

# **III ENCONTRO VIRTUAL DO CONPEDI**

**DIREITO URBANÍSTICO, CIDADE E ALTERIDADE**

**JOSÉ FERNANDO VIDAL DE SOUZA**

**ROSÂNGELA LUNARDELLI CAVALLAZZI**

**VALMIR CÉSAR POZZETTI**

Todos os direitos reservados e protegidos. Nenhuma parte deste anal poderá ser reproduzida ou transmitida sejam quais forem os meios empregados sem prévia autorização dos editores.

**Diretoria - CONPEDI**

**Presidente** - Prof. Dr. Orides Mezzaroba - UFSC - Santa Catarina

**Diretora Executiva** - Profa. Dra. Samyra Haydêe Dal Farra Napolini - UNIVEM/FMU - São Paulo

**Vice-presidente Norte** - Prof. Dr. Jean Carlos Dias - Cesupa - Pará

**Vice-presidente Centro-Oeste** - Prof. Dr. José Querino Tavares Neto - UFG - Goiás

**Vice-presidente Sul** - Prof. Dr. Leonel Severo Rocha - Unisinos - Rio Grande do Sul

**Vice-presidente Sudeste** - Profa. Dra. Rosângela Lunardelli Cavallazzi - UFRJ/PUCRio - Rio de Janeiro

**Vice-presidente Nordeste** - Profa. Dra. Gina Vidal Marcilio Pompeu - UNIFOR - Ceará

**Representante Discente:**

Prof. Dra. Sinara Lacerda Andrade - UNIMAR/FEPODI - São Paulo

**Conselho Fiscal:**

Prof. Dr. Caio Augusto Souza Lara - ESDHC - Minas Gerais

Prof. Dr. João Marcelo de Lima Assafim - UCAM - Rio de Janeiro

Prof. Dr. José Filomeno de Moraes Filho - Ceará

Prof. Dr. Lucas Gonçalves da Silva - UFS - Sergipe

Prof. Dr. Valter Moura do Carmo - UNIMAR - São Paulo

**Secretarias**

**Relações Institucionais:**

Prof. Dra. Daniela Marques De Moraes - UNB - Distrito Federal

Prof. Dr. Horácio Wanderlei Rodrigues - UNIVEM - São Paulo

Prof. Dr. Yuri Nathan da Costa Lannes - Mackenzie - São Paulo

**Comunicação:**

Prof. Dr. Liton Lanes Pilau Sobrinho - UPF/Univali - Rio Grande do Sul

Profa. Dra. Maria Creusa De Araújo Borges - UFPB - Paraíba

Prof. Dr. Matheus Felipe de Castro - UNOESC - Santa Catarina

**Relações Internacionais para o Continente Americano:**

Prof. Dr. Heron José de Santana Gordilho - UFBA - Bahia

Prof. Dr. Jerônimo Siqueira Tybusch - UFSM - Rio Grande do Sul

Prof. Dr. Paulo Roberto Barbosa Ramos - UFMA - Maranhão

**Relações Internacionais para os demais Continentes:**

Prof. Dr. José Barroso Filho - ENAJUM

Prof. Dr. Rubens Beçak - USP - São Paulo

Profa. Dra. Viviane Coêlho de Séllos Knoerr - Unicuritiba - Paraná

**Eventos:**

Prof. Dr. Antônio Carlos Diniz Murta - Fumec - Minas Gerais

Profa. Dra. Cinthia Obladen de Almendra Freitas - PUC - Paraná

Profa. Dra. Livia Gaigher Bosio Campello - UFMS - Mato Grosso do Sul

**Membro Nato** - Presidência anterior Prof. Dr. Raymundo Juliano Feitosa - UMICAP - Pernambuco

---

D597

Direito urbanístico, cidade e alteridade [Recurso eletrônico on-line] organização CONPEDI

Coordenadores: José Fernando Vidal De Souza; Rosângela Lunardelli Cavallazzi; Valmir César Pozzetti – Florianópolis: CONPEDI, 2021.

Inclui bibliografia

ISBN: 978-65-5648-329-0

Modo de acesso: [www.conpedi.org.br](http://www.conpedi.org.br) em publicações

Tema: Saúde: segurança humana para a democracia

1. Direito – Estudo e ensino (Pós-graduação) – Encontros Nacionais. 2. Direito urbanístico. 3. Alteridade. III Encontro Virtual do CONPEDI (1: 2021 : Florianópolis, Brasil).

CDU: 34



## **III ENCONTRO VIRTUAL DO CONPEDI**

### **DIREITO URBANÍSTICO, CIDADE E ALTERIDADE**

---

#### **Apresentação**

A edição do III EV – Terceiro Encontro Virtual do CONPEDI, sediada pelo Centro Universitário Unicuritiba em junho de 2021, consolida o campo do DIREITO URBANÍSTICO, CIDADE E ALTERIDADE I, como áreas de ampla produção acadêmica em programas de todo o Brasil.

O grande interesse demonstrado pelos pesquisadores em estudar temas dessas áreas encontrou, nas sessões do Grupo de Trabalho realizadas no evento, uma enorme receptividade e oportunidade de discussão, trazendo temas atuais e preocupantes, inclusive os relativos a industrialização do campo e migração de pessoas para as áreas urbanas, aumentando os problemas relacionados à infra- estrutura urbano-ambiental, que exigem amplas reflexões pelo Direito para que a sociedade tenha respostas e instrumentos jurídicos urbanísticos, na perspectiva da proteção e construção de cidades inspiradas na alteridade.

A obra que ora apresentamos reúne os artigos selecionados, pelo sistema de dupla revisão cega, por avaliadores ad hoc, reunindo temáticas diversas no campo do direito urbanístico, cidades e alteridade, os quais trazem grande contribuição para o avanço do Direito e das Relações Sociais. Apresentamos, assim, os trabalhos desta edição.

No primeiro artigo, Edson Ricardo Saleme, Renata Soares Bonavides e Silvia Elena Barreto Saborita tratam dos Instrumentos urbanísticos em prol da moradia urbana nas cidades brasileiras, artigo que se dedica a examinar as normas da das leis 11.977, de 2009 e 13.465, de 2017, bem como o contributo da Reurb e do plano diretor para regularização fundiária e obtenção de mecanismos que efetivamente simplificaram a titulação da ocupação.

Em Desenvolvimento urbano e a necessidade de conselho federal para articulação de políticas públicas, Edson Ricardo Saleme, Silvia Elena Barreto Saborita e Regina Celia Martinez tratam das políticas públicas criadas a partir do surgimento do Concidades, órgão deliberativo e viabilizador de instruções e orientações para agentes na criação e acompanhamento dos planos diretores participativos e leis subsequentes.

No terceiro artigo, Planejamento urbano e avaliação ambiental estratégica: a necessária integração dos institutos para o alcance das cidades sustentáveis no Brasil, Maria Claudia da Silva Antunes De Souza , Ana Paula Tavares e Larissa Roceti Botan discutem os conceitos

de cidade sustentável, do compromisso das cidades com o ODS 11, da Avaliação Ambiental Estratégica e do planejamento urbano, com o objetivo de demonstrar a necessidade da integração do planejamento urbano e da AAE para o alcance das cidades sustentáveis no Brasil.

Logo depois, Hebert de Paula Giesteira Villela apresenta A democracia participativa na revisão do plano diretor de Maringá como janela de oportunidades para políticas públicas no qual discute o Plano Diretor do Município de Maringá e as práticas históricas de interação Estado-sociedade.

Na sequência, Eduardo Garcia Ribeiro Lopes Domingues e Lorena de Mello Ferraz Rocha Domingues apresentam A gestão democrática nos planos diretores dos municípios da região metropolitana do Rio de Janeiro, que cuida da gestão democrática nos municípios da Região Metropolitana do Rio de Janeiro – RMRJ, promovendo a análise dos planos diretores municipais de cinco municípios, indicando uma uniformização da legislação e as ações de efetivação da gestão democrática.

