal de denúncias independente e confidencial; código de conduta para parceiros, fornecedores e corretores; auditorias internas contínuas; e treinamentos obrigatórios em ética e integridade.

Como resultado da implementação do compliance, a MRV passou a ser reconhecida como referência em integridade no setor imobiliário, tendo recebido em 2021 o Selo Pró-Ética da Controladoria-Geral da União (CGU), conferido a empresas que demonstram

compromisso com boas práticas de conformidade e transparência (MRV, 2025).

Outro exemplo de sucesso é a Cyrela, uma das principais incorporadoras do país, que adotou uma estrutura robusta de compliance, que envolve: comitê de ética e riscos; políticas anticorrupção e antissuborno; avaliação prévia de riscos fundiários e ambientais; e relatórios anuais de sustentabilidade e governança. A empresa conseguiu mitigar riscos em projetos de grande escala e manter sólida reputação no mercado de capitais, de modo que essas práticas têm sido positivas em auditorias externas e negociações com fundos de investimento e bancos (Cyrela, 2025).

Por outro lado, a ausência de mecanismos efetivos de compliance no setor imobiliário tem gerado inúmeros impactos negativos, evidenciando a urgência de uma cultura organizacional pautada na conformidade legal e na ética. Casos emblemáticos de empreendimentos irregulares, fraudes em licenciamentos, degradação ambiental e conflitos fundiários ilustram como a negligência em relação às normas urbanísticas e ambientais pode resultar em perdas econômicas, responsabilizações civis e penais, além de graves violações de direitos coletivos.

A construtora Encol (anos 1990) foi uma das maiores do Brasil, tendo vendido mais de 70 mil unidades habitacionais. No entanto, sua gestão era marcada por falta de transparência e descontrole financeiro. Entre os problemas estavam: desvio de finalidade de recursos dos compradores; falta de controle sobre contratos e prazos de entrega; e inexistência de auditorias ou políticas de integridade (Macêdo, 2025; O Popular, 2025).

E o resultado desta má gestão resultou na falência da Encol em 1999, deixando mais de 40 mil mutuários lesados e centenas de obras inacabadas. O caso é um dos principais escândalos do setor e demonstra os riscos da ausência de compliance e governança. A falta de transparência e controles internos não apenas comprometeu a sustentabilidade financeira da empresa, como também minou a credibilidade do mercado imobiliário nacional,

evidenciando a urgência de mecanismos preventivos e de fiscalização eficaz.

Outro grande exemplo advém da Operação Greenfield, desdobramento da Lava Jato, que revelou a participação de empresas imobiliárias e incorporadoras no uso de imóveis para ocultação de propinas e lavagem de dinheiro, especialmente com recursos desviados de fundos de pensão (FUNCEF, PETROS e outros). As empresas envolvidas simulavam transações com valores inflados, imóveis de fachada eram utilizados para ocultar patrimônio ilícito, e inexistiam controles sobre a origem dos recursos dos compradores (Anapar, 2025; MPF/DF, 2025).

O resultado foi outro senão a denúncia de diversos empresários e gestores por corrupção, lavagem de dinheiro e gestão fraudulenta. O caso evidenciou a importância de mecanismos efetivos de *due diligence*, compliance financeiro e monitoramento de transações.

Por derradeiro, tem-se o caso de infrações urbanísticas em São Paulo cometidas pela Construtora Tenda S.A. Em 2022, o empreendimento teve um de seus negócios imobiliários em São Paulo embargado por falta de licenças adequadas e por desrespeito a normas de uso e ocupação do solo, segundo relatório da Secretaria Municipal de Urbanismo (IBERC, 2025; Azevedo, 2025; Migalhas, 2025). Essa ocorrência foi devida à falta de diligência no licenciamento, descumprimento de alvarás e estudos de impacto, e irregularidades detectadas após denúncias de moradores, acarretando prejuízo financeiro ao empreendimento — eis que foi multado — e teve as obras paralisadas, gerando atraso na entrega e insegurança para os compradores.

Os casos aqui apresentados evidenciam que a implementação efetiva de programas de compliance resulta não apenas em prevenção de riscos legais e reputacionais, mas também em vantagem competitiva no mercado imobiliário. Por outro lado, a ausência ou fragilidade desses mecanismos pode levar a danos irreversíveis, como falência, condenações, perda de credibilidade e prejuízos sociais.

É possível inferir que, no setor imobiliário, o compliance ambiental e urbanístico atua desde a concepção do projeto até a sua execução, promovendo a conformidade com diversas obrigações legais, como: licenciamento ambiental e urbanístico; estudos de impacto ambiental (EIA/RIMA) e impacto de vizinhança (EIV); regularização fundiária e consulta a planos diretores; gestão de resíduos da construção civil (Resolução CONAMA nº 307/2002); respeito às áreas de preservação permanente (APPs) e reservas legais.

