

# A EFICÁCIA DE UM PROGRAMA DE POLÍTICAS DE COMPLIANCE EM EMPRESAS DA CONSTRUÇÃO CIVIL VISANDO O CUMPRIMENTO DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

## THE EFFECTIVENESS OF COMPLIANCE POLICY PROGRAMS WITHIN CIVIL CONSTRUCTION COMPANIES AIMING FOR THE FULFILMENT OF THE SOCIAL FUNCTION OF THE PROPERTY

Daniel Klein\*

### Resumo

Com o presente estudo se pretende descobrir se a implantação de políticas de compliance em empresas do setor da construção civil, colocando-o como um norteador para o cumprimento das diretrizes da função social da propriedade prevista na Constituição Federal de 1988 é eficaz. Para isso, após a pesquisa doutrinária referente aos conceitos da função social da propriedade e de compliance, foi analisado um Guia de compliance elaborado pela Câmara Brasileira da Indústria da Construção que estabeleceu práticas e políticas de compliance adequadas para as empresas. Foi possível perceber que a implantação de políticas de compliance nas empresas da construção civil pode linear diretrizes que contribuam ao cumprimento da função social da propriedade, em simples aspectos de conduta ética, organizacional, social e de relação com o Poder Público.

Palavras-chave: Compliance. Propriedade. Função Social.

### Abstract

*The present study aims to find out the effectiveness of compliance policies in companies within the civil construction sector, placing it as a reference for the established guidelines of social function property from the Federal Constitution of 1988.*

*A doctrinal research concerning the concepts of social function of the property and compliance was made. The Compliance Guide, elaborated by the Brazilian Chamber of Construction Industry established practices and compliance policies suitable for these companies.*

*It was observed that the implementation of compliance policies within construction companies may create guidelines that can contribute to the fulfilment of the social function of property. Ethical, organizational and social aspects as well as a relationship with the Public Body.*

Keywords: Compliance. Property. Social Function.

\* Graduando em Direito, especialista em Estruturação e Gestão de Políticas de Compliance.  
Email: danielklein@outlook.com.br

## 1 INTRODUÇÃO

O compliance é uma ferramenta inovadora que pode proporcionar para as empresas uma organização interna, bem como transmitir valores, tanto sociais como empresariais. Uma empresa de construção civil tem grande parcela de responsabilidade pelo crescimento urbano, pela moradia, pela utilidade do espaço, ou seja, institutos elencados na Constituição Federal de 1988 que se referem a função social da propriedade.

É inegável compreender o crescimento da construção civil no País, bem como o das empresas construtoras que passaram a ser uma instituição social, prevendo grande parte dos bens e serviços da sociedade.

A legislação determina que o empreendimento não atue somente em prol do lucro e da prosperidade do empresariado, mas sim, que vise o bem-estar social e ambiental, observando o desenvolvimento sustentável, a oportunidade de empregos, melhoria da qualidade de vida, o cumprimento de políticas urbanas, dentre outros.

Nesse contexto, o objetivo é descobrir se a aplicação de um programa de políticas de compliance nas empresas de construção civil poderia gerar diretrizes norteadoras ao cumprimento da função social da propriedade.

É possível afirmar que o compliance tem adentrado cada vez mais em empresas, pois a partir das políticas voltadas tanto à ética empresarial quanto ao combate da corrupção, as que estão em conformidade com regras e procedimentos legais transparecem idoneidade à sociedade e isso reduz riscos e ajuda a evitar desvios éticos.

## 2 A FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

A propriedade é algo inerente para o homem, pois representa sua condição de existência e de liberdade (MONTEIRO, 2003, p.79). Tem suas raízes nas mais remotas delimitações do direito privado, quando a agricultura e a criação de animais emergem da necessidade de uma concepção privativa para o homem, pois a convivência em sociedade e a necessidade de manutenção da ordem eram muitas vezes ameaçada pelos litígios (EVANGELISTA, 2013).

Na era Medieval, como característica predominante, tem-se o poder emanado do domínio fundiário, ou seja, o detentor de terras incorporava os poderes políticos sobre aqueles que residiam ou cultivavam a sua propriedade e dessa forma, o proprietário detinha não apenas o uso, o fruto e o abuso, mas também deveres com aqueles que utilizavam os feudos, produzindo riquezas, apesar da sistemática exploratória (SANTOS, 2015, p. 21).

Caracterizada como um direito absoluto, a propriedade no direito romano ainda não comportava limites e tampouco restrições e no sistema feudal é que surgem as figuras do possuidor e dos proprietários de forma distinta (SOARES, 2018). Visando uma condição de liberdade individual como direito imprescindível e natural do homem, o direito de propriedade apareceu no consagrado Bill of Rights, em 1776 e na Declaração dos Direitos do Homem do Cidadão, em 1789, assegurando-o como direito sagrado e inviolável (ROSA, 2007, p. 08).

Tendo sido concebido como direito absoluto, natural e imprescritível pela Declaração dos Direitos do Homem e do Cidadão de 1789, predomina o entendimento que a propriedade tem seu conteúdo alocado no direito privado e público, pois compreende um todo complexo de normas administrativas, ambientais, urbanísticas, empresariais e civis (FRANÇA, 1995, p. 08 e ss).

Baseada no lema da liberdade, igualdade e fraternidade, a Revolução Francesa trouxe a burguesia ao poder e consagrou o Estado em liberal e aflorou a tendência individualista, colocando a propriedade como um direito absoluto ao homem, mas ao longo do século XIX, avolumaram-se os problemas sociais do Estado que entrou em crise e as reações quanto ao modelo liberal e a irrestrita liberdade surgiram (PANAGIO, 2008).

Num estágio inicial de evolução do capitalismo importava apenas a mera apropriação de bens por parte do cidadão, sem se cogitar de uma coletividade que com ele interagisse. Isto é, na fase primária da expansão de um novo regime era incentivada a intensificação da produtividade e lucros, sendo estimulado o acesso à propriedade (FARIAS e ROSENVALD, 2009, p. 197).

Conforme a teoria de Leon Duguit, o dever de uso da propriedade privada compreende seu emprego para a satisfação das necessidades individuais, em seu desenvolvimento físico, intelectual e moral e para satisfação das necessidades coletivas. Esta dualidade entre a aplicação da coisa para a satisfação das necessidades individuais e comuns ao mesmo tempo é aparentemente contraditória, mas segundo Duguit, a responsabilidade coletiva do proprietário em aumentar a riqueza geral através do aumento da riqueza individual é uma tarefa que somente ele poderia realizar através do emprego adequado do capital que possui (DUGUIT, 2009, p.178-185).

