



## COMPLIANCE NO MERCADO IMOBILIÁRIO

## **CONHEÇA A AUTORA**



**Paula Cassel**

Mestre em Gestão da Educação Profissional. Certificação Profissional em Compliance Anticorrupção CPC-A. Especialização em Direito Civil e Processual Civil. Bacharelado em Ciências Jurídicas. Atuação Profissional em implantação e gestão de Sistemas de Compliance e Integridade, e adequação às legislações de proteção de dados. Professora da área de Direito e Ética pelo Centro Paula Souza.

## Compliance no mercado imobiliário

AUTORA  
PAULA CASSEL

DIRETOR PRESIDENTE  
Arnaldo Manoel Alves

DIRETORA DE OPERAÇÕES  
Jaqueline Araújo

COORDENAÇÃO DE CURSOS  
Lisamar Delazeri Castro

COORDENAÇÃO DE PRODUÇÃO DE CURSOS  
Rosa Maria Simone

PROJETO GRÁFICO E DIAGRAMAÇÃO  
Marcos Tadeu Cecone

## Direitos Autorais



INSTITUTO BRASILEIRO DE EDUCAÇÃO  
PROFISSIONAL DO ESTADO DE SÃO PAULO

Informamos que é de inteira responsabilidade do(s) autor(es) a emissão dos conceitos.

Nenhuma parte desta publicação poderá ser reproduzida por qualquer meio ou forma sem prévia autorização do IBRESP.

A violação dos direitos autorais é crime estabelecido na Lei 9.610/98 e punido de acordo com o Art. 184 do Código Penal.

## Dados Internacionais de Catalogação na Publicação (CIP)

Cassel, Paula  
Compliance no mercado imobiliário [livro eletrônico] /  
Paula Cassel. -- São Paulo : IBRESP, 2022.  
16.231 kb.

Formato: PDF  
ISBN: 978-65-88399-36-1

1. Direito. 2. Compliance. 3. Mercado imobiliário.  
I. Título.

CDD-340

Sueli Costa - Bibliotecária - CRB-8/5213  
(SC Assessoria Editorial, SP, Brasil)

### Índice para catálogo sistemático:

1. Direito 340

# COMPLIANCE NO MERCADO IMOBILIÁRIO

## SUMÁRIO

### CAPÍTULO 1

#### *Compliance*

- Significado
- Dimensão, conformidade e integridade
- Sistemas, Programas e Planos
- Pilares de um Sistema de *Compliance*

Suporte da alta administração

Avaliação de riscos

Código de Conduta e Políticas de *Compliance*

Controles Internos

Treinamento e Comunicação

Canais de Denúncias

Investigações Internas

Due Diligence

Monitoramento e Auditoria

### CAPÍTULO 2

#### *Compliance no mercado imobiliário*

- Lei de Lavagem de Dinheiro, Resolução COFECI 1336/2014,...)
- *Compliance* para qualquer tamanho de empresa
- *Compliance* e o corretor autônomo
- Benefícios do *Compliance*
- Dicas Práticas de implantação

### CAPÍTULO 3

- Tecnologia, Inovações e *Compliance* (metaverso)
- *Compliance* e ESG



# CAPÍTULO 1

## COMPLIANCE

Confira o que vamos estudar neste capítulo:

- Significado
- Dimensão, conformidade e integridade
- Sistemas, Programas e Planos
- Pilares de um Sistema de *Compliance*