Os autores Bernadete Bacellar do Carmo Mercier e Karla Aparecida Vasconcelos Alves da Cruz no artigo intitulado A pendularidade na região metropolitana da Baixada Santista e o planejamento urbano/metropolitano para desenvolvimento urbano sustentável analisam o fenômeno da pendularidade presente na Região Metropolitana da Baixada Santista, resultante da conurbação e insuficiência de planejamento, observado em face das metas globais de sustentabilidade urbana estabelecidas em instrumentos programáticos.

O sétimo trabalho intitulado Análise da ação direta de inconstitucionalidade n. 5.696/19 à luz da teoria habermasiana: federalismo, cidades, religião e incompletudes das decisões do Supremo Tribunal Federal brasileiro de autoria de Edimur Ferreira de Faria e Adriano Mendonça Ferreira Duarte, analisa a ADI 5.696/19 que cominou na declaração de inconstitucionalidade de emenda à Constituição do Estado de Minas Gerais que desobrigava igrejas e templos, dos alvarás urbanísticos para instalação de atividades religiosas.

A autora Julia de Paula Vieira, apresenta suas reflexões intitulada Compliance urbanístico aplicado ao direito imobiliário: princípios de gestão urbana para o desenvolvimento imobiliário local sustentável no Brasil, onde explica como o compliance urbanístico se constitui em uma ferramenta eficaz para a gestão urbana e desenvolvimento imobiliário local sustentável no Brasil.

No nono trabalho intitulado Dilemas sobre a participação popular no programa habitacional brasileiro: do “ser” ao “dever ser”, de autoria de Elida de Cássia Mamede da Costa e Luan de Souza Afonso, os autores destacam o dilema sobre a participação popular na instalação de programas habitacionais, como o Programa Minha Casa Minha Vida e o Programa Casa Verde e Amarela, analisando o plano teórico e legislativo, principalmente das regras do Estatuto da Cidade (Lei n. 10.257/2001).

Juliana Vieira Pelegrini, em seu trabalho intitulado Direito à moradia e reflexos da realidade urbana contemporânea analisa o direito à moradia garantido constitucionalmente e nos tratados internacionais que asseguram esse direito aos cidadãos.

Já Stela Gomes Ferreira e Monique Reis de Oliveira Azevedo analisam o direito à moradia e seus desdobramentos no ambiente urbano, bem como a especulação imobiliária, baixos salários e a insuficiência de políticas públicas destinadas à aquisição de moradia no mercado formal, que fomentam a ocorrência de ocupações ilegais do espaço urbano, no artigo intitulado Direito à moradia, exclusão urbanística e ocupação de espaços públicos através dos loteamentos fechados.

No artigo intitulado Estatuto da cidade e formação das cidades no Brasil verifica-se que Dinara de Arruda Oliveira nos oferece uma análise do meio ambiente urbano destacado que os vários problemas urbanos que ocorrem na grande maioria das cidades brasileiras, não foram ocasionados pela ausência de Planos, mas sim, em decorrência da falta de planejamento, que exige ações concretas, com planejamento efetivo, diagnósticos, projetos, políticas, ações, avaliações e revisões, pois a cidade é um organismo vivo, em constante movimento.

No décimo terceiro artigo da lavra de Alexander Marques Silva, Instituto do tombamento: uma análise sob perspectiva prática, o autor destaca que o Direito estabelece garantias ao proprietário, entretanto o Direito difuso se sobrepõe ao caráter individual e, ainda, que a regulação estatal adote o instrumento do Tombamento, regulamentado no Decreto-lei 25/37 a inscrição no livro do tombo gera efeitos à coletividade.

O trabalho intitulado “Monotrilho linha 15-prata: desdobramentos, manipulação do discurso e a transparência na sociedade da informação de autoria de Luis Delcides R Silva e Irineu Francisco Barreto Junior os autores destacam a necessidade de informar a respeito das expectativas sobre o monotrilho linha-15 prata e as notas oficiais acerca dos problemas e o retorno da operação do sistema, esta que não foi realizada pela Companhia do Metropolitano, devido a pandemia do COVID-19.

No artigo O processo de descentralização de política urbana no período de redemocratização do Brasil, Hebert de Paula Giesteira Villela trata da redemocratização do país no final da década de 1980 e sobre os interesses coletivos que passaram a ser sopesados nas tomadas de decisões que envolviam a política urbana local.

Já os autores Daniel Alberico Resende, Camila Cristiane De Carvalho Frade e Henrique de Almeida Santos analisam o tombamento como instrumento de preservação do patrimônio histórico no meio ambiente urbano no artigo intitulado O tombamento como mecanismo de salvaguarda do patrimônio cultural no ecossistema urbano.

De modo brilhante, a autora Marcela Duarte, em sua obra “Os muros de Banksy: reflexões sobre a sociedade” destaca a importância de Banksy, um artista revolucionário que tem agitado a cena do grafite desde os anos 80, com obras espalhadas por diversos muros do mundo, tendo como principal foco o diálogo com a disruptividade das normas, com figuras autoritárias e com a sociedade capitalista.

Já o autor Pedro Henrique Moreira da Silva em seu escrito Tangências entre a sociedade de risco e o poder de polícia do CBMMG: crítica ao parecer n.º 15.719/2016 da AGE e ao decreto N.º 44.746/08 aborda a sociedade de risco e a atuação do Corpo de Bombeiros Militar de Minas Gerais na prevenção de incêndios e pânico, à luz do poder de polícia, destacando que, em que pese a possibilidade de aplicação de sanções administrativas pelo descumprimento de normas de segurança, o estudo questionou se o Parecer n.º 15.719/2016 está equivocado ao prever a possibilidade de interdição de imóveis tão somente quando constatado o risco iminente – em desconformidade ao Decreto n.º 44.746/08.

Por fim, no décimo nono artigo, Paula Constantino Chagas Lessa, em sua pesquisa Origens da habitação social no Brasil - arquitetura moderna, lei do inquilinato, difusão da casa própria de Nabil Bonduki e sua interdisciplinaridade com o direito à moradia, fez um estudo com abordagem interdisciplinar a partir do direito urbanístico e do direito à moradia, apresentando a obra de Nabil Bonduki - Origens da Habitação Social no Brasil: arquitetura moderna, lei do inquilinato e difusão da casa própria (1998); apresentando a obra na ótica do direito à cidade.

Assim, a presente obra é um verdadeiro repositório de reflexões sobre Direito Urbanístico, cidade e alteridade; o que nos leva a concluir que as reflexões jurídicas, nessa obra, são contribuições valiosas no tocante a oferta de proposições que assegurem a melhoria de vida e o acesso à terra no âmbito urbano para o enfrentamento dos agravamentos e dos retrocessos

dos direitos sociais em tempos de pandemia, como mecanismos de promoção à dignidade humana, buscando-se a harmonia com o meio ambiente e com os demais seres que habitam esse espaço urbano, promovendo-lhes a alteridade.

Desejamos, pois, a todos, uma excelente leitura.