A partir do século XX é que surge o Estado Social ou do bem-estar social, cujas influências são percebidas nas constituições do México de 1917 e na da Alemanha de 1919 e o direito de propriedade teve sua concepção alterada, passando a reconhecer a existência de deveres do proprietário em relação à sociedade.

Com o advento dos ideais de Estado do Bem Estar Social, a propriedade passa a ser encarada como uma forma de se garantir o desenvolvimento da sociedade em todos os aspectos, seja econômico, social, cultural, entre outros. Passa-se a discutir a função social da propriedade questionando que ela não deve servir apenas as necessidades de seu dono, mas sim de toda sociedade, sobre um aspecto da coletividade (SOARES, 2018).

Dessa forma, Leon Duguit (1911, apud Gomes, 2007, p.126), exemplifica que a propriedade deixou de ser somente um direito subjetivo do indivíduo para se converter em função social, pois implicaria ao seu detentor a obrigação de empregá-la para o crescimento da riqueza social e para a interdependência social. Nesse sentido, caberia demonstrar que a dimensão coletiva a que se refere não diz respeito a indivíduos concretos com melhoria de suas condições de vida ou à melhoria de um conjunto social, mas sim, a “máquina, ao sistema, à sociedade considerada como

soma de engrenagens em perfeito funcionamento”, tomando como pressuposto uma concepção curiosamente abstrata da sociedade.

No Brasil, desde a Constituição de 1934, exceto a de 1937, já existia no contexto constitucional a noção de que a propriedade deveria atender sua função social e a Constituição de 1988 assegurou o direito de propriedade conforme dispõe o inciso XXII do artigo 5º, colhendo-se dos incisos XXIII e XXIV, subsequentes, importantes diretrizes que, em conjunto com outras regras estabelecem o perfil constitucional do direito de propriedade.

Estabelece o inciso XXIII que a propriedade atenderá à sua função social, enquanto o inciso XXIV comete à lei a disciplina do procedimento para desapropriação por necessidade ou utilidade pública ou por interesse social, definindo desde logo que a mesma deve verificar-se mediante justa e prévia indenização em dinheiro. No entanto, abriga-se no mesmo dispositivo a possibilidade de se excepcionar tais pressupostos da prévia e justa indenização em dinheiro para a efetivação da desapropriação, vez que ressalva os casos previstos na Constituição (ROSA, 2007, p. 22).

Quantos aos princípios gerais da atividade econômica, a Constituição demonstra em seu artigo 170 inciso II a propriedade privada e no inciso III sua função social, conforme:

Art. 170 - A ordem econômica, fundada na valorização do trabalho humano e na livre iniciativa, tem por fim assegurar a todos existência digna, conforme os ditames da justiça social, observados os seguintes princípios:  
II - propriedade privada;  
III - função social da propriedade; [...]

Quanto aos direitos fundamentais expressos na Constituição, tratam-se de direitos individuais, sociais, econômicos, políticos e ambientais, baseados na norma constitucional e que têm existência jurídica incondicionada e inviolável, gozando de supremacia jurídica dos demais direitos constitucionais e infraconstitucionais (MENDES, 2015, p. 322).

É possível compreender que o princípio constitucional da função social da propriedade por si só pode ser suficiente para justificar as limitações de prerrogativas do proprietário e caracterizar sua função social, como bem descreve o professor José Afonso da Silva:

A norma que contém o princípio da função social da propriedade incide imediatamente, é de aplicabilidade imediata, como o são todos os princípios constitucionais. A própria jurisprudência já o reconhece. Realmente, afirma-se a tese de que aquela norma tem plena eficácia, porque interfere com a estrutura e o conceito da propriedade, valendo como regra que fundamenta um novo regime jurídico desta, transformando-a numa instituição de Direito Público, especialmente, ainda que nem a doutrina nem a jurisprudência tenham percebido o seu alcance, nem lhe dado aplicação adequada como se nada tivesse mudado (SILVA, 1998, p. 285).

A propriedade continua sendo assegurada como um direito fundamental quando observada sua função social, tendo caráter dúplice, ou seja, servindo ao indivíduo proprietário e à coletividade nas necessidades sociais (PANAGIO, 2008).

O Código Civil trouxe em seu conteúdo as faculdade conferidas ao proprietário: usar, gozar, dispor de seus bens e reavê-los do poder de quem quer que injustamente os possua. O direito de usar confere ao proprietário servir-se da coisa de acordo com a sua destinação econômica. O uso será direito ou indireto, conforme o proprietário conceda utilização pessoal ao bem ou deixe-o em poder de alguém que esteja sob suas ordens como um posseiro. O direito de gozar consiste na exploração econômica da coisa, mediante a extração dos frutos e produtos. O direito de dispor, dá a possibilidade ao proprietário de alterar a própria substância da coisa, podendo ser material ou jurídica. Finalmente o direito de reivindicar é denominado o elemento externo jurídico da propriedade, por representar a faculdade de excluir de terceiros a indevida gerência sobre a coisa, no qual permite ao proprietário manter seu domínio sobre o bem (MELO, 2013).

Percebe-se uma complexa relação jurídica, o proprietário titulariza o direito subjetivo de exigir dos não proprietários um dever genérico de abstenção, como corolário da garantia individual da propriedade, todavia, a coletividade é titular de direito subjetivo difuso de exigir que o proprietário conceda função social ao direito de propriedade, criando um emaranhado de obrigações, encargos, limitações, estímulos e ameaças em prol dos não proprietários (FARIAS e ROSENVALD, 2009, p. 210).

Dessa forma, compreensível que a função social da propriedade reclama de compreensão técnica, no sentido de se definir o seu conteúdo e a sua eficácia nos direitos subjetivos patrimoniais: "A propriedade não é o direito do proprietário, é a sua função social, é a tarefa que o proprietário tem a obrigação de realizar, em virtude do lugar por ele ocupado na sociedade" (TEPEDINO e SCHREIBER, 2005).

O que se humaniza é o direito de propriedade, pois ele é fonte produtora de obrigações ao seu titular em favor da coletividade, sendo que a intensidade maior ou menor de tais obrigações jamais poderá afetar o seu conteúdo mínimo e essencial ao direito de propriedade, traduzido essencialmente na figura do domínio (FARIAS e ROSENVALD, 2009, p. 212).

Evidente o fato da função social não se limitar a um mero conjunto de restrições externas ao domínio, a funcionalização da propriedade é critério de valoração da própria titularidade, que passa a exigir atuações positivas de seu titular, com a finalidade de adequar-se à tarefa que dele se espera na sociedade.

## 2.1 FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE URBANA

É nas cidades que a grande parcela populacional brasileira vive, é o lugar onde dão-se os movimentos sociais, apresentando seus vícios e virtudes como reflexo da ação diária dos ocupantes e nesse mote, o desafio é a de torná-la como um ambiente favorável para o convívio humano do ponto de vista da dignidade, qualidade de vida e bem-estar (SANTOS, 2015, p. 42).