Suporte da alta administração

Avaliação de riscos

Código de Conduta e Políticas de *Compliance*

Controles Internos

Treinamento e Comunicação

Canais de Denúncias

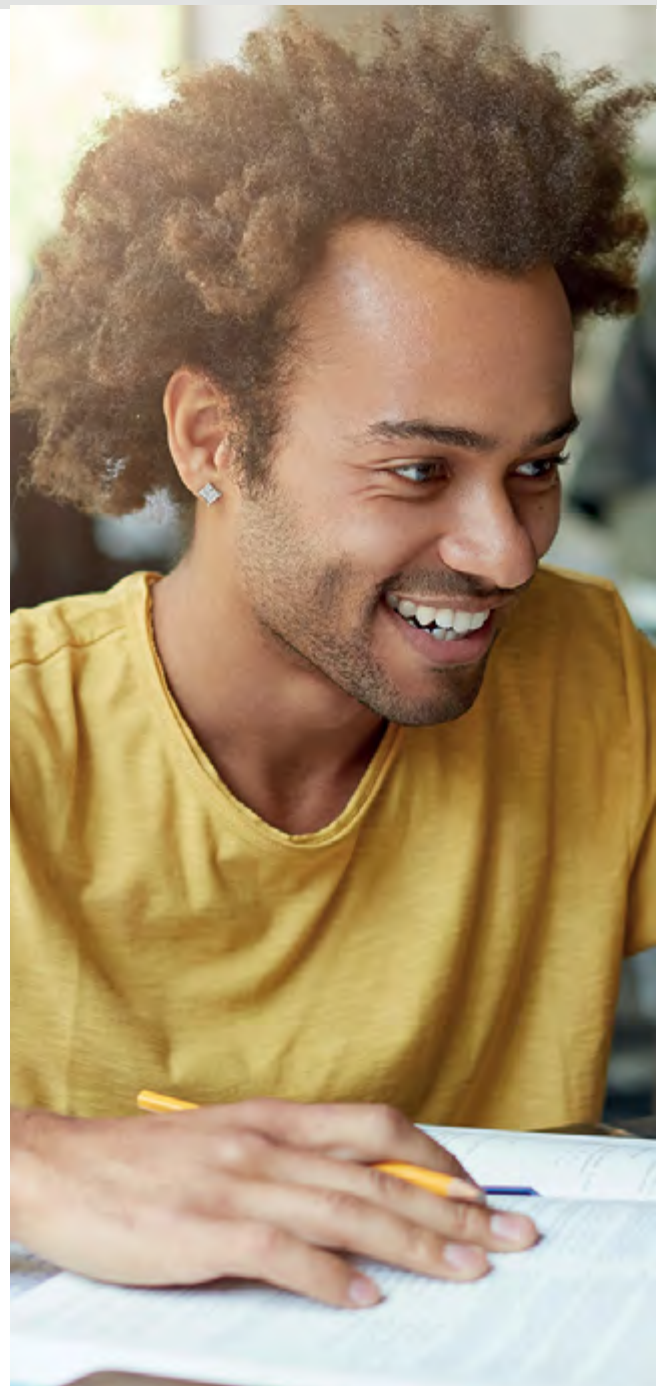
Investigações Internas

Due Diligence

Monitoramento e Auditoria

**Vamos embarcar no estudo  
desse tema desafiador  
e contemporâneo?**

**#Boralá**



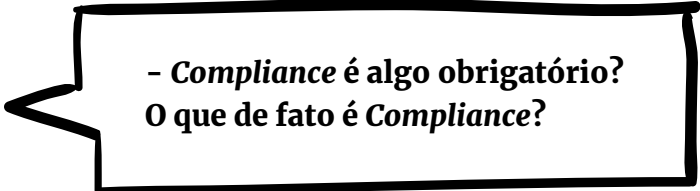
# COMPLIANCE NO MERCADO IMOBILIÁRIO

A palavra *Compliance* deriva do verbo em inglês “to comply”, que significa cumprir, obedecer ou realizar uma ação imposta. Esse termo passou a ser mais conhecido no Brasil com a popularização da lei anticorrupção brasileira (Lei nº 12.846/13), conhecida como “Lei da Empresa Limpa”. Outras legislações como a Lei nº 12.683/12, que modificou a lei de lavagem de dinheiro, além dos grandes escândalos de corrupção, e novas legislações como a Lei Geral de Proteção de Dados, que exigem uma postura preventiva das empresas, também impulsionaram a adoção de mecanismos de *Compliance*.

**Mas, afinal para que serve o *Compliance*?**  
**Esta é uma das perguntas que vamos responder ao longo desse e-book.**

Primeiramente é importante compreendermos que *Compliance* é um conceito relacional, pois quem está em *Compliance* está [em *Compliance*] com alguma coisa. Por isso, se você observar as empresas e até mesmo os noticiários perceberá que ora o *Compliance* é tratado com o enfoque na adequação à lei anticorrupção, ora na legislação trabalhista, ora com um enfoque no digital, no criminal ou, em alguns casos, combinando um pouco de tudo isso. Essas escolhas são feitas com base na identificação dos riscos a que as empresas estão submetidas, que diferem segundo suas peculiaridades e área de atuação. Eu costumo dizer que para se compreender o *Compliance* que determinada empresa desenvolve é preciso analisar na prática o programa que ela implementou.