Prof. Dr. José Fernando Vidal de Souza - Universidade Nove de Julho – UNINOVE

Profa. Dra. Rosângela Lunardelli Cavallazzi – UFRJ e PUC-RIO

Prof. Dr. Valmir César Pozzetti - Universidade do Estado do Amazonas - UEA

**COMPLIANCE URBANÍSTICO APLICADO AO DIREITO IMOBILIÁRIO:  
PRINCÍPIOS DE GESTÃO URBANA PARA O DESENVOLVIMENTO  
IMOBILIÁRIO LOCAL SUSTENTÁVEL NO BRASIL**

**URBANISTIC COMPLIANCE APPLIED TO REAL ESTATE LAW: PRINCIPLES  
OF URBAN MANAGEMENT FOR SUSTAINABLE LOCAL REAL ESTATE  
DEVELOPMENT IN BRAZIL**

**Julia de Paula Vieira**

**Resumo**

O presente estudo tem como objetivo explicar como o compliance urbanístico constitui ferramenta eficaz para a gestão urbana e desenvolvimento imobiliário local sustentável no Brasil. A metodologia utilizada é de pesquisa exploratória, bibliográfica, transversal, prospectiva e hipotético dedutiva. Foi possível chegar ao resultado de que o compliance urbanístico é essencial para a eficácia da regularização imobiliária local sustentável no Brasil, pois sem um programa de compliance que contemple princípios primordiais do Direito Urbanístico e compilado de leis e normas locais, não é possível uma regularização imobiliária eficaz, menos onerosa e lenta, confirmando a hipótese apresentada.

**Palavras-chave:** Compliance, Direito urbanístico, Regularização imobiliária

**Abstract/Resumen/Résumé**

This study aims to explain how urban compliance is an affective tool for urban management and sustainable local real estate development in Brazil. The methodology used is exploratory, bibliographic, transversal, prospective and hypothetical deductive research. It was possible to arrive at the result that urbanistic compliance is essential for the effectiveness of sustainable local real estate regularization in Brazil, because without a compliance program that contemplates the fundamental principles of Urbanistic Law and compiled from local laws and norms, it is not possible to regulate real estate effective, less costly and slow, confirming the hypothesis presented.

**Keywords/Palabras-claves/Mots-clés:** Compliance, Urban law, Real estate regularization



## 1 Introdução

A urbanização não é um fenômeno recente, ao contrário, mas com as novas tecnologias, globalização e necessidade de proteção humana e ambiental, nas últimas décadas foi-se necessário repensar a urbanização e regularizar o que já existe. Neste contexto, surgiram novas áreas de conhecimento ou receberam destaque as já existentes, que em uma visão interdisciplinar somam-se para solucionar e regularizar a urbanização brasileira. Por isso, a junção de ferramentas do direito urbanístico e do direito imobiliário, aliada à gestão de princípios do compliance é fundamental para entender e adequar de forma sustentável a realidade local das cidades brasileiras.

O Brasil apresenta um índice muito alto de informalidade imobiliária, seja por um histórico de dificuldades burocráticas e financeiras para se regularizar os imóveis particulares; seja por falta de planejamento urbano e cidades que cresceram sem projeto ou acompanhamento urbanístico; seja por aglomerações humanas que se formaram sem respeitar as formalidades locais e questões ambientais, ou seja, a realidade não condiz com o papel. Os cartórios tem grande dificuldade para abarcar toda a demanda de regularização, as vezes por não chegar ao seu conhecimento e as vezes porque quando chega ao seu conhecimento, a situação de fato já é efetiva e norma não conseguiu acompanhar a forma ou realidade. Ainda tem-se histórico de invasões e leis esparsas ou sem efetividade. Até poucos anos atrás, não se discutia dentro do direito um ramo próprio do direito urbanístico, este era observado conjuntamente com o direito imobiliário, e conseqüentemente a regularização não acontecia de forma satisfatória.

O Estatuto da Cidade, no ano de 2001 foi um marco para se pensar em diretrizes de âmbito nacional para efetivação de princípios do direito urbanístico e direito imobiliário, entretanto, por ser uma norma de âmbito nacional, não abarca as especificidades socioeconômicas e geográficas de cada região, por isso, o Estatuto da Cidade é complementado pelo Plano Diretor para as cidades acima de 40 mil habitantes. Mas ainda assim, mesmo com estas duas normas o que se verifica é uma necessidade de entender a cidade e os imóveis presentes nela para que a norma se efetive na prática e na vida das pessoas. Por isso, para se entender a complexidade de cada localidade e produzir uma gestão imobiliária satisfatória, tem-se que atrelar ao Estatuto da Cidade e Plano Diretor, os princípios essenciais do Direito Urbanístico, agindo com compliance para

almejar a regularização imobiliária, onde todos *stakeholders* ganham: o particular terá o título de proprietário do imóvel, podendo usar, gozar, dispor e reivindicar seu bem; e o poder público, por sua vez, poderá além de garantir a arrecadação tributária, fiscalizar as normas da cidade e proteger o meio ambiente.

Diante deste contexto atual e nacional da urbanização atrelado à dificuldade de regularização imobiliária decorrente de vários fatores históricos, o sujeito a ser estudado é a gestão dos princípios e fatores urbanísticos necessários para o desenvolvimento da regularização imobiliária, e o objeto sendo o compliance urbanístico utilizado como ferramenta de sustentabilidade, gestão, observação e aplicação para regularização imobiliária.

O problema tange-se na gestão do direito imobiliário nas questões urbanísticas, tendo como pergunta norteadora do presente trabalho: Como o compliance urbanístico constitui ferramenta para a gestão urbana e desenvolvimento imobiliário local sustentável no Brasil?

A importância do presente trabalho está na relevância para a área pois é um tema novo, que contempla diversas áreas como gestão, direito urbanístico, direito imobiliário e direito notarial, e que precisa ser interligado e alinhado. Há uma grande dificuldade de organização e entendimento das diretrizes dessas áreas que estão interligadas e são mutuamente dependentes, tanto pelo Poder Público quanto pelo particular, tornando a regularização imobiliária morosa e onerosa, e com a organização e cumprimento das normas e princípios através de um programa de integridade é possível ter uma eficácia muito maior.

Tendo em vista o tema Compliance Urbanístico aplicado ao Direito Imobiliário, a hipótese apresentada é: se utilizar o compliance urbanístico como ferramenta de gestão, então haverá o desenvolvimento imobiliário local sustentável no Brasil.

O objetivo geral é explicar como o compliance urbanístico constitui ferramenta para a gestão urbana e desenvolvimento imobiliário local sustentável no Brasil. Como objetivos específicos são: caracterizar o instituto do compliance e seu viés urbanístico e como aplicá-lo ao desenvolvimento local brasileiro; relacionar o instituto do compliance urbanístico e a gestão imobiliária para o desenvolvimento local sustentável brasileiro; e verificar os princípios mínimos necessários para implantação do compliance urbanístico

na regularização imobiliária. A metodologia a ser utilizada é exploratória, bibliográfica, transversal, prospectivo e hipotético dedutivo.

## **2 Programa de integridade/compliance**

A cidade surgiu, cresceu, e cresce cada vez mais, transformando a realidade de um mundo globalizado, uma cidade única, onde não há mais distancia territorial, a informação e conhecimento são imediatas, e a internet foi um fator preponderante que proporcionou instrumentos para a interligação de todo território normado. Mas, mesmo com essa dinâmica de comunicação, o território, fronteiras, limites e as cidades não deixam de existir e o solo é necessário para vivencia e subsistência, bem como o direito de se viver a cidade através dos pilares do Estatuto da Cidade que são a reforma urbana, regularização fundiária e participação popular. Atrelado à terra e ao ser humano, está a natureza e sustentabilidade, que é fundamental para sobrevivência do homem no planeta. Por isso, é importante que se correlacione todas ferramentas de gestão para que se possa equilibrar sustentabilidade e direito de se viver e morar na cidade, sem perder a individualidade do patrimônio privado.

Agir com compliance é uma atitude que tem se mostrado necessária diante à antiga prática de corrupção presente no mundo em todos os níveis sociais e de todas as formas. Entretanto, para se entender o termo compliance e seu surgimento necessário se faz compreender a prática que ensejou tal necessidade de ação, que é a corrupção.