Nesse ditame, o direito urbanístico tem relevante papel na organização das cidades, visando o interesse coletivo:

A contemporização do interesse particular do titular do direito de propriedade com o interesse social de ordenação da cidade é tarefa árdua e emergencial. Desde o século XIX os problemas urbanos crescentes se identificam com a falta de racionalidade dos administradores e munícipes na gestão de seus locais de trabalho e lazer. Isto propicia relações sociais conflitantes e excludentes, determinando um caldo de intolerância e violência (FARIAS e ROSENVALD, 2009, p. 98).

Atento à função social, o constituinte preocupou-se com a política de desenvolvimento urbano, artigos 182 e 183 da Constituição Federal do Brasil, ressaltando diretrizes que têm por objetivo promover o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade. Tais institutos têm cunho negativo no sentido de vedar determinado comportamento, mas principalmente, um cunho positivo, no sentido de incentivar e até mesmo obrigar a adoção de outros comportamentos (XAVIER, 2014).

Essas diretrizes encontram-se no Estatuto da Cidade, Lei 10.257/2001 que regulamenta os artigos 182 e 183 da Constituição Federal, que para assegurar a observância da função social da propriedade estabelece condições ao proprietário como o parcelamento, edificação ou a utilização compulsória, IPTU progressivo no tempo, desapropriação com pagamento de títulos da dívida pública e a usucapião especial urbana de até 250 m<sup>2</sup>, por cinco anos, ininterruptamente e sem oposição, quando a propriedade for utilizada para a moradia do proprietário ou de sua família, desde que este não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural (PANAGIO, 2008).

O Estatuto da Cidade visa, então, regular o uso da propriedade urbana de modo que ela seja voltada ao bem-estar coletivo, à segurança e ao bem-estar individual, atentando-se ao meio ambiente equilibrado, a fim de que todos tenham direito às cidades com qualidade de vida (DALLARI e FERRAZ, 2003, p.30).

Diante desses inúmeros desafios em ordenar os espaços habitáveis, a preocupação com o meio ambiente, por exemplo, é vista como um dos requisitos primordiais para o cumprimento da função social das cidades:

Esta política teria como objetivo aumentar a área verde do centro, proporcionando diminuição da temperatura ambiente (mais sombras). As árvores também diminuem o efeito da poluição sonora das ruas e das partículas em suspensão (poluição atmosférica), promovendo uma melhoria geral das condições de vida na região. Este conforto ambiental atingido através do aumento da área verde, poderá ser inserido em diversos aspectos, como em leis de uso do solo, colocação de mobiliário urbano, com características da região, realocação da arborização, etc (ELIDA SÉGUIN apud TEIZEN JÚNIOR, 2004, p.157)

Percebe-se que o direito de propriedade passou a compreender objetos de ordem social e não somente individual à medida que a função social da propriedade serviu de pressuposto para o bem-estar social da coletividade que habita o plano urbano.

## 3 COMPLIANCE

O termo compliance tem origem no verbo em inglês “to comply”, que significa agir de acordo com uma regra, uma instrução interna, um comando ou um pedido, ou seja, estar em “compliance” é estar em conformidade com leis e regulamentos externos e internos. A expressão se volta para as ferramentas de concretização da missão, visão e valores de uma empresa (RIBEIRO e DINIZ, 2015).

Surgido nos Estados Unidos no ano de 1977 com a promulgação da FCPA (Foreign Corrupt Practices Act), uma lei federal que visava combater a corrupção transacional entre determinados sujeitos, teve como caso precursor o escândalo político conhecido como “caso Watergate”, que envolveu a renúncia de presidente americano Richard Nixon (MEDEIROS, 2017).

Compliance é o dever de cumprir e estar em conformidade com diretrizes estabelecidas na legislação, normas e procedimentos determinados, interna e externamente, para uma empresa, de forma a mitigar riscos relacionados a reputação e a aspectos regulatórios (LAMBOY; RISEGATO; COIMBRA, 2017, p. 06).

Por ser de uma amplitude conceitual “é um conjunto de regras, que, uma vez definido e implantado, será a linha mestra que orientará o comportamento da instituição no mercado em que atua” (CANDELORO; RIZZO; PINHO, 2012, p.30). Vanessa Alesi Manzi (2008, p. 49) sugere que uma estrutura básica de qualquer programa de compliance deve observar requisitos fundamentais. O primeiro deles seria visualizar como a área do compliance garantiria a conformidade com as leis, normas e políticas internas. Em seguida, faz referência quanto a participação do compliance na aprovação de produtos e processos existentes, objetivando avaliar a conformidade com a regulação e a mitigação de riscos.

No que se refere a reportação de riscos de compliance para a alta administração, Manzi indaga sobre a condução de casos identificados de não conformidade, endereçados para definição de ações corretivas e acompanhamento de prazos, e ainda, como se daria essa atuação junto às áreas de negócios, colocando o compliance num papel consultivo, de prestação de informações à conformidade com regulações e boas práticas. Por fim, após disseminar padrões éticos estabelecidos no código de ética e exercidos, também, nos canais de denúncia, a organização deve buscar certificações de conformidade e fortalecer a cultura de controles internos. Ribeiro e Diniz (2015, p. 88) apontam que o compliance envolve questões estratégias e se aplica a todo tipo de organização empresarial, visto que o mercado cada vez mais exige condutas éticas e legais que consolidem um comportamento empresarial, aliado com um desenvolvimento econômico e socioambiental.

Conforme Lamboy; Risegato; Coimbra (2017, p. 09), a implantação de um programa de compliance tem como missão “assegurar que os controles internos da em-

presa funcionem de forma sistemática, buscando a redução dos riscos com base no modelo de negócios e a complexidade dos mesmos”.

Eslar aponta outras perspectivas quanto a implantação de um programa de compliance em uma organização:

Por ser de uma amplitude conceitual “é um conjunto de regras, que, uma vez definido e implantado, será a linha mestra que orientará o comportamento da instituição no mercado em que atua” (CANDELORO; RIZZO; PINHO, 2012, p.30).

Vanessa Alesi Manzi (2008, p. 49) sugere que uma estrutura básica de qualquer programa de compliance deve observar requisitos fundamentais. O primeiro deles seria visualizar como a área do compliance garantiria a conformidade com as leis, normas e políticas internas. Em seguida, faz referência quanto a participação do compliance na aprovação de produtos e processos existentes, objetivando avaliar a conformidade com a regulação e a mitigação de riscos.