É por isso que muitas vezes há uma confusão relacionada a esse tema, e talvez você tenha a mesma dúvida que me inquietou por um bom tempo:



- *Compliance* é algo obrigatório?  
O que de fato é *Compliance*?

E aí eu gostaria de começar te explicando, para desde já evitar qualquer equívoco, que a legislação brasileira aplicada às empresas privadas não adota a expressão *Compliance*. Você conseguirá encontrar na Lei Anticorrupção a menção a Programa de Integridade. A explicação para isso provavelmente se deve ao fato do artigo 13, da Constituição Federal, determinar a língua portuguesa como idioma oficial do país.

No entanto, essa legislação não obriga a adoção de Programas de Integridade, mas menciona que as pessoas jurídicas que tiverem Programas de Integridade instituídos podem se beneficiar da redução da multa imposta caso sejam punidas por praticar atos lesivos à Administração Pública.

Então, caso a pessoa jurídica pratique atos que possam causar lesão à Administração Pública ela será responsabilizada pela Lei Anticorrupção.

Mas que atos seriam esses capazes de lesionar a Administração Pública?



A promessa, ou o oferecimento de vantagem indevida, financeira ou não, a agentes públicos, ou ainda atos capazes de fraudar ou frustrar licitações e contratos administrativos. O artigo 5º dessa lei traz as hipóteses e você pode consultar o texto completo por meio do link:

[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)

Assim, caso ocorra alguma dessas práticas a pessoa jurídica será responsabilizada de forma objetiva e os administradores, dirigentes ou outros participantes, de forma subjetiva. Calma, que já vou te explicar o que isso significa.

Vamos lá: na responsabilidade objetiva, não é preciso comprovar que houve culpa na prática do ato, isto quer dizer que a pessoa jurídica é punida apenas com a comprovação da ocorrência do fato e do dano que este gerou. Já a responsabilidade subjetiva exige a comprovação de culpa.

Como consequência, a lei prevê, em seu artigo 6º, incisos I e II, além da obrigação de reparar o dano na esfera cível, a aplicação de sanções na esfera administrativa, como:

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

II - publicação extraordinária da decisão condenatória (BRASIL, 2013a).

Bom, mas e os programas de integridade? Onde eles se encaixam nisso tudo? Essa legislação tem um caráter preventivo, ela se fundamenta no tripé: Prevenção, Detecção e Punição.

Nesse sentido, a lei definiu que a existência de mecanismos e procedimentos internos de integridade, como auditoria e incentivo à denúncia de irregularidades e a aplicação efetiva de códigos de ética e de conduta seriam levados em consideração na aplicação das sanções.

# COMPLIANCE NO MERCADO IMOBILIÁRIO

Assim, a multa que pode chegar a 20% do faturamento bruto da empresa pode ser reduzida até 5%, caso elas comprovem que possuem e aplicam um programa de integridade.

A estrutura que os Programas de Integridade deveriam adotar eram detalhadas no artigo 42, do Decreto Federal nº 8.420/15, que regulamentava a Lei Anticorrupção. No entanto, em julho de 2022, esse Decreto foi alterado e substituído pelo Decreto nº 11.129/22, que trouxe no artigo 57 as regras pelas quais o Programa de Integridade será avaliado ([clique aqui](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2022/Decreto/D11129.htm) para acessar o Decreto nº 11.129/22).

[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2019-2022/2022/Decreto/D11129.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2022/Decreto/D11129.htm)

Resumidamente, essa estrutura, também conhecida como pilares, pode ser melhor visualizada por meio da figura a seguir:





Então, um Programa de *Compliance* Anticorrupção deve buscar desenvolver os pilares apresentados na figura. No entanto, você vai observar que não só o Programa de *Compliance* Anticorrupção, mas quase todo Programa de *Compliance*, que possui o objetivo de Prevenção, Detecção e Punição de Irregularidades, busca desenvolver esses pilares.