A palavra corrupção tem origem no termo latino *corruptio/onis*, e estava ligada à destruição ou ruptura de estruturas como caminho natural pelo qual todos os seres passariam, perecimento da matéria que culmina na morte (BESSA, 2018).

Um estudo realizado em março de 2010 pelo Departamento de Competitividade e Tecnologia (Decomtec), FIESP (Federação das Indústrias de São Paulo) demonstra os prejuízos causados pela corrupção no Brasil. O custo econômico da corrupção representa o montante de recursos que deixa de ser aplicado no país em atividades produtivas, saúde, educação tecnologia, entre outros. Ainda, há a relação inversamente proporcional entre o IDH e a corrupção, ou seja, quanto maior for o nível de corrupção no país menor o índice

de desenvolvimento humano. No ano de 2008, o custo médio da corrupção no Brasil era equivalente a 2,3% do PIB (FIESP, 2010).

Já o termo *compliance* vem do inglês *to comply*, que significa “estar em conformidade” ou “agir de acordo”. No Brasil o termo *compliance* foi traduzido como integridade, ou seja, além de estar em conformidade com as normas vigentes aplicáveis à pessoa jurídica, deve-se também refletir um agir ético e íntegro. Por isso, mais do que uma empresa estar em conformidade com a legislação pertinente, o *compliance* reflete uma busca por cultura ética e íntegra de todos *stakeholders* envolvidos e colaboradores da empresa, tal qual a própria empresa em sua personalidade (BESSA, 2018).

O *compliance* não é um setor, departamento ou segmento em um mercado, é uma atitude adotada pelas empresas e/ou pessoas de um determinado segmento com objetivo de estar em *compliance*, vez que *compliance* é investir na transparência e cumprimento das leis, das normas, bem como códigos de ética, missão, valores, compromissos e objetivos (GOMES, OLIVEIRA, 2017).

O conceito de *compliance* segundo Candeloro, Rizo e Pinho (2012, p.30):

É 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 em que atua, bem como a atitude dos seus funcionários.

Com intuito de reduzir os riscos no empreendimento, cria-se o conjunto de regras, padrões e procedimentos éticos e legais para mitigar e gerenciar os riscos, pois visa trabalhar na busca de reduzir os impactos causados por atitudes não condizentes com a linha corporativa (GOMES, OLIVEIRA, 2017).

Por isso, o *compliance* é uma postura adotada pelos agentes de uma empresa, tendendo a aplicação da norma com transparência, fidelidade aos códigos de ética empresariais e inclusive ao cumprimento e adequação das normas jurídicas (GOMES, OLIVEIRA, 2017).

Portanto, tendo em vista o protagonismo assumido pelo *compliance* na agenda internacional corporativa nas últimas décadas, considerando a real necessidade brasileira de se buscar a ética empresarial decorrente do desdobramento das operações de combate à corrupção, faz-se necessário entendimento e capacidade crítica sobre a temática, vez

que deve-se sobressair a eficiência do programa e não banalizar e ou implementar programas ineficientes.

O compliance não se cria e é aplicado sozinho, para que o programa “saia” do papel são necessárias pessoas que zelam pela aplicação e monitoramento do mesmo, os agentes de compliance. Esses agentes cuidam para a implantação e efetividade do programa e são peças essenciais para o seu sucesso. Tendo em vista a atuação no monitoramento e fiscalização da atuação de todos os *stakeholders* e colaboradores, os agentes de compliance objetivam fomentar a execução do programa com a identificação de possíveis problemas, além de saná-los.

A finalidade do compliance é assegurar a aderência a todas as normas a que a organização está submetida, seja, internas ou externas, bem como adequar o sistema de controles internos executando uma política de conformidade e atingindo um estado de compliance efetivo. Claro que problemas ocorrerão, e o cenário econômico que tanto influencia a todos também poderá alterar, e como isso virão contratempos ou riscos. Os riscos poderão ser calculados, que são aqueles que a organização já prevê e consegue gerenciar e criar ações para mitigar os já previstos; e também há os riscos que não são calculados e não podem ser previstos, como por exemplo a pandemia do COVID-19 que através de uma crise sanitária mundial afetou a economia e com isso todas as pessoas e organizações.

Um programa de compliance pode ser estruturado com regras abstratas e detalhadas, delimitando o que se espera da ação de cada colaborador em cada hipótese específica, o que facilita a fiscalização e punição de condutas adversas. Entretanto, em caso de grandes empresas, pode-se tornar praticamente impossível descrever e regular todos esses detalhes dentro do programa. Por outro lado, pode também ser estruturado em princípios e enunciados gerais e abertos, onde abarca várias hipóteses e condutas, o que, por sua natureza mais ampla é capaz de ser facilmente entendido pelos colaboradores e aplicado às diversas situações. Porém, neste caso, tem-se maior dificuldade no tocante à punição de colaboradores, pois a devido a discricionariedade, a arbitrariedade fica mais obscura. Uma terceira possibilidade é se estruturar um programa com a junção das duas formas, o que este estudo entende por razoavelmente válida e com maior eficácia para qualquer cenário. Ademais, independente da forma que almeja-se estruturar o programa

de compliance, é necessário entender a realidade para utilizar os elementos pertinentes no modelo de regras e/ou princípios.

Deve-se evitar ao máximo que o programa de integridade se torne um programa de fachada (*sham programs*) ou seja, criado sem comprometimento dos gestores e colaboradores porque “está na moda” ou porque é requisito ou obrigatoriedade, é necessário a consolidação de uma cultura ética e de conformidade normativa.

Para evitar a corrupção interna e garantir a efetividade do programa, é necessário o monitoramento permanente, tanto da adesão quanto das normas externas. Os gestores de compliance além de elaborar estratégias de criação e adequação do programa à realidade, precisam acompanhar, revisar e alterar, inclusive aplicando meios de avaliação da efetividade e práticas de fomento ao programa.

A melhor forma de resguardar a organização da corrupção privada e externa é entender os conflitos de interesses entre os atores envolvidos, sejam acionistas, executivos, colaboradores, órgãos públicos, e todos *stakeholders* envolvidos, evitando consequentemente exposição ao risco do negócio.

Para que se tenha a implantação de um programa eficiente de compliance, deve-se ter neste programa um revestimento ético e moral. Segundo Serpa (2016), é através de um programa de compliance que uma organização pode prevenir e detectar condutas criminosas/ilegais, além de promover uma cultura de encorajamento do cumprimento das leis e uma conduta ética. Ou seja, o programa de compliance busca uma transformação cultural em seu meio, pois esses programas não são sobre as leis, mas sobre querer seguir as leis.

Por isso, para que não se tornem programas de fachada, precisam de alguns pilares que facilitam e efetivam uma cultura de integridade. O primeiro pilar trata-se da adoção do programa de compliance pela alta direção da empresa; em segundo lugar tem-se o pilar da gestão independente e capacitada; o terceiro pilar são as normas internas; o quarto pilar diz respeito a conhecer e gerenciar os riscos do compliance; o quinto pilar é o não menos importante fomento à cultura; o sexto pilar trata do mapeamento da aderência e identificação do descumprimento das regras; o sétimo pilar demonstra a necessidade de se conhecer com o que você trabalha; por fim, o oitavo e último pilar selecionado e trazido neste estudo é a respeito do tratamento das denúncias, pois um programa de compliance

para ser efetivo precisa oferecer meios para que dúvidas sejam sanadas por um profissional a respeito das regras vigentes e, se for o caso, denunciar ocorrências ou suspeitas de descumprimento de regras. (PORTAL DO COMPLIANCE, 2020).