No que se refere a reportagem de riscos de compliance para a alta administração, Manzi indaga sobre a condução de casos identificados de não conformidade, endereçados para definição de ações corretivas e acompanhamento de prazos, e ainda, como se daria essa atuação junto às áreas de negócios, colocando o compliance num papel consultivo, de prestação de informações à conformidade com regulações e boas práticas. Por fim, após disseminar padrões éticos estabelecidos no código de ética e exercidos, também, nos canais de denúncia, a organização deve buscar certificações de conformidade e fortalecer a cultura de controles internos.

Ribeiro e Diniz (2015, p. 88) apontam que o compliance envolve questões estratégias e se aplica a todo tipo de organização empresarial, visto que o mercado cada vez mais exige condutas éticas e legais que consolidem um comportamento empresarial, aliado com um desenvolvimento econômico e socioambiental.

Conforme Lamboy; Risegato; Coimbra (2017, p. 09), a implantação de um programa de compliance tem como missão “assegurar que os controles internos da empresa funcionem de forma sistemática, buscando a redução dos riscos com base no modelo de negócios e a complexidade dos mesmos”.

Eslar aponta outras perspectivas quanto a implantação de um programa de compliance em uma organização:

(...) compliance é importante para garantir segurança, proteção e transparência. O sistema também é utilizado a fim de evitar, detectar e tratar qualquer desvio, irregularidade ou corrupção no meio empresarial. Ainda, o programa serve para implantar uma cultura de cumprimento empresarial, uma vez que não distingue dentre os colaboradores quem deve ou não cumprir a norma, comprometendo a todos com a atitude de fazer o certo (ESLAR, 2017, p. 113).

No que tange a normatização legislativa, o compliance deve estar em aderência, atualização e cumprimento, observando, por exemplo, aspectos como o da responsabilização objetiva da pessoa jurídica. Não basta o comprometimento ético da intenção, mas sim com resultados, orientado pela experiência de riscos (FONSECA, 2017, p.79).

Certamente qualquer organização está sujeita a riscos e a necessidade da confecção de um Plano de Contingências e Planos de Crises, ferramentas responsáveis para materializar os riscos críticos e seus impactos sobre componentes da empresa, é vital, conforme explana Nelson Ricardo Fernandes da Silva:

O processo de análise e de gestão de riscos visa garantir que a empresa seja capaz de possuir uma visão clara de seus riscos, estimar suas consequências em termos de impacto e probabilidade, avaliar a adequabilidade dos seus sistemas de proteção em relação aos seus riscos, identificar que riscos são realmente críticos para o negócio, dar visibilidade destes riscos aos investidores, a alta e a média gestão para avaliarem se estes riscos estão de acordo com o grau de apetite à risco dos investidores e o nível de tolerância da organização e definir medidas concretas e modelos de controle para a mitigação destes riscos de forma estruturada, trazendo-os para um patamar de aceitabilidade adequado (SILVA, 2017, p. 474).

O programa de compliance também deve fomentar o desenvolvimento da cultura de prevenção para com a lavagem de dinheiro. Lamboy; Rodrigues; Zawilla (2017, p. 671), demonstram o assunto como de grande importância e delicadeza, pois a tomada de decisão da organização deve seguir o princípio de tolerância zero com fraudadores, devendo manter aconselhamento jurídico constante sobre atos da organização, especialmente para com os da alta administração, visto que atividades suspeitas nesse alto escalão tendem a repercutirem nos meios de comunicação.

Em um âmbito externo, o compliance deve estruturar pessoas com dedicação exclusiva, conjugada com investimento em tecnologia, treinamento e gestão de controle para certificar-se nas relações com órgãos reguladores, fiscalizadores, auditores, associação de classes, regras de mercado e demais regulamentações pertinentes (LAMBOY; RISEGATO; COIMBRA, 2017, p. 09).

Para a implantação de uma política de compliance, a empresa deverá elaborar um programa com base na sua realidade de atuação, bem como em todas as entidades que participa ou possui algum tipo de controle ou participação (COIMBRA e MANZI, 2010, p. 20-21).

Gonçalves (2012, p. 64-65) menciona que com a implantação de uma política de compliance, a empresa tende a orientar suas ações com objetivos definidos, utilizar os recursos de forma mais eficiente, visto que as decisões passam a ser mais econômicas, ganhar uniformidade e coerência em todos os seus atos e decisões, disponibilizar aos gestores mais tempo para repensar em políticas e atuações estratégicas e aumentar o conhecimento da organização por todos seus atores.

Funcionando de forma efetiva, a política de compliance na organização tende a levar à obtenção de maior confiança de investidores e maior credibilidade no mercado, alcançando altos níveis de cooperação interna e externa, vide o aumento do lucro de forma sustentável, com benefícios também à sociedade (RIBEIRO e DINIZ, 2015, p. 90).

Mas, a implementação de um programa de compliance não deve visar somente a recompensa financeira, e sim, deve ser visto como um dever ético da organização em conformidade com as normas e as melhores práticas, pois tais atribuições, de acordo com Lamboy; Risegato; Coimbra (2017, p. 09) trariam vantagens para a comunidade, para a economia, para o meio ambiente e para o país como um todo.

Antonio Fonseca (2017, p. 78) descreve que possuir um programa de compliance é uma faculdade que remete à liberdade de iniciativa, mas a não implementação pode colocar em questão a responsabilidade do agente na comunidade de rivais e parceiros, e ainda destaca:

Para se fazer negócios, cada vez mais organizar e manter uma cultura anticorrupção se torna uma exigência da sustentabilidade. Mais cedo ou mais tarde essa exigência será incorporada aos hábitos da sociedade, inclusive consumerista, dando lugar a um controle da cidadania ou social. E o Estado, como grande comprador, explorador, fomentador e regulador da atividade econômica, haverá de seguir estimulando o cumprimento dos deveres de integridade. Essa é uma trajetória sem recuo (FONSECA, 2017, p.78).

Ribeiro e Diniz (2015, p. 93) identificam que a empresa deverá contratar profissionais especialistas no assunto, organizar uma área em treinamento permanente para os seus empregados em todas as unidades e apresentar um programa de relacionamento com seus colaboradores, bem delimitado em um código de ética empresarial.

Dessa forma, com o compliance, se pretende minorar os riscos externos, pois a divulgação negativa de fatos ocorridos na empresa provoca perda de rendimento, litígios caros, redução de clientes e até a falência (COIMBRA e MANZI, 2010, p.02).

O compliance é uma estratégia não apenas voltada a obter ganho de valor e competitividade em longo prazo, mas também contribui decisivamente para a própria sobrevivência da organização. Além destes impactos diretos em curto prazo, a grande maioria dos empresários em diversos países acreditam que uma empresa ética e responsável obterá mais sucesso em longo prazo (LAMBOY; RISEGATO; COIMBRA, 2017, p. 09).