Agora, de uma maneira geral, antes de focarmos no mercado imobiliário eu vou te explicar cada um deles:

**Suporte da Alta Administração:** esse é o principal pilar de um Programa de *Compliance*, também chamado de “tone at the top”, ou o tom da liderança. Para se implementar um Programa de *Compliance* é necessário que a alta liderança realmente se comprometa, apoiando as ações que serão executadas e demonstrando a importância do tema para os demais funcionários da organização. É preciso que o apoio seja percebido pelos colaboradores, não só no discurso, pois deve sempre estar alinhado a prática. De nada adianta os líderes falarem que a empresa zela pelo bom relacionamento entre os funcionários, pela ética nas relações negociais, se na prática isso não for contemplado.

**Avaliação de riscos:** a avaliação de riscos é parte fundamental do Programa de *Compliance*, pois é preciso identificar os eventos que podem atrapalhar a empresa de alcançar os objetivos de conformidade legal. A utilização de uma matriz de probabilidade x impacto contribuirá para identificar as prioridades e permitirá a empresa estabelecer um plano de ação com base no cenário real e em uma avaliação que permita classificar a gravidade do risco e identificar se eles serão ou não tolerados pela empresa.

**Controles Internos:** após a avaliação de riscos é hora de pensar nos controles. Eles asseguram que as respostas aos riscos sejam executadas. São medidas tomadas para reduzir a probabilidade de ocorrência dos riscos. Assim, os controles internos são um conjunto de medidas adotadas para gerenciar os riscos que foram identificados.

**Código de Conduta e Políticas de Compliance:** o Código de Conduta deve ser considerado o principal regramento das empresas privadas, isto porque ele é o instrumento que declara o que a empresa espera dos seus funcionários e como ela se relaciona com os seus parceiros de negócio. É um documento que deve ser escrito com a participação de todos que trabalham na empresa, afinal, eles devem ajudar a estabelecer as regras de relacionamento que consideram adequadas para um convívio harmonioso e respeitoso. O Código de Conduta não pode ser um simples “copia e cola” da internet, que não representa a realidade da organização, seu tamanho, o mercado em que atua e todo seu contexto. Isto porque ele precisa agregar valor, deve representar o que a sua empresa pensa, o que ela espera dos funcionários, deve estar alinhado à visão, missão e aos valores, ou seja: ao propósito da organização.

# COMPLIANCE NO MERCADO IMOBILIÁRIO

As políticas são documentos de apoio que traçam regras gerais a respeito de temas considerados relevantes para a organização e que devem nortear a atuação de todas as áreas e departamentos, por exemplo: política anticorrupção, política de prevenção à lavagem de dinheiro, política de privacidade de dados pessoais, entre outras.

**Treinamento e Comunicação:** treinamento e comunicação são essenciais para um programa de Compliance, isto porque não podemos esquecer que esses programas visam prevenir a ocorrência de irregularidades e, nesse sentido, os colaboradores precisam ser informados e treinados sobre o conteúdo do código de conduta, sobre as políticas e diretrizes da empresa. Aqui é muito importante mencionar que os treinamentos devem refletir a realidade da empresa, e que a linguagem utilizada deve ser clara e objetiva. Para facilitar a compreensão você pode adotar as técnicas de legal design nos materiais elaborados pelo Programa de *Compliance*.

Essas técnicas procuram utilizar elementos de design, como gráficos, imagens, cores, ícones e outros recursos, para facilitar a compreensão de informações jurídicas complexas, tornando assim, os textos que muitas vezes são considerados “chatos”, mais atrativos, contribuindo para aumentar o engajamento com o programa, além de representarem um diferencial competitivo. Basta ver os cases de sucesso de grandes empresas que estão investindo em uma nova forma de comunicar conteúdos jurídicos, como contratos e políticas de privacidade. Este foi o caso da empresa TIM que reduziu 40 páginas de contrato em duas, utilizando a técnica do *legal design*. Você já consegue imaginar o quanto simplificar contratos e documentos utilizados na sua imobiliária, na sua construtora ou os documentos que você utiliza como corretor autônomo, podem melhorar a confiabilidade do serviço e inclusive aumentar as vendas? Mas, esse é tema para outro e-book.