O Código de Ética, ou Código de Ética e Posturas, trazido em um dos pilares do programa de compliance é um elemento que proceduraliza as condutas dos colaboradores, estabelecendo parâmetros para suas ações. Na maioria dos casos, após elaboração do código, a entrega deste aos colaboradores é feita mediante Termo de Ciência, para evitar qualquer alegação futura de desconhecimento. E também por ser extremamente importante que o objetivo do código seja aprendido e aplicado por todos colaboradores.

## **2. Considerações e princípios do Direito Urbanístico**

O Direito Urbanístico está diretamente ligado ao urbano e à formação das cidades, que com o tempo e a globalização vêm apresentando cada vez mais problemas. As cidades são um tema de estudo muito antigo, mas a área do direito urbanístico há pouco foi tratada em separado e começou a receber a devida atenção. Antes o direito urbanístico era estudado com o direito imobiliário ou registral, também era estudado juntamente com o direito público ou constitucional, e a necessidade de se pensar as cidades era estudada primordialmente por outras áreas como arquitetura e urbanismo. Entretanto, cada vez mais é nítida a necessidade de um grupo de estudo específico do Direito Urbanístico e a interdisciplinaridade com outras de conhecimento, para somar e agregar ao tema de estudo do direito e atividade urbanística.

Há no Brasil um arcabouço legislativo que trata dos aspectos em âmbito nacional e local, tem-se leis federais que tratam questões generalizadas através de princípios e diretrizes nacional como a Constituição Federal e o Estatuto da Cidade que não abarcam especificidades geoeconômicas de cada região, por isso, tem-se as normas de âmbito local que vão tratar de todos detalhes específicos daquela região. Ao se pensar em direito urbanístico e em cidade, indubitavelmente trata-se de matéria de competência municipal, pois é o Município, através de suas ferramentas legislativas e regulatórias que é capaz de

assegurar o cuidado com as características daquele território, garantindo um compliance urbanístico e facilidade de aprovação de leis especiais e projetos imobiliários.

[...] devido a diversidade geoespacial e com as relações humanas existentes, as cidades possuem várias diferenças entre si, sejam sociais, geológicas, morfológicas, econômica, entre outras que caracterizam e moldam o perfil diferenciado de cada cidade. Assim ao se estudar determinada localidade, deve-se levar em consideração todas as questões geoespaciais e relações de redes existentes, tanto na dimensão macro quanto micro, estabelecendo uma escala territorial (nacional-local) para aplicação de políticas públicas. (VIEIRA, 2019, p. 702).

A atividade urbanista está relacionada à intervenção do Poder Público com fins de ordenação dos espaços habitáveis. Tem objetivo de humanizar, ordenar e harmonizar os ambientes urbano e rural. Tendo em vista que tal objetivo só é possível com a intervenção na propriedade privada e na vida econômica e social das pessoas nas conseqüentes aglomerações humanas e rurais, trata-se de uma função pública, onde o Poder Público interfere no interesse do particular no intuito de preservar interesses coletivos. Por isso, há problemas gerados por estes conflitos de interesses, e a solução destes conflitos se dá por meio de leis adequadas e compostas por normas do direito urbanístico (MAFRA FILHO, 2006).

Por isso, o direito urbanístico é muito mais do que uma área do direito, é uma relação entre várias áreas do saber que agem diretamente no convívio social das pessoas e na propriedade privada, que com a adoção de programas de compliance é possível regularizar o que já existe e organizar o que irá existir.

O processo de urbanização no Brasil se acentuou principalmente a partir de 1950, e com este adveio reflexões acerca sobre se morar na cidade e quais direitos pertinentes à esta realidade. Henri Lefebvre, em sua obra “Direito à cidade” (2010), retratou uma cidade pensada como ruptura da ideologia capitalista, segundo o autor, o direito à cidade advém das necessidades antropológicas e sociais elaboradas em obras e nestas estão a participação social, atividade, símbolos, arte, esporte, enfim, um direito à vida urbana de local de trocas e encontros de todos.

[...] o direito à vida urbana, transformada, renovada, [sendo o *urbano* o] lugar de encontro, prioridade do valor de uso, inscrição no espaço de um tempo promovida à posição de supremo bem entre os bens [para



que] encontre sua base morfológica, sua realização prática sensível. (LEFEBVRE, 2010, p. 117, grifo do autor).

Ainda, sobre a vida urbana:

A rua: é o lugar (topia) do encontro, sem o qual não existem outros encontros possíveis nos lugares determinados (cafés, teatros, salas diversas). Esses lugares privilegiados animam a rua e são favorecidos por sua animação, ou então não existem. Na rua, teatro espontâneo, torno-me espetáculo e espectador, as vezes autor. Nela efetua-se o movimento, a mistura, sem os quais não há vida urbana, mas separação, segregação estipulada e imobilizada. (LEFEBVRE, 2008, p.27).

Portanto, pode conceituar o Direito à Cidade como a garantia dos direitos previstos nos diplomas legislativos pertinentes ao usufruto da cidade nos pilares do Estatuto da Cidade, corroborado pelo Plano Diretor Municipal e bases de sustentabilidade e democracia.

O direito a cidade é definido como o usufruto equitativo das cidades dentro de princípios da sustentabilidade, democracia, equidade e justiça social. É um direito coletivo dos habitantes das cidades, em especial dos grupos vulneráveis e desfavorecidos (art. 1 e 2, CONFEA, 2021).

Entretanto, é necessário pensar no pluralismo jurídico como fator de organização territorial e não complicação legislativa.

A norma está entrelaçada a um pluralismo jurídico, que possibilita a compreensão de vários sistemas de ações presentes nos lugares, limites e fronteiras. Esse pluralismo jurídico está atrelado a escala e hierarquia do nacional-local, no qual as normas nacionais prevalecem sobre as locais porque o Estado é o detentor legítimo da produção de normas jurídicas, entretanto, nas normas locais é onde são encontradas questões pertinentes as necessidades locais que não são abarcadas pela norma nacional. (VIEIRA, 2019, p. 712).

Segundo Azevedo e Vieira (2015, p. 289), “nas grandes metrópoles, há verdadeiros desajustes entre os interesses ambientais, sociais e econômicos, indicando retrocessos de desenvolvimento”.

O direito a cidades sustentáveis está contido na interpretação do art. 182 c/c o art. 225 da CR/88 como direito fundamental. A sustentabilidade a que se remete o texto da norma “[...] implica solidariedade e se traduz em vida urbana digna para todos “. (HORBACH. In MEDAUAR; ALMEIDA, 2004, p.27). A promoção do direito a cidades sustentáveis e as diretrizes legais que regulamentam o ambiente urbano são constituídas de um conjunto ordenado de medidas e gerenciamento público para serem concretizadas.

Portanto, pensar no urbano e no direito à cidade é pensar no individual e coletivo, na sustentabilidade e meio ambiente, é pensar em condições mínimas de subsistência sanitária e ambiental e também no empoderamento de se viver e sentir a cidade e sua moradia como lar. Muitos são os argumentos e conceitos, enorme é o arcabouço administrativo e legislativo para uma questão que se resume simplesmente em humanizar, em sentir e cuidar para que todos tenham condições dignas de viver, de se colocar no lugar do outro e ver que, o que não se quer para si próprio não se deve querer para o outro e com isso, construir uma cidade onde todos tenham orgulho de morar e cuidar.

Os instrumentos da política urbana e habitacional estão previstos no artigo 4º da Lei nº 10.257/01 que regulamenta os arts. 182 e 183 da CF/88. (BRASIL, 2001). Todos os serviços mencionados no referido texto são imprescindíveis para se alcançar o direito à cidade, em face da moradia, serviços urbanos, educação, saúde, lazer, saneamento básico e meio ambiente equilibrado.