Ribeiro e Diniz (2015, p. 94) apontam que os custos de implantação de um programa de compliance dividem-se em três aspectos: manutenção, de não conformidade e de governança. Quanto ao primeiro, abrange-se os custos para executar e promover essa política, como custo de treinamento, consultoria e comunicação. Referente à não conformidade, estão os custos de penalidades, multas, tributos, perda de receita e produtividade, danos à marca e por fim, os custos de governança têm-se a manutenção e as despesas da diretoria e dos comitês, custos legais e jurídicos, contratação de auditoria externa e relacionamento com investidores e comunicações.

É importante ressaltar que tanto no âmbito interno quanto no externo, a confiança e a cooperação são facilitadores de uma política de compliance, dessa forma,

Ribeiro e Diniz (2015, p. 95) determinam que internamente gera empregados mais satisfeitos e externamente, enseja o estabelecimento de relações mais estáveis, que, em razão da reputação da empresa, “criam condições que facilitam as negociações, tornando-as mais seguras e produzindo o potencial aumento dos lucros.”

Lamboy; Risegato; Coimbra (2017, p. 47) exemplificam que o compliance depende de outras áreas da organização, e na maioria dos casos, atua em cooperação com a área de recursos humanos, gestão de risco, de controles e outros departamentos com objetivos e interesses comuns, ou seja, “na implantação de um programa de compliance em uma organização, é preciso saber aproveitar estas relações intraorganizacionais, torná-las positivas e efetivas”.

Ronaldo Fiani alerta que, além da cooperação, os riscos dos conflitos devem ser observados pelas áreas da organização:

A fim de aumentar a cooperação entre as partes, é imprescindível reduzir os conflitos, sob pena de comprometer o desenvolvimento. Um simples conflito pode reduzir o consumo, a produção e a cooperação, pois cada um terá maior preocupação consigo do que com o conjunto, situação em que todos perdem. Além disso, mesmo que persistam na continuidade dos negócios, os custos de transação serão muito elevados, fator que também prejudica o desenvolvimento (FIANI, 2011, p. 60).

Referente ao âmbito externo, (Ribeiro e Diniz, 2015, p. 96) apontam que é possível obter a cooperação através de contratos a longo prazo, facilitando a negociação, quando houver uma relação de confiança entre as partes, assim, essa relação confiante é espelhada aos demais atores e provoca uma credibilidade da marca.

Compreensível, então, que o compliance constitui uma base para o estabelecimento de uma cultura ética nas organizações empresariais, pois na visão de Lamboy; Risegato; Coimbra (2017, p. 11) uma cultura organizacional ligada à ética “exerce uma clara influência sobre a integridade dos funcionários” e por outro lado, tornam as empresas mais dependentes da produtividade e do comprometimentos dos funcionários. Ainda mencionam que “uma organização dotada de área de compliance eleva a qualidade e velocidade das interpretações regulatórias, aprimorando o relacionamento com reguladores”, além do mais, “sustenta todos os esforços envidados pela organização para o estrito cumprimento das exigências legais”, vide o endurecimento com as punições para qualquer organização e indivíduos que descumpram a lei (2017, p. 12).

Notório perceber que empresas que agem com integridade, observando princípios éticos e morais na realização de seus negócios tendem a alcançar uma perpetuidade de suas ações no clima empresarial e uma garantia quanto às boas condições de trabalho.

Karine Aparecida de Oliveira Dias Eslar, destaca a importância, não apenas do contexto operacional da organização, mas também sociais:

Não basta, portanto, que a empresa possua processos de produção, armazenagem, expedição, distribuição e comercialização bem alinhados e desenvolvidos. É necessário que a organização seja praticante e propagadora de pensamentos éticos saudáveis, ocupando-se, cada vez mais com uso racional, correto e transparente de seus recursos, a fim de otimizar custos operacionais e reputacionais (ESLAR, 2017, p. 113).

Portanto, é possível entender que uma empresa ao integrar questões sociais, econômicas e ambientais em suas atividades de negócio, em meio à um programa de políticas de compliance, reforça seu compromisso de estimular e avançar o respeito aos direitos humanos em uma sociedade com práticas justas e benéficas.

## 4 O COMPLIANCE ALIADO AO SETOR DA CONSTRUÇÃO CIVIL

O setor da construção civil no Brasil constitui uma das atividades econômicas em desenvolvimento, contribuindo para a geração de empregos e elevação do PIB (Produto Interno Bruto), tendo em vista o seu considerável índice de investimento (OLIVEIRA e OLIVEIRA, 2012).

O SEBRAE, Serviço Brasileiro de Apoio às Micro e Pequenas Empresas, apontou relevantes diretrizes estratégicas sobre o mercado de construção civil no Brasil:

A indústria da construção é um dos setores mais representativos do país. Sua cadeia produtiva reúne construtoras, fabricantes e comerciantes de materiais, máquinas e equipamentos, serviços técnicos especializados, serviços imobiliários e consultorias de projetos, engenharia e arquitetura. A atividade movimentada diversas áreas e exerce influência direta e indireta no resultado econômico do Brasil. Sendo assim, a capacidade produtiva e o desenvolvimento nacional estão diretamente relacionados ao desempenho do setor. Além disso, a cadeia de construção tem importante papel social, pois cria oportunidades de trabalho para uma faixa da população com baixa escolaridade e pouca qualificação profissional (SEBRAE, 2016).

Corroborando com o valor da construção civil para com a economia do País, Lago e Zunino (2010, p. 04) mencionam, que qualquer construção deve desempenhar também outras duas funções importantes, a social, com o objetivo de abrigar e desenvolver a família e a função ambiental, consistindo na inclusão dessa habitação na cidade para que “sejam assegurados os princípios básicos de infraestrutura, saúde, educação, transportes, trabalho e lazer, e o impacto que a habitação exerce sobre o meio ambiente”.

Tamanha a importância e preocupação do constituinte quanto a moradia, que o assunto está contido no rol de direitos fundamentais e assegurado como princípio da dignidade da pessoa humana na Constituição Federal.

A história da habitação está ligada ao desenvolvimento social, econômico e político da humanidade. É imprescindível que essa

habitação tenha dimensões adequadas, em condições de higiene e conforto, a fim de atender ao disposto na Constituição Federal, que prevê a dignidade humana como princípio fundamental, assim como o direito à intimidade e à privacidade, e que a casa é um asilo inviolável. Não sendo assim, esse direito à moradia seria um direito empobrecido, pois, considerar como habitação um local que não tenha adequação e dignidade para abrigar um ser humano, é mortificar a norma constitucional (CANUTO e VLACH, 2005 apud FITTIPALDI, 2008, p. 04).