**SAIBA MAIS:** caso queira conhecer melhor o caso da TIM com o legal design, bem como entender melhor essa técnica, acesse os links a seguir:

**Caso TIM:** <https://www.mobiletime.com.br/noticias/13/06/2022/tim-propoe-novo-contrato-facil-para-clientes/>

**Legal Design:** [https://easyjur.com/legal-design/?gclid=CjwKCAjw5P2aBhAlEiwAAAdY7dJwGjuwPvdngR7xctcqlfswxSftagz2unWfLVWH--7cVMD8WS90j0xoCcfgQAvD\\_BwE](https://easyjur.com/legal-design/?gclid=CjwKCAjw5P2aBhAlEiwAAAdY7dJwGjuwPvdngR7xctcqlfswxSftagz2unWfLVWH--7cVMD8WS90j0xoCcfgQAvD_BwE)

**Canais de Denúncia:** a empresa precisa disponibilizar um canal de reporte seguro para que os colaboradores possam reportar condutas que contrariam a legislação, o código ou as políticas da empresa. Esse canal deve permitir que denúncias sejam realizadas de forma anônima e a empresa deve dispor de regras claras de não retaliação.

**Investigações Internas:** investigações internas devem ser realizadas quando for identificado o descumprimento de uma legislação, do código de conduta ou das políticas da empresa. Uma vez comprovada a conduta irregular, é preciso que a penalidade previamente estipulada seja aplicada, a fim de que fique claro para todos os colaboradores que a empresa não tolera comportamentos contrários à legislação e aos regramentos internos.

**Due Diligence:** este é o processo de buscar conhecer as pessoas com quem a sua empresa se relaciona, que realizam negócio em seu nome ou em benefício da sua organização, como representantes, advogados, consultores etc. Isto porque no caso da lei anticorrupção, mesmo que a sua empresa não tenha solicitado ou autorizado a fraude ou o ato de corrupção, ela será responsabilizada apenas por ter sido beneficiada pelo ato. Vamos tentar deixar isso um pouco mais claro: Imagine que a empresa “SOS Documentação”, atuando em nome da construtora “Doce Lar” ofereça o valor de R\$ 50.000,00 a um funcionário público que trabalha na prefeitura da Cidade de São Paulo para acelerar a documentação de um terreno, onde a construtora pretende lançar um empreendimento. Mesmo que a construtora não saiba e não tenha solicitado essa atitude da empresa “SOS Documentação”, ela responderá pelo ato ilegal cometido pela empresa “SOS Documentação”. Dessa forma, a *Due Diligence* visa identificar o risco que um terceiro, candidato a um contrato com a sua empresa, oferece. Como veremos, a Lei de Lavagem de Dinheiro também exige a realização de *Due Diligence*, assim como empresas têm utilizado esse mecanismo para conhecer o nível de maturidade das organizações com que se relacionam em relação a Segurança da Informação e Privacidade de Dados.

**Monitoramento Contínuo:** o monitoramento visa aperfeiçoar o Programa de *Compliance* e garantir que as medidas implementadas permaneçam eficazes.

Bem, agora que já conversamos sobre temas centrais relacionados ao Programa de *Compliance* e Integridade é bom que você saiba que ultimamente tem se ampliado o escopo dos Programas de *Compliance* para uma perspectiva ética, de desenvolvimento de uma cultura de integridade, que extrapola um padrão de conformidade legal. Seria melhor se as empresas adotassem a expressão *Compliance* para os programas que visam meramente a conformidade legal, e *Integridade* no caso dos programas que pretendem ir além e desenvolver temas que permeiem a ética, a exemplo de: Transparência; Meritocracia; Lealdade Competitiva; Sustentabilidade e Responsabilidade Social. Isso porque evitariam confusões terminológicas e tornariam mais claro o escopo do Programa que se pretende desenvolver. No entanto, é bom que você saiba que o *Compliance* é parte do Programa de Integridade. Observe essa imagem para facilitar a sua compreensão:

# COMPLIANCE NO MERCADO IMOBILIÁRIO



Nesse sentido, o Sistema de Integridade vai além de prevenir o descumprimento legal, ele deve estar vinculado à perpetuação dos valores éticos como essência. É por isso que as empresas que optam por desenvolver Sistemas de Integridade podem inserir temas como o ESG (*Environmental, Social, Governance*) dentro dessa estrutura de integridade. Vamos falar sobre eles um pouco mais a frente.