Dentre os benefícios concretos, destacam-se: redução de passivos legais e ambientais; segurança jurídica nas transações e contratos; melhoria da reputação perante o mercado e os órgãos de controle; acesso facilitado a financiamento e certificações ambientais; e contribuição efetiva para cidades mais sustentáveis e inclusivas.

Importa ressaltar que as experiências positivas não apenas validam a eficácia do compliance como instrumento de prevenção de riscos, mas também oferecem modelos replicáveis para outras iniciativas comprometidas com a responsabilidade socioambiental e a segurança jurídica.

CONCLUSÃO

O compliance ambiental e urbanístico representa uma resposta estratégica à complexidade jurídica e à crescente exigência por práticas sustentáveis no setor imobiliário. Ao adotar mecanismos preventivos e estruturados, os empreendimentos imobiliários não apenas evitam sanções e prejuízos financeiros, mas também contribuem para uma ocupação urbana mais justa, eficiente e ambientalmente responsável.

Mais do que um instrumento burocrático, ele é um modelo de governança preventiva, transparente e participativa. Quando implementado integralmente, o compliance contribui para o fortalecimento da função socioambiental da propriedade, para a efetividade das políticas públicas urbanas e para a construção de cidades sustentáveis.

Diante da crescente complexidade regulatória e da judicialização do setor, a implementação de programas de compliance não se configura apenas como medida preventiva, mas como vantagem competitiva e demonstração de responsabilidade social. A consolidação dessa cultura no setor imobiliário brasileiro é, portanto, urgente e estratégica.

No entanto, o compliance não pode ser reduzido a uma formalidade documental, mas deve constituir-se como cultura organizacional transversal, integrando equipes técnicas, jurídicas e operacionais em torno de objetivos comuns de legalidade, ética e sustentabilidade.

REFERÊNCIAS

AGHIARIAN, Hércules. *Curso de Direito Imobiliário*. 9. Ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2010.

ALMEIDA, Luiz Eduardo de. Governança Corporativa. In: CARVALHO, André Castro et al. (coords.). *Manual de Compliance*. Rio de Janeiro: Forense, 2019.

ANAPAR. *Justiça tarda, mas não falha: sentenças da operação Greenfield absolvem todos os réus*. Disponível em: <https://anapar.com.br/justica-tarda-mas-nao-falha-primeira-sentenca-da-operacao-greenfield-absolve-todos-os-reus/>. Acesso em: 08 jun. 2025.

ASSI, Marcos. *Conformidade: como implementar*. São Paulo: Trevisan Editora, 2018.

AZEVEDO, Graziela. *Prefeitura embarga obra de condomínio ocupada por índios no Jaraguá, Zona Norte de SP*. Disponível em: [https://g1.globo.com/sp/sao-paulo/noticia/2020/02/04/prefeitura-embarga-obra-de-condomi-](https://g1.globo.com/sp/sao-paulo/noticia/2020/02/04/prefeitura-embarga-obra-de-condominio-ocupada-por-indios-no-jaragua-zona-norte-de-sp/)

[nio-ocupada-por-indios-no-jaragua-zona-norte-de-sp.shtml](#).

Acesso em: 09 jun. 2025.

BARBOSA, Anny Karoliny A. S. *Compliance e Sustentabilidade: aplicação na Gestão Pública e Empresarial*. São Paulo: Dialética, 2025.

BERTOCCELLI, Rodrigo de Pinho. Compliance. In: CARVALHO, André Castro et al (coords.). *Manual de Compliance*. Rio de Janeiro: Forense, 2019.

BOBBIO, Norberto. *A era dos direitos*. Rio de Janeiro: Elsevier, 2004.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal. *Relatório na Medida Cautelar em Ação Direta de Inconstitucionalidade nº 3.540-1 / Distrito Federal*. Relator: Ministro Celso de Mello. Julgamento: 01.09.2005. Órgão Julgador: Tribunal Pleno. Publicação: 03.02.2006.

BURTET, Tiago Machado. *Noções gerais de direito imobiliário*. Curitiba, PR: IESDE Brasil, 2012.

Câmara Brasileira da Indústria da Construção (CBIC). *Vendas de imóveis crescem 20,9% e lançamentos aumentam 18,6% em 2024*. Disponível em: <https://cbic.org.br/vendas-de-imoveis-crescem-209-e-lancamentos-aumentam-186-em-2024>.

Acesso em: 05 jun. 2025.

CARVALHO FILHO, José dos S. *Comentários ao Estatuto da Cidade*. 3 ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2009.

Conselho Administrativo de Defesa Econômica (CADE). *Guia para programas de compliance*. Brasília: Ministério da Justiça, 2016.