Segundo Mesquita (2012), a construção civil cresceu com informalidade, sem nenhum planejamento e acompanhamento. O que se percebeu nos últimos anos foi um aumento de competitividade entre as empresas, porém, com pouco investimento em planejamento e controle na execução de obras.

Filho e Ribeiro (2009, p. 02) acreditam que o planejamento pode ser definido como um serviço de organização para um determinado empreendimento, utilizando meios eficazes, o qual capacita a estabelecer metas e objetivos para as ações que devem ser executadas.

Na visão de Oliveira e Oliveira (2012, p. 04), planejamento e organização são formas de prevenir problemas urbanos, pois o acelerado crescimento populacional exige atenção especial no que concerne à estruturação da organização territorial.

Referente ao planejamento urbano, pode ser considerado como:

O planejamento urbano é um processo de criação e desenvolvimento de programas que buscam melhorar ou revitalizar certos aspectos (como a qualidade de vida da população) dentro de uma dada área urbana (como cidades ou vila); ou do planejamento de uma nova área urbana em uma dada região, tendo como objetivo propiciar aos habitantes a melhor qualidade de vida possível (AQUINO, 2012, p. 03).

Não há dúvidas que o vasto campo econômico e a necessidade de novos empreendimentos fazem com que a indústria da construção seja um ator nas mudanças sociais urbanas, pois conforme Oliveira e Oliveira (2012, p. 04), ela “contribui para o processo de regionalização do espaço em que é mantida a estrutura e infraestrutura daqueles que a cerca com o intuito de garantir as mudanças em relação a este setor, o qual centraliza nos serviços e nas tendências das indústrias do setor da construção civil”.

Contudo, imprescindível que a adoção de princípios éticos no setor de construção civil obedeçam, além dos parâmetros empresariais, os coletivos sociais. Dessa forma, aliado com as demandas habitacionais, principalmente para habitações voltadas ao interesse social, a necessidade de gestão adequada é essencial para resolução de problemáticas desse mote. (LUCIO; ARAUJO; ALBUQUERQUE, 2016).

A ética nos negócios já é um atributo empresarial decisivo para o bom desempenho das empresas e sua respeitabilidade perante a

sociedade. Nesse sentido, para que a construção civil se mantenha na dianteira, deve-se atuar para ir além dos cuidados que já adota e buscar a atualização permanente de ferramentas e premissas (CBIC, 2016, p. 09).

Em um momento em que a ética empresarial ganha fortes traços no cenário da construção civil, a CBIC (Câmara Brasileira da Indústria da Construção) desenvolveu um guia de Ética e Compliance voltado para as instituições e empresas da construção civil, com a finalidade de fortalecimento de mecanismos de controle de gestão empresarial junto à políticas de compliance.

Este guia trás importantes diretrizes de políticas de compliance, que serão analisadas a seguir, e que poderão orientar as empresas do setor quanto suas contribuições e iniciativas no mercado, visando que suas construções cumpram as funções sociais da propriedade.

O guia inicia com a estruturação de um modelo básico de código de ética, colocando-o como um meio de transformar os valores e princípios de uma instituição ou empresa em conduta efetiva dos seus colaboradores, como também pontua a integridade, respeito, transparência, responsabilidade e confiança como itens imprescindíveis para uma organização.

Referente ao cumprimento da legislação, um dos alicerces fundamentais em um programa de compliance, o guia determina a observância entre as relações profissionais da organização em complementaridade das leis vigentes para todos: “Cumprir as determinações da fiscalização, as posturas municipais, estaduais e federais, de forma a obter resultado final de qualidade e padrão compatíveis com o contratado.” (CBIC, 2016, p. 16).

Pontos primordiais que estão contidos na qualidade de vida urbana expressados na Constituição Federal, são destacados no guia como princípios gerais do setor da construção civil, sendo eles o de promover o bem-estar das pessoas e da coletividade, atentando-se na obrigatoriedade das construções em permitir aos usuários condições satisfatórias de saúde física, mental, de higiene, segurança, proteção e de conforto (CBIC, 2016, p.15).

Outra importante premissa observada no guia da CBIC é quanto ao relacionamento da empresa construtora com o seu cliente, observando os limites da construção:

Indicar a solução adequada ao cliente, observadas as práticas reconhecidamente aceitas, respeitando as normas legais e técnicas vigentes no País.  
Não praticar atos profissionais danosos ao cliente, mesmo que previstos em edital, projeto ou especificação, que possam ser caracterizados como conivência, omissão, imperícia, imprudência ou negligência (CBIC, 2016, p. 18).

Casos de corrupção de empresas construtoras com o Poder Público são recorrentes na atual conjuntura política do Brasil e a implantação de um programa de com

pliance pode transparecer uma nova feição para com essas relações. Dessa forma, o guia da Câmara Brasileira da Indústria da Construção determina a conduta ética e lícita nos negócios estabelecidos em âmbito público, desprezando qualquer tipo de remuneração de fonte privada em desacordo com a lei que possa gerar dúvida sobre a sua probidade ou honorabilidade. Diante dos primeiros contatos da organização com o representante do ente público, assevera-se conhecer a função do agente público, sua posição hierárquica e a observância ao Decreto nº 4.334/2002, que dispõe sobre as audiências concedidas a particulares por agentes públicos em exercício na Administração Pública (CBIC, 2016, p.18-19).

Num segundo momento, o guia apresenta normas para a representação política, apontando cuidados a serem tomados para manter os relacionamentos das entidades da construção, visando sempre condutas éticas em vigor. Assim, assegura “defender os princípios da democracia representativa, da economia de mercado e da livre iniciativa, com valorização do trabalho e do desenvolvimento sustentável” (CBIC, 2016, p. 24).

Destaque também para apontamentos a serem observados no que se refere às políticas públicas, como por exemplo nos planos de desenvolvimento das cidades:

No âmbito do Poder Executivo, buscando formas de participação na definição das políticas setoriais de desenvolvimento, nacionais ou regionais, e nas suas regulamentações, que tenham reflexos nas atividades dos segmentos empresariais que representa, reivindicando assento nas instâncias colegiadas, deliberativas ou consultivas; espaços em fóruns, conferências, comissões e grupos técnicos coordenados ou promovidos pelo Poder Executivo; propondo ou colaborando com os trabalhos de reformulação e aprimoramento das políticas públicas, dos planos e programas governamentais (CBIC, 2016, p. 19).

Não poderia deixar de constar no guia apontamentos sobre a Lei 12.846/2013, conhecida como lei anticorrupção, no que toca à responsabilização administrativa e civil das pessoas jurídicas pela prática de atos contra a administração pública. É destacado a importância da adoção de um programa de compliance pelas empresas de construção civil, visto Decreto 8.420/2015 que regulamenta a lei supracitada, possibilitando a redução da imputação de penalidades (CBIC, 2016, p.37).