Para efetivação do Direito Urbanístico na cidade e de um programa de compliance, é inevitável a inserção de princípios correlacionados ao Direito Urbanístico, pois são estes princípios que norteiam toda a gestão e trazem diretrizes principiológicas, atrelados e somados à realidade municipal legislativa daquela localidade.

O princípio do usuário pagador e poluidor que segundo Bechara (2020), preconiza os custos que são decorrentes da prevenção da poluição e também do controle do uso dos recursos naturais, bem como os custos da reparação dos danos ambientais não evitados ou chamados custos da poluição. Esses custos devem ser suportados integralmente pelo condutor da atividade econômica que potencializou ou degradou o meio ambiente.

O princípio do *in dubio pro natura* deve ser aplicado em seu parâmetro mais restritivo, e conforme a CF/88 no art.225. Esse princípio demonstra que na dúvida deve-se proteger o meio ambiente, e é utilizado por precaução para resguardar as normas

ambientais que devem atender aos fins sociais a que se destinam. O STJ tem aplicado o princípio do *in dubio pro natura* sobre a inversão do ônus da prova devido ao caráter *propter rem* das obrigações ambientais, inclusive na solução de conflitos e interpretação das leis. (FARENZENA, 2019).

O princípio da proibição do retrocesso é a impossibilidade de redução do grau para a concretização dos direitos sociais já concedidos e implementados pelo Estado, não se pode retroagir. Uma vez alcançado um direito social, o legislador não pode suprimir ou reduzir esse direito sem que para isso haja a criação de medidas compensatórias. (DIREITONET, 2019).

Acerca do princípio da Gestão Democrática das cidades segundo Saule Junior (1997), tem-se a gestão democrática da cidade pelo plebiscito que é a consulta anterior a tomada de decisão estatal; o referendo que é a consulta posterior a tomada de decisão estatal para saber se a sociedade como um todo concorda com a decisão tomada e norma criada; e a iniciativa popular de lei. Ainda, a participação popular no tocante ao Direito Urbanístico está diretamente ligada à construção do Plano Diretor e estudos de impacto, os EIV.

Ainda, legalidade em sentido estrito são normas urbanísticas onde necessariamente precisam ser editadas por lei, através da Política Urbana, conforme previsão do art. 37, caput da CF/88. Segundo Patriota (2017), esse princípio impõe à atuação administrativa quando houver previsão legal, somente. Por isso, a Administração deve limitar aos ditames da lei, não pode efetivar uma norma por simples ato administrativo para conceder direitos, obrigações ou vedações de qualquer espécie.

Ainda, há outros princípios pertinentes que precisam ser mencionados como princípio da Autotutela ou revisão dos próprios atos; Publicidade; Impessoalidade, Eficiência e a função social da propriedade.

[...] o princípio da função social qualifica e condiciona o uso da propriedade urbana no sentido de obrigar o proprietário a dar ao imóvel destino compatível com a justiça social. Por evidente o direito fundamental individual da propriedade foi compatibilizado com o direito difuso onde o uso da propriedade ficou condicionado ao uso socialmente justo, recebeu contornos jurídicos e reflexos concretos a respeito do planejamento somente por ocasião da edição da Lei 10.257/2001 onde os artigos 39 a 42 preencheram as lacunas do instituto denominado Plano Diretor. A partir do propósito de orientação

da intervenção estatal em atendimento aos objetivos sociais a partir de um modelo de atuação que envolva um exercício constante da função normativa a partir de técnicas contínuas de diagnóstico e de previsão da realidade local. (LANA, VIEIRA, 2019, p. 30-31)

Os princípios apresentados neste estudo são uma seleção dos que incidem mais diretamente no Direito Urbanístico, gestão e regularização das cidades, sem hierarquia ou grau de importância, sendo um rol exemplificativo onde a ação de todos em conjunto contribui para o desenvolvimento da área urbana através de um compliance elaborado por um programa de princípios norteadores, que poderá ser utilizado em qualquer localidade, acrescido das normas municipais correspondentes.

### **2.3 Compliance urbanístico aplicado ao Direito Imobiliário**

É preciso pensar em leis, mas também em mecanismos e ferramentas de efetivar as leis propostas. O compliance urbanístico é um programa de integridade onde sugere-se que seja mesclado princípios urbanísticos como diretrizes e pilares de forma geral e ampla, a ser aplicado ao caso concreto conforme peculiaridades; e leis municipais, que comporão especificidades daquela cidade e região e contemplarão detalhes pormenorizados do que deve-se observar para efetividade do programa, gestão da regularização e sucesso da demanda.

Diante do exposto, resta claro a importância de se inserir a compliance imobiliária dentro da compliance urbanística, ou seja, a compliance urbanística abarca a compliance imobiliária.

A compliance imobiliária pode ser eleita como parte integrante de um programa de compliance corporativa, tendo por objetivo demonstrar (i) a conformidade legal na posse e no domínio de imóveis, e (ii) o cumprimento do dever de diligência dos gestores responsáveis, o que tem sido cada vez mais valorizado pelo mercado. Como se nota, a regularização imobiliária pode ser conduzida tanto no âmbito de um programa de compliance quanto com fundamento no próprio dever de diligência do administrador. (MIRANDA e SADI, 2016).

Resta claro a necessidade de implantação de um programa de integridade/compliance para gerir esse arcabouço de relevantes implicações e questões acerca da cidade e da propriedade. Mas para que esse programa seja implantado é necessário que alguém zele pela sua implantação e execução, que é o agente de compliance ou compliance officer.

O Direito Imobiliário atrelado ao Direito Urbanístico possui um condão de utilizar as serventias e formas de solução extrajudicial para desburocratizar o sistema judiciário, tanto pela sobrecarga do sistema quanto pelo incentivo e facilidade dos mecanismos extrajudiciais. Por isso, para ocorrer um bom desempenho dentro do Direito Imobiliário, mister se faz entender e utilizar ferramentas extrajudiciais para desburocratizar a regularização e ter maior eficácia e rapidez, com menor ônus e com a mesma segurança jurídica. Então, procedimentos antes muito demorados como usucapião e regularização fundiária podem ser conduzidos nas Serventias Extrajudiciais, desde que em respeito a todos princípios e normas do Direito Urbanístico pertinentes.

Os cartórios ou Serventias extrajudiciais exercem outras funções muito importantes para a sociedade e Administração Pública, como auxílio no combate à corrupção e a lavagem de dinheiro e também exerce a função de fiscalização de arrecadação de tributos. Vários Cartórios de Registros de Imóveis e estudiosos do assunto utilizam a máxima “quem não registra não é dono”, e este é o ponto central e cerne da importância deste trabalho e da necessidade de implantação de um Programa de Compliance para que seja possível o registro de propriedade do imóvel, que é oneroso e demorado, e assim alcançar a expectativa de ser dono e ter todos direitos inerentes à propriedade garantidos, que são de usar, gozar, dispor e reivindicar.

Os princípios registrais orientam as linhas diretivas e sistemática das bases fundamentais, além da sintetização ou condensação do ordenamento jurídico registral. Os principais princípios do Direito Registral são: publicidade, fé pública, prioridade, especialidade, disponibilidade, continuidade e legalidade (MELO FILHO, 2021). Entretanto, não serão estudados nesta ocasião.

Portanto, a regularização é uma necessidade para proteção patrimonial e direito à dignidade humana, que possui procedimento complexo e desconhecido pela maioria da população. Mesmo com campanhas e ações para desburocratização, precisa-se conhecer e entender a forma de regularização imobiliária de cada caso, mas para que isso seja

possível, tem-se que interligar esta com as áreas que está mutuamente dependente. São muitas leis, normas e repartições públicas que precisa-se recorrer uma registrar um único bem, por isso a relevância de estar em conformidade com todo arcabouço que envolve a regularização imobiliária.