Uma questão que você pode ter ficado em dúvida é a seguinte:

- Por que em determinados momentos da explicação foi mencionado a palavra “programa” e agora se utilizou a palavra “sistema”?

Apesar da legislação anticorrupção utilizar a palavra “programa”, esse termo confere a ideia de atividades com início, meio e fim; já “sistema” confere a ideia de definitivo, que se mantém em constante aprimoramento e jamais pode ser encerrado.

Assim, entendo que a utilização da palavra “sistema” é mais adequada se considerarmos a finalidade de se adotar estruturas de *Compliance* e *Integridade*.

Bom, agora que já nivelamos os conceitos principais que envolvem o nosso estudo, vamos avançar, analisando o tema sob a perspectiva do mercado imobiliário. E isso, veremos no próximo capítulo.





# COMPLIANCE NO MERCADO IMOBILIÁRIO

## CAPÍTULO 2

### COMPLIANCE NO MERCADO IMOBILIÁRIO

Veja os temas que compõem este capítulo:

- Lei de Lavagem de Dinheiro, Resolução COFECI 1336/2014, ...)
- *Compliance* para qualquer tamanho de empresa
- *Compliance* e o corretor autônomo
- Benefícios do *Compliance*
- Dicas Práticas de implantação

Neste capítulo vamos analisar o *compliance* no mercado imobiliário.

#### **E aí, você acha que faz sentido falar de *Compliance* no mercado imobiliário?**

Já estudamos que a Lei Anticorrupção Brasileira se aplica a qualquer pessoa jurídica, e nesse sentido já conseguimos identificar a primeira aplicabilidade do *Compliance* nas empresas do ramo imobiliário.

Mas, e o corretor autônomo? Ele pode implementar estruturas de *Compliance*? Quais seriam os benefícios?

**CALMA, RESPIRA FUNDO,  
VEM COMIGO E VAMOS LÁ!!**

A primeira coisa, de ordem prática, que eu gostaria de te dizer é que:

***Compliance* não tem tamanho único.  
Não é uma receita de bolo!**



Esses sistemas precisam ser construídos sob medida, porque dependem das especificidades do setor onde serão implementados, das características da empresa, das suas necessidades e cultura organizacional (a partir de agora eu vou utilizar a palavra sistema ao invés de programa, isso porque acredito que as empresas devem buscar estruturar sistemas, nessa ideia de algo que é constante e que não finaliza, mas se retroalimenta).

Assim, desconfie de “Programas” que servem para tudo. De políticas e códigos copiados. Certamente eles não passarão do que chamamos de “*Compliance* de Papel”, ou, utilizando o ditado popular, “algo para inglês ver”.

Então, a fim de iniciarmos nossa imersão no mercado imobiliário, eu te convido nesse momento a praticar! Pegue papel e caneta e comece junto comigo a pensar no seu negócio, na sua imobiliária, na sua construtora, ou na sua atividade como corretor.

**É hora de brainstorming** (uma tempestade de ideias)!

Comece a identificar os riscos de não conformidade a que o seu negócio está submetido, coloque o que vier na sua cabeça. Lembre-se que risco é tudo aquilo que impacta a sua atividade e que pode impedir você de alcançar o seu objetivo, ou de concluir determinado negócio. Você pode fazer isso junto com as pessoas que trabalham na sua empresa e, inclusive, realizar por áreas, a depender do tamanho do seu negócio. Identificar os riscos é um passo importante para o desenvolvimento de um sistema de *Compliance*. Se você quiser ir além, eu te convido também a realizar uma pesquisa de cultura ética com os seus colaboradores. Isso certamente norteará as suas atividades de implementação e lhe oferecerá excelentes ideias.

Bem, vamos imaginar que você tenha colocado na lista que o seu negócio pode ser comprometido pelos seguintes riscos:

|  |   |   |  |
|--|---|---|--|
| Dano reputacional em virtude de vazamento de dados dos clientes. | Multa em virtude do descumprimento da lei geral de proteção de dados pessoais – LGPD. | Multa em virtude do descumprimento da lei de Lavagem de Dinheiro. | Multa em virtude do descumprimento da lei Anticorrupção. |
|--|---|---|--|

Todos os riscos que eu listei estão relacionados ao descumprimento de alguma legislação, mas você pode ter pensado em questões éticas que não estão disciplinadas em lei e que impactam o seu negócio.