Se observa, portanto, a necessidade da implantação formal do compromisso das organizações da construção civil com o Poder Público, bem como com a sociedade, priorizando, de forma ética o desenvolvimento sustentável das cidades, preservação de recursos ambientais, culturais para as gerações futuras, respeitando a diversidade e promovendo a redução das desigualdades sociais.

## 5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

A propriedade sempre foi algo inerente ao homem e após o seu agrupamento em sociedades, foi necessário entender que cada uma destas deveria agregar valor ao coletivo.

Se a migração do homem para centros urbanos foi devido às suas necessidades de labor, entende-se que a também necessidade de novos empreendimentos imobiliários apareceram e com a constância, os desajustes urbanos evidenciaram-se e isso foi aos poucos mudando a característica de garantia do uso da propriedade pelo individual, que agora, dá-se também ao coletivo com direitos subjetivos, pelo fato de estar adentrado em uma sociedade que preza bem-estar de todos, como bem descreveu Aristóteles (1991, p. 53), quando vislumbrou que a plena felicidade do homem só seria conquistada nas cidades.

Cumprido ressaltar que muitas empresas de construção civil mostraram que o interesse privado prevaleceu sobre o público, atropelando os princípios constitucionais referentes à função social da propriedade e como tentativa de demonstrar novos comportamentos, agora, éticos e lícitos frente negociações com o Poder Público, a implementação de um programa de compliance nas empresas de construção civil tende a ser um importante mecanismo para que a função social da propriedade venha a ser cumprida, especialmente quando aliadas aos planos de desenvolvimento das cidades.

O compliance irá detalhar os procedimentos a serem tomados pelas empresas, especificando em cada área os comportamentos a serem esperados, a fim de garantir a conformidade legal.

Os pressupostos elencados na Constituição Federal referentes à função social da propriedade referem-se ao desenvolvimento que deve ser condizente com o bem-estar coletivo, à segurança e ao bem-estar individual, atentando-se ao meio ambiente equilibrado.

O que se observa, especialmente nas grandes cidades, são imponentes construções que desde a construção à entrega, ocasionam rupturas ambientais, na mobilidade urbana, no paisagismo e até mesmo na relação da entidade empresarial com a administração pública.

Por fim, o que se espera é que quando da adoção de um programa de compliance, as diretrizes elencadas pela ética e pela conduta sejam enraizadas por todos os membros da organização e que os resultados dessas práticas, possam beneficiar também as próximas gerações.

## REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

AQUINO, Eliane Gallo. Planejamento técnico da construção civil. São Paulo, Amparo, 2012

ARISTÓTELES. Ética a Nicômaco; Poética / Aristóteles; seleção de textos de José Américo Motta Pessanha. 4ª. ed. São Paulo: Nova Cultural, 1991. - (Os pensadores; v. 2) Ética a Nicômaco: tradução de Leonel Vallandro e Gerd Bornheim da versão inglesa de W.D. Ross; Poética: tradução, comentários e índices analítico e onomástico de Eudoro de Souza.

BRASIL. Constituição (1988). Constituição da República Federativa do Brasil. 21ª ed. Marcos Antônio Oliveira Fernandes, organização. São Paulo: Rideel, 2015.

BRASIL. Decreto 4.334/2002, de 12 de agosto de 2002. Dispõe sobre as audiências concedidas a particulares por agentes públicos em exercício na Administração Pública Federal direta, nas autarquias e fundações públicas federais. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/decreto/2002/d4334.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/2002/d4334.htm). Acesso em novembro de 2018.

BRASIL. Decreto 8.420/2015, de 18 de março de 2015. Regulamenta a Lei no 12.846, de 1º de agosto de 2013, que dispõe sobre a responsabilização administrativa de pessoas jurídicas pela prática de atos contra a administração pública, nacional ou estrangeira e dá outras providências. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_Ato2015-2018/2015/Decreto/D8420.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_Ato2015-2018/2015/Decreto/D8420.htm). Acesso em novembro de 2018.

BRASIL. Lei 12.846/2013, de 01 de agosto de 2013. Dispõe sobre a responsabilização administrativa e civil de pessoas jurídicas pela prática de atos contra a administração pública, nacional ou estrangeira, e dá outras providências. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2011-2014/2013/lei/l12846.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2013/lei/l12846.htm). Acesso em novembro de 2018.

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

CBIC - Câmara Brasileira da Indústria da Construção. Guia de ética e compliance para instituições e empresas do setor da construção. Brasília, 2016

COIMBRA, Marcelo de Aguiar; MANZI, Vanessa Alessi (Coord.). Manual de Compliance: preservando a boa governança e a integridade das organizações. São Paulo: Atlas, 2010.

DALLARI, Adilson Abreu; FERRAZ, Sérgio. (org) Estatuto da Cidade. São Paulo: Malheiros Editores, 2003.

DUGUIT, Léon. Fundamentos do direito. Tradução Márcio Pugliesi. 3. ed. São Paulo: Martin Claret, 2009.

ESLAR, Karine Aparecida de Oliveira Dias. Ética, Compliance, Transparência e Sustentabilidade - o que podemos esperar do futuro enquanto trabalhamos o presente com as armas que temos hoje. In: LAMBOY, Christian Karl (Organizador). Manual de Compliance. São Paulo. Instituto ARC, 2017.

EVANGELISTA, Eduardo Rodrigues. A função social da propriedade e o conceito de princípio jurídico. Revista Jus Navigandi, ISSN 1518-4862, Teresina, ano 18, n. 3594, 4 maio 2013. Disponível em: <<https://jus.com.br/artigos/24354>>. Acesso em: 12 mar. 2018.

FARIAS, Cristiano Chaves de e ROSENVALD, Nelson. Direitos reais: Rio de Janeiro, Lumen Juris, 2009.