Dentre os princípios norteadores do direito à cidade estão da função social da cidade e propriedade, presentes na categoria dos direitos difusos. Efetivar a função social da cidade é possível através de desenvolvimento urbano sustentável, em requalificar as áreas urbanas degradadas e urbanizar áreas ocupadas no meio urbano com infraestrutura digna, transporte coletivo, saúde, segurança e lazer, educação, etc, (BODNAR et al., 2015) sem grandes impactos ambientais.

O Estatuto da Cidade, norma de âmbito federal, é necessário para Política de Desenvolvimento Urbano, tem objetivo de ordenar o desenvolvimento das funções sociais da cidade e de seus habitantes. Arelado a este, o Plano Diretor é o instrumento básico da política de desenvolvimento urbano e expansão urbana.

O Plano Diretor deve levar em consideração o zoneamento e função social da propriedade. É obrigatório para cidades com mais de 20 mil habitantes e demais áreas conforme previsão legal. Para que ocorra a elaboração do Plano Diretor é necessário audiências públicas e debates com a participação da população e sociedade civil organizada como um todo. Após a conclusão, deve-se dar publicidade ao Plano Diretor e possibilitar o acesso do mesmo a qualquer cidadão ou interessado.

Há algumas formas de implementar o programa de compliance urbanístico atrelado além do Direito Imobiliário a também o Direito Empresarial, Sucessório e Tributário. É interessante pensar na possibilidade de constituição de uma holding patrimonial analisando o perfil societário da empresa e realizada de forma personalizada, para direcionar a um planejamento satisfatório para a realidade da empresa ou entidade familiar. O objetivo da holding é ter controle de um conjunto de empresas ou quotas para minimização de riscos em negócios das empresas subsidiárias, além da proteção patrimonial de bens e possibilidade de regular a sucessão patrimonial (MARIANO, 2019).

Um programa de compliance além de ser composto por princípios e normas urbanísticas, traz análise de perfil da sociedade em caso de ser pessoa jurídica, e também a possibilidade de gestão de riscos e planejamento tributário.

Noutro lado, é sabido que enorme é o arcabouço normativo que rege a cidade, incontáveis planos e planejamentos de acordo com cada municipalidade e realidade local. Entretanto, esses planejamentos e planos não surtem efeito como esperado e como deveriam surtir, então ressalta-se a importância de planejamento e planos para melhor alocação de recursos financeiros orçamentários. Ainda, ressalta-se a necessidade de organização do planejamento e planos através de um programa de compliance.

No programa de compliance é fundamental que se resguarde os princípios de Direito Urbanístico complementados pelas normas e leis municipais, pois esses princípios são os pilares do programa de compliance e precisam ser respeitados.

Violar um princípio é muito mais grave que transgredir uma norma. A desatenção ao princípio implica ofensa não apenas a um específico mandamento obrigatório, mas a todo o sistema de comandos. É a mais grave forma de ilegalidade ou inconstitucionalidade, conforme o escalão do princípio atingido, porque representa insurgência contra todo o sistema, subversão de seus valores fundamentais, contumélia irremissível a seu arcabouço lógico e corrosão de sua estrutura mestra. (MELO FILHO, 2021).

Caso não seja implementado um programa de compliance urbanístico que contemple os principais princípios urbanísticos e as normas municipais atinentes à espécie, dificultará a regularização imobiliária, tanto pública quanto privada, ficando aquele “vem e vai” de despachos e solicitação de documentos, onerando e atrasando o fim almejado, além de causar sérios problemas e vícios que podem até inviabilizar a regularização.

#### **4- Conclusões**

É possível concluir com este estudo que a normatização imobiliária não acompanhou o crescimento das cidades, o que gerou sérios problemas para a

regularização imobiliária e sustentabilidade. Mesmo com políticas e projetos de desburocratização, ainda é árduo o trabalho para se registrar imóveis no Brasil, tanto pelo arcabouço normativo e regulatório municipal quanto pela morosidade e onerosidade.

Por isso, mister se faz a utilização de um Programa de Integridade Urbanístico aplicado ao Direito Imobiliário para entender e resolver as diversas situações de regularização imobiliária. O Compliance Urbanístico é uma importante ferramenta que contempla todas as necessidades e interfaces para a regularização imobiliária eficaz, imbuído de princípios urbanísticos, leis e normas municipais. O presente trabalho trouxe alguns princípios de gestão urbana para o desenvolvimento imobiliário local sustentável no Brasil. O objetivo principal e específicos foram alcançados.

O desenvolvimento imobiliário local sustentável tem direta relação com o compliance urbanístico. O problema apresentado foi como o compliance urbanístico constitui ferramenta para a gestão urbana e desenvolvimento imobiliário local sustentável no Brasil? E a hipótese confirmada de que se utilizar o compliance urbanístico como ferramenta de gestão haverá o desenvolvimento imobiliário local sustentável no Brasil.

A metodologia utilizada foi de pesquisa exploratória, bibliográfica, transversal e hipotético dedutivo. O resultado alcançado foi que o compliance urbanístico é essencial para a eficácia da regularização imobiliária local sustentável no Brasil, tanto para a Administração Pública quanto para o particular, pois sem um programa de compliance que contemple princípios primordiais do Direito Urbanístico e compilado de leis e normas locais, não é possível uma regularização imobiliária eficaz, menos onerosa e lenta.

Concluiu-se que além do Compliance Urbanístico ser essencial para eficácia da regularização imobiliária é também um “programa base” de diretrizes para qualquer empreendimento que vise abarcar áreas distintas de conhecimento mas que são interligadas, como uma regularização imobiliária, que para que seja concluída é necessário o atendimento às normas e princípios urbanísticos municipais. Então tanto o gestor público quanto privado, se tiver ao alcance um programa de integridade que contemple normas do direito urbanístico aplicado ao direito imobiliário poderá realizar qualquer regularização imobiliária naquela localidade com facilidade, rapidez e com custo menor.



Precisa-se entender a complexidade de cada localidade e produzir uma gestão imobiliária satisfatória, ainda, tem-se que atrelar ao Estatuto da Cidade e Plano Diretor, os princípios essenciais do Direito Urbanístico, agir com compliance para almejar a regularização imobiliária. O Compliance Urbanístico trata-se portanto, de um programa de integridade que apresenta em seu escopo uma junção de princípios urbanísticos (nacional-geral) com normas municipais (local).

A junção de ferramentas do direito urbanístico e do direito imobiliário, aliada à gestão de princípios do compliance é fundamental para entender e adequar de forma sustentável à realidade local das cidades brasileiras

## 5- Referências

AZEVEDO, Eder M. de; VIEIRA, Júlia P. O direito às favelas sustentáveis: desafios à urbanização de assentamentos humanos em bens públicos. In: CONGRESSO NACIONAL DO CONPEDI, 24., 2015, Belo Horizonte. Anais... Belo Horizonte: UFMG; FUMEC; Dom Helder Câmara, 2015. p. 282-308.

BECHARA, Erika. Princípio do Poluidor Pagador. Enciclopédia Jurídica da PUCSP. 1/07/2020. Disponível em: < <https://enciclopediajuridica.pucsp.br/verbete/334/edicao-1/principio-do-poluidor-pagador#:~:text=O%20princ%C3%ADpio%20do%20poluidor%20pagador%20preconiza%20que%20os%20custos%20decorrentes,atividade%20econ%C3%B4mica%20potencial%20ou%20efetivamente>> Acesso em 03/03/2021.