# COMPLIANCE NO MERCADO IMOBILIÁRIO

## FICA A DICA



O seu programa de *Compliance* pode ir além das questões legais, e é muito bom que isso aconteça (lembra do conceito de sistemas de integridade que já estudamos?). As empresas que se preocupam em desenvolver a dimensão integridade, agregam valor ao negócio, pois estimulam uma cultura ética entre os colaboradores e demonstram seu diferencial ao mercado (vamos falar um pouco mais sobre esse tema no capítulo 3 do nosso e-book).

Mas, agora, olhando para a lista de riscos de conformidade legal que podem impactar a sua imobiliária, a sua construtora ou até mesmo o desenvolvimento da sua atividade como corretor autônomo, eu vou optar por tratar do risco relacionado à **Lavagem de dinheiro**.

Então, um pouquinho de história para contextualizar:

A expressão "lavagem de dinheiro" teve origem nos Estados Unidos, na década de 1920, quando as lavanderias na cidade de Chicago começaram a ser utilizadas pelos mafiosos para ocultar a origem de dinheiro obtida de forma ilícita, como por exemplo, prática de atos de corrupção, roubo, tráfico de drogas e sonegação fiscal.

No Brasil, a lei que disciplinou a lavagem de dinheiro foi a Lei n.º 9613/98, alterada posteriormente pela n.º Lei 12.683/12. Esse crime consiste em ocultar ou dissimular a natureza, localização ou propriedade de bens, direitos ou valores de origem criminosa, a fim de reintroduzi-los à economia formal com aparência de lícita. Ou seja, o dinheiro "sujo" (de origem ilícita) é reinserido no mercado (por meio da aquisição de bens móveis, imóveis ou envio ao exterior) para serem inseridos novamente na economia como se fossem "limpos" (de origem lícita).

Veja só reportagem de 16 de março de 2022 envolvendo lavagem de dinheiro em apartamentos de luxo em Santa Catarina: <https://www.youtube.com/watch?v=-sUYMot-S-Y>

Uma das formas encontradas para prevenir a ocorrência de tais práticas e impedir que criminosos desfrutem do dinheiro obtido de forma ilícita é por meio de informação dos setores comerciais e atividades profissionais onde comumente o dinheiro é "lavado".

Assim, a Lei n.º 9613/98, trouxe no artigo 9º, uma lista de pessoas, físicas ou jurídicas, que estão sujeitas aos mecanismos de controle que iremos detalhar daqui a pouco.

Você pode consultar o rol completo de pessoas obrigadas a estabelecer esses mecanismos de controle acessando o link a seguir que te direcionará para a legislação:

[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l9613compilado.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l9613compilado.htm)

Para fins do nosso estudo, é preciso entender que dentre essas pessoas que possuem obrigações de controle, estão as que exercem atividades de promoção imobiliária ou compra e venda de imóveis. É por esse motivo que o Conselho Federal de Corretores de Imóveis – COFECI editou em 2014 a Resolução 1336, que disciplina a aplicação da Lei de Lavagem de Dinheiro no âmbito do mercado imobiliário.

Você pode conhecer a resolução completa acessando [aqui](#):

[https://intranet.cofeci.gov.br/arquivos/legislacao/resolucao\\_1336\\_2014.pdf](https://intranet.cofeci.gov.br/arquivos/legislacao/resolucao_1336_2014.pdf)

Apenas para facilitar a compreensão eu vou buscar os principais pontos desta resolução e esquematizar para você de uma forma prática. Então, vamos fazer novamente um exercício juntos, pensando no seu negócio no ramo imobiliário. Pegue o seu papel, novamente, vamos lá!

Para iniciar eu te convido a utilizar a metodologia 5W2H, de forma adaptada, para te ajudar a compreender, em relação a Lei de Lavagem de Dinheiro, o que precisa ser feito, como precisa ser feito e por quê.