- FIANI, Ronaldo. *Cooperação e conflito: instituições e desenvolvimento econômico*. Rio de Janeiro, Elsevier, 2011.
- FILHO, Said Abou Hammine; RIBEIRO, Vitor Amatti (2009). *Gerenciamento na construção civil: Planejamento e controle de obras*. Centro Universitário de Fundação Educacional de Barretos.
- FITTIPALDI, Mônica. *Habitação social e arquitetura sustentável em Ilhéus/BA*. 2008. Dissertação (mestrado) – Universidade Estadual de Santa Cruz, Ilhéus.
- FONSECA, Antonio. *Programa de compliance ou programa de integridade - o que isso importa para o direito brasileiro*. In: LAMBOY, Christian Karl (Organizador). *Manual de Compliance*. São Paulo. Instituto ARC, 2017.
- FRANÇA, Vladimir da Rocha. *Função social da propriedade na Constituição Federal*. In: *Revista Jurídica - 1/1*, Natal, UFRN/CCSA/Curso de Direito, maio/junho de 1995.
- GOMES, Orlando. *Direitos Reais*. Rio de Janeiro: Forense, 2007.
- GONÇALVES, José Antônio Pereira. *Alinhando processos, estrutura e compliance à gestão estratégica*. São Paulo: Atlas, 2012.
- LAGO, Celina; ZUNINO, Lourdes. *Habitação de interesse social*. 2010. Disponível em < [http://download.rj.gov.br/documentos/10112/1312245/DLFE-56335.pdf/13\\_SE-CAOIV\\_2\\_HABITACAO\\_docfinal\\_rev.pdf](http://download.rj.gov.br/documentos/10112/1312245/DLFE-56335.pdf/13_SE-CAOIV_2_HABITACAO_docfinal_rev.pdf) >. Acesso em: abril 2018.
- LAMBOY, Christian Karl de; RODRIGUES, Adilson; ZAWILLA, Peter. *Gestão profissional de fraudes*. In: LAMBOY, Christian Karl (Organizador). *Manual de Compliance*. São Paulo. Instituto ARC, 2017.
- LAMBOY, Christian Karl de; RISEGATO, Giulia G.A. Pappalardo Risegato; COIMBRA, Marcelo de Aguiar. *Introdução ao Corporate Compliance, Ética e Integridade*. In: LAMBOY, Christian Karl (Organizador). *Manual de Compliance*. São Paulo. Instituto ARC, 2017.
- LUCIO, Denis Souza; ARAUJO, Ingrid Lins Paes de; ALBUQUERQUE, Sindio Figueiredo Bisneto. *Gestão de controle e qualidade de obras: análise das falhas na execução de habitação popular em João Pessoa, PB*. In: *Inter Scientia*. Vol 4, nº 2, ano 2016.
- MANZI, Vanessa Alessi. *Compliance no Brasil: consolidação e perspectivas*. São Paulo: Saint Paul, 2008.
- MEDEIROS, Erick. *Criminal Compliance e a Lei 12.846/13*. In Jusbrasil. 2017. Disponível em: [https://erickmedeiros.jusbrasil.com.br/artigos/561308465/criminal-compliance-e-a-lei-12846-13?ref=topic\\_feed](https://erickmedeiros.jusbrasil.com.br/artigos/561308465/criminal-compliance-e-a-lei-12846-13?ref=topic_feed). Acesso em abril/2018
- MENDES, Gilmar Ferreira e BRANCO, Paulo Gustavo Gonet. *Curso de Direito Constitucional* 10 ed. São Paulo: Saraiva, 2015.

MELO, José Mário Delaiti de. A função social da propriedade. In: *mbito Jurídico*, Rio Grande, XVI, n. 108, jan 2013. Disponível em: <[http://www.ambitojuridico.com.br/site/?n\\_link=revista\\_artigos\\_leitura&artigo\\_id=12660&revista\\_caderno=7](http://www.ambitojuridico.com.br/site/?n_link=revista_artigos_leitura&artigo_id=12660&revista_caderno=7)>. Acesso em mar 2018.

MESQUITA, Eduardo Paro. Mini Curso Lean Construction, capítulo 4, ministrado à PET Engenharia civil. Universidade Federal do Ceará. 2012.

MONTEIRO, Washington de Barros. Curso de Direito Civil, vol. 3: Direito das Coisas. 37ª ed. São Paulo: Saraiva, 2003.

OLIVEIRA, Valeria Faria; OLIVEIRA, Edson Aparecida de Araujo Querido. O papel da indústria da construção civil na organização do espaço e do desenvolvimento regional. In: *The 4 th international Congress Univesity Cooperation*. São Paulo, 2012.

PANAGIO, Taciana Trevisoli. Função Social da Propriedade Privada. In: LFG 2008. Disponível em [http://ww3.lfg.com.br/public\\_html/article.php?story=20080806174437785](http://ww3.lfg.com.br/public_html/article.php?story=20080806174437785). Acesso em abril de 2018.

RIBEIRO, Marcia Carla Pereira e DINIZ, Patrícia Dittrich Ferrera. Compliance e Lei Anticorrupção nas Empresas. In: *Revista de Informação Legislativa*. Ano 52, nº 205, jan/mar 2015. Disponível em: <http://www2.senado.leg.br/bdsf/bitstream/handle/id/509944/001032816.pdf?sequence=1>. Acesso em abril 2018.

SANTOS, Anderson. Função social da propriedade urbana - Regularização fundiária. Tese (Mestrado em Direito) - Universidade Presbiteriana Mackenzie. São Paulo, 2015.

SEBRAE. Construção Civil. Cenários e projeções estratégicas. Disponível em: [www.sebrae.com.br/construcao/civil](http://www.sebrae.com.br/construcao/civil). 2016. Acesso em abril 2018.

SILVA, José Afonso da. Curso de Direito Constitucional Positivo. 15ª edição, São Paulo: Editora Malheiros, 1998.

SILVA, Nelson Ricardo Fernandes da. Gestão de riscos na prática. In: LAMBOY, Christian Karl (Organizador). *Manual de Compliance*. São Paulo. Instituto ARC, 2017.

SOARES, Whelison Cerqueira. Função social da propriedade: Esboço histórico. In: *mbito Jurídico*, Rio Grande, XIV, n. 85, fev 2011. Disponível em: <[http://www.ambitojuridico.com.br/site/index.php?n\\_link=revista\\_artigos\\_leitura&artigo\\_id=9033](http://www.ambitojuridico.com.br/site/index.php?n_link=revista_artigos_leitura&artigo_id=9033)>. Acesso em mar 2018.

ROSA, Myrian do Pilar Oliveira. Função social da propriedade urbana no Estatuto da Cidade. Monografia. Universidade Tuiuti do Paraná. Curitiba, 2007.

TEIZEN JÚNIOR, Augusto Geraldo. A Função social no Código Civil. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2004.

TEPENDINO, Gustavo e SCHREIBER, Anderson. A Garantia da propriedade no direito brasileiro. *Revista da Faculdade de Direito de Campos*, Ano VI, nº 6. Junho de 2005.

online. <http://egov.ufsc.br/portal/sites/default/files/anexos/30793-33014-1-PB.pdf>. Acesso em: Março de 2018.

XAVIER, Bruno Di Fini. Instrumentos da política urbana na Constituição Federal de 1988. Conteúdo Jurídico, Brasília-DF: 17 nov. 2014. Disponível em: <<http://www.conteudojuridico.com.br/?artigos&ver=2.50665&seo=1>>. Acesso em: 12 março 2018.