CYRELA. *Portal de Integridade*. Disponível em: <https://integridade.cyrela.com.br/>. Acesso em: 08 jun. 2025.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. *Direitos Reais*. 7ª ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2011.

FIORILLO, Celso Antonio Pacheco. *Curso de direito ambiental brasileiro*. 13. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Saraiva, 2012.

Instituto Brasileiro de Estudos de Responsabilidade Civil (IBERC). *Construtora Tenda S. A. é condenada a indenizar adquirente pelo atraso na entrega do imóvel*. Disponível em: <https://newsiberc.com.br/jurisprudencia/construtora-tenda-s-a-e-condenada-a-indenizar-adquirente-pelo-atraso-na-entrega-do-imovel/>. Acesso em: 09 jun. 2025.

LAMBOY, Christian K. de; RISEGATO, Giulia G. A. Pappalardo; COIMBRA, Marcelo de Aguiar. Introdução ao Corporate Compliance, Ética e Integridade. In: LAMBOY, Christian Karl de (coord.). *Manual de compliance*. São Paulo: Via Ética, 2018.

MACÊDO, Gabriela. *Caso construtora Encol: após decisão judicial, empresa afirma que começou a pagar ex-funcionários*. Disponível em: <https://g1.globo.com/go/goias/noticia/2023/01/25/caso-construtora-encol-apos-determinacao-judicial-falida-empresa-comeca-a-pagar-ex-funcionarios.ghhtml>. Acesso em: 08 jun. 2025.

MACHADO, Paulo Affonso Leme. *Direito Ambiental Brasileiro*. 21 ed. São Paulo: Malheiros, 2013.

MANZI, Vanessa Alessi. *Compliance no Brasil – consolidação e perspectivas*. São Paulo: Saint Paul, 2008.

Migalhas. *Ação de indenização por danos morais contra Tenda Construtora S/A é julgada parcialmente procedente*. Disponível em: www.migalhas.com.br/quentes/40449/acao-de-indenizacao-por-danos-morais-contratenda-construtora-s-a-e-julgada-parcialmente-procedente. Acesso em: 09 jun. 2025.

MILARÉ, Edis. *Direito do Ambiente*. 8. ed. rev. atual. e ampl. São Paulo: RT, 2013.

Ministério Público Federal (MPF). Distrito Federal. *Greenfield*: MPF denuncia 5 pessoas por gestão fraudulenta e envio indevido de recursos ao exterior. Disponível em: <https://www.mpf.mp.br/df/sala-de-imprensa/noticias-df/greenfield-mpf-denuncia-5-por-gestao-fraudulenta-e-envio-indevi-do-de-recursos-ao-exterior>. Acesso em: 08 jun. 2025.

MRV. *Selo 'Pró-Ética', maior reconhecimento à integridade e a ética no meio corporativo*. Disponível em: <https://www.mrv.com.br/institucional/pt/relacionamentos/releases/mrv-recebe-o-selo-pro-etica-maior-reconhecimento-a-integridade-e-a-etica-no-meio-corporativo>. Acesso em: 08 jun. 2025.

MUKAI, Toshio. *Direito Urbano-Ambiental Brasileiro*. 2 ed. São Paulo: Dialética, 2002.

O Popular. *Em livro, ex-dono da construtora Encol diz quem falhou a empresa*. Disponível em: <https://opopular.com.br/economia/em-livro-ex-dono-da-construtora-encol-diz-quem-falhou-a-empresa-1.60459>. Acesso em: 08 jun. 2025.

PONTES, Daniele Regina; FARIA, José Ricardo Vargas de. *Direito municipal e urbanístico*. Curitiba, PR: IESDE, 2012.

Registro de Imóveis do Brasil (RIB). *Mercado imobiliário cresce no 1º trimestre de 2025*. Disponível em: <https://www.ribrj.gov.br/>

registroimoveis.org.br/mercado-imobiliario-cresce-no-1-trimestre-de-2025. Acesso em: 05 jun. 2025.

SANGOI, Juliano Mirapalheta. *Compliance: ética, governança corporative e a mitigação de riscos*. 2018. 143 f. Dissertação (Mestrado). Faculdade de Direito da Fundação Escola Superior do Ministério Público, Mestrado em Tutelas à Efetivação de Direitos Indisponíveis. Porto Alegre, 2018.

SIBILLE, Daniel; SERPA, Alexandre; FARIA, Felipe. *Os pilares do programa de compliance: uma breve discussão*. São Paulo: LEC, 2020.

SILVA, José Afonso da. *Direito Urbanístico Brasileiro*. 3 ed. São Paulo: Malheiros, 2000.

Submissão: 31.out.2025

Aprovação: 13.nov.2025