BESSA NETO, Luis Irapuan Campelo. LEI ANTICORRUPÇÃO E A PROMOÇÃO ÉTICA DO PROGRAMA DE COMPLIANCE EFETIVO: UM ESTUDO DE CASO. Dissertação. Universidade Federal de Santa Catarina. Florianópolis, 2018. Disponível em < <https://repositorio.ufsc.br/bitstream/handle/123456789/205075/PDPC-P0005-D.pdf?sequence=-1&isAllowed=y>> Acesso em 16/03/2021.

BRASIL. LEI nº 10.257, de 10 de julho de 2001. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/LEIS/LEIS\\_2001/L10257.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/LEIS_2001/L10257.htm)> Acesso em 02/04/2021.

CANDELORO, Ana Paula P.; RIZZO, Maria Balbina Martins de; PINHO, Vinícius. Compliance 360º: riscos, estratégias, conflitos e vaidades no mundo corporativo. São Paulo: Trevisan, 2012.

COIMBRA, Marcelo de Aguiar; MANZI, Vanessa A. Manual de compliance. São Paulo: Atlas, 2010.

CONFEA. Carta Mundial pelo Direito à Cidade. Disponível em: <<http://normativos.confea.org.br/downloads/anexo/1108-10.pdf>>. Acesso em: 01/04/2021.

CUSTODIO, Vinícius Monte. A necessária distinção entre Direito Urbanístico e Direito do Ordenamento Territorial. Migalhas Edilícias. 17/08/2018. Disponível em: <<https://migalhas.uol.com.br/coluna/migalhas-edilicias/285746/a-necessaria-distincao-entre-direito-urbanistico-e-direito-do-ordenamento-territorial>> Acesso em 02/04/2021.

CUSTODIO, Vinicius Monte. Recuo não é passeio: limites à regulamentação municipal do uso das áreas não edificáveis. Migalhas. 21/03/2019. Disponível em: <<https://migalhas.uol.com.br/coluna/migalhas-edilicias/298596/recuo-nao-e-passeio-limites-a-regulamentacao-municipal-do-uso-das-areas-nao-edificaveis>> Acesso em 20/03/2021.

DIREITONET, Princípio da Proibição do Retrocesso. Dicionário Jurídico. 07/03/2019. Disponível em: <<https://www.direitonet.com.br/dicionario/exibir/1991/Principio-da-proibicao-do-retrocesso#:~:text=Refere%2Dse%20%C3%A0%20impossibilidade%20de,a%20cria%C3%A7%C3%A3o%20de%20medidas%20compensat%C3%B3rias.>> Acesso em 03/04/2021.

DI SARNO, Daniela Campos Libório. Elementos de Direito Urbanístico. 1ª ed. Barueri, SP: Manole, 2004.

FARENZENA, Claudio. Princípio in dubio pro natura no STJ. JUSBRASIL. 19/05/2019. Disponível em: <<https://farenzenaadvocacia.jusbrasil.com.br/artigos/709303596/principio-in-dubio-pro-natura-no-stj>> Acesso em 03/04/2021.

FIESP. Relatório corrupção: custos econômicos e propostas de combate. Disponível em: <<https://www.fiesp.com.br/indices-pesquisas-e-publicacoes/relatorio-corrupcao-custos-economicos-e-propostas-de-combate/>> Acesso em: 29/03/2021.

GOMES, Magno Federici. OLIVEIRA, Warley Ribeiro. A EFETIVAÇÃO DO COMPLIANCE AMBIENTAL DIANTE DA MOTIVAÇÃO DAS CERTIFICAÇÕES BRASILEIRAS. RDFG – Revista de Direito da Faculdade Guanambi. V.4, n.1, Janeiro a Junho, 2017. P.187 – 208. Disponível em: <<http://177.38.182.246/revistas/index.php/Revistadedireito/article/view/143/64>> Acesso em 16/03/2021.

LANA, Conceição de Lourdes de. VIEIRA, Júlia de Paula. Direito a cidade planejada: ausência do instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana e a possibilidade de lesão ao direito de moradia. Interfaces entre Instituições e Estado. Administração Pública. CAEDJUS, INTERDH-2019: Grupo Multifoco, Rio de Janeiro, 2019, p. 18 a 32.

LEFEBVRE, Henri. Da cidade a sociedade urbana. In: \_\_\_\_\_. A revolução urbana. Belo Horizonte: Ed. UFMG, p. 13-30, 2008.

LEFEBVRE, Henri. O direito à cidade. 5. ed. São Paulo: Centauro, 2010.

MAFRA FILHO, Francisco de Salles Almeida. Estudos Introdutórios de Direito Urbanístico. Migalhas de Peso. 24/01/2006. Disponível em: <<https://migalhas.uol.com.br/depeso/20369/estudos-introdutorios-de-direito-urbanistico>> Acesso em 01/04/2021.

MARIANO, Mayara. Holding patrimonial e o planejamento tributário. Migalhas. 19/08/2019. Disponível em: <<https://www.migalhas.com.br/dePeso/16,MI309050,91041-Holding+patrimonial+e+o+planejamento+tributario>> Acesso em 19/03/2021.

MEDAUAR, Odete; ALMEIDA, Fernando Dias Menezes de. (Coord.) Estatuto da cidade – Lei 10.257, de 10.07.2001: Comentários. 2. ed., rev., atual. e ampl. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2004.

MELO FILHO, Álvaro. Princípios do Direito Registral Imobiliário. Disponível em: <<https://www.passeidireto.com/arquivo/22248126/alvaro-mello-filho-principios-do-direito-registral-imobiliario>> Acesso em 19/03/2021.

MIRANDA, Luis Gustavo. SADI, Natália Miranda. A importância da compliance imobiliária. Migalhas de Peso. 22/07/2016. Disponível em: <<https://migalhas.uol.com.br/depeso/242734/a-importancia-da-compliance-imobiliaria>> Acesso em 26/03/2021.

MUZILLI, Marco Antônio. Diferença entre compliance e auditoria interna. Muzilli Governança Corporativa, São Paulo, 05 jun. 2006. Disponível em <<http://muzilli.com.br/reportagem/compliance.html>>. Acesso em 28/03/2020.

OLIVEIRA, Raul Miguel Freitas de. Planos Urbanísticos, dos Recursos Hídricos, do Saneamento Básico e de Resíduos Sólidos na promoção da cidade sustentável. Direito urbanístico, cidade e alteridade – Florianópolis: CONPEDI, 2017. Disponível em: <<http://conpedi.daniloir.info/publicacoes/pi88duoz/s7f1tb6p/0BYdy014aM6iUhlw.pdf>> Acesso em 26/03/2021.

PATRIOTA, Caio César Soares Ribeiro. O princípio da legalidade administrativa. Jus. Fevereiro de 2017. Disponível em: <<https://jus.com.br/artigos/56009/o-principio-da-legalidade-administrativa>> Acesso em 18/03/2021.

PORTAL DE COMPLIANCE. 8 Passos para o Compliance Empresarial. Disponível em: <<https://portaldecompliance.com.br/8-passos-para-compliance-empresarial/passos-8.html>> Acesso em: 29/03/2020.

SAULE JUNIOR, Nelson. Novas Perspectivas do Direito Urbanístico Brasileiro: Sérgio Antônio Fabris. Porto Alegre. 1997.

SERPA, Alexandre da Cunha. Compliance Descomplicado: um guia simples e direto sobre o Programa de Compliance. 1.ed. [S.I.]: [s.n.], 2016.

SILVA, José Afonso da. Direito urbanístico brasileiro. 7. ed. São Paulo: Malheiros, 2015.

VIEIRA, Júlia de Paula. Da produção do espaço ao Direito à Cidade: a aplicabilidade de Políticas Públicas Urbanísticas. Interfaces entre Instituições e Estado. Políticas Públicas. CAEDJUS, INTERDH-2019: Grupo Multifoco, Rio de Janeiro, 2019, p. 700 a 715.