### O QUE É A METODOLOGIA 5W2H?

É uma metodologia usada para organizar e planejar melhor o trabalho e, conseqüentemente, ajudar na tomada de decisão, com base em algumas perguntas específicas. O nome: 5W2H deve-se pelo fato da técnica ser realizadas por perguntas em inglês, como veremos a seguir:

**What:** O que será feito?

**Why:** Por que será feito?

**Where:** Onde será feito?

**When:** Quando será feito?

**Who:** Por quem será feito?

**How:** Como será feito?

**How Much:** Quanto vai custar para fazer?

Então, vamos lá! Eu vou ajudá-lo iniciando com as 3 primeiras perguntas, mas você pode completar o quadro inserindo as informações sobre quanto vai custar para fazer e quando será feito.

# COMPLIANCE NO MERCADO IMOBILIÁRIO

Veja só:

| O QUE?   | COMO?   | POR QUE?  |
|--|---|---|
| Criar e implementar um programa de prevenção à lavagem de dinheiro   | Realizando o cadastro no Sistema COFECI/CRECI.<br>Elaborando uma política de prevenção à lavagem de dinheiro.<br>(Consulte o artigo 3º da Resolução COFECI 1336/2014).  | Para evitar o pagamento de multa que pode chegar ao valor de 20 milhões de reais.                                   |
| Treinar os colaboradores   | De forma institucional e contínua.<br>As empresas com: <ul style="list-style-type: none"><li>• quadro superior a 10 funcionários;</li><li>• com faturamento anual igual ou superior a R\$ 1.000.000,00;</li><li>• que realizam cinco ou mais transações imobiliárias por mês.</li></ul> São obrigadas a treinar seus colaboradores em temas relacionados a lavagem de dinheiro. | Para não ter a autorização para o exercício da atividade, operação ou funcionamento da empresa cassada ou suspensa. |
| Identificar clientes, manter cadastros e registrar as transações de valor igual ou superior a R\$ 100.000,00 | Adotando processos estruturados (desenhados e documentados) que sejam capazes de identificar e manter os cadastros dos clientes.<br><br>(Uma boa estratégia é realizar a “Due diligence” de clientes.)  | Para não ser punido por infração ao Código de Ética Profissional  |



| O QUE?   | COMO?  | POR QUE?   |
|--|--|--|
| <p>Comunicar ao Conselho de Controle de Atividades Financeiras (COAF) propostas de operações suspeitas e automáticas</p> <p>(Atenção: Todas as providências ligadas ao COAF devem ser efetuadas no site do COFECI, com eventual redirecionamento ao site do COAF.)</p> | <p>Estabelecendo processos para comunicação das propostas ou transações imobiliárias:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Que envolvam o <b>pagamento</b> ou <b>recebimento</b> em espécie de valor igual ou superior a <b>R\$ 100.000,00;</b></li> <li>• Com pessoas envolvidas em atos terroristas, mencionadas na Resolução n.º 15/2007 do COAF. (A lista pode ser consultada no site a seguir, na aba sanções: <a href="https://www.un.org/securitycouncil/">https://www.un.org/securitycouncil/</a>)</li> <li>• Que envolvam operações suspeitas conforme hipóteses apresentadas no artigo 9º, da Resolução COFECI 1336/2014.</li> </ul> | <p>Para que o administrador da pessoa jurídica não seja inabilitado para o exercício deste cargo pelo prazo de até dez anos.</p> |



### Atenção

Caso não sejam identificadas durante o ano civil transações ou propostas passíveis de comunicação ao COAF é preciso que o profissional da área imobiliária, pessoa física ou jurídica, realize a comunicação de não ocorrência até 31 de janeiro do ano seguinte, por meio do site:

<https://intranet.cofeci.gov.br/declaracaodeinocorrendia/>

**TOME NOTA:** o Conselho Regional de Corretores de Imóveis da 2ª Região – CRECI/SP, em parceria com o COAF e com a Fundação Getúlio Vargas de São Paulo (FGV) elaborou um guia para auxiliar os agentes do setor imobiliário a compreenderem a legislação de prevenção e combate ao crime de lavagem de dinheiro. Você pode consultar o material acessando a página eletrônica:

<https://www.crecisp.gov.br/juridico/prevencaolavagemdinheiro>

# COMPLIANCE NO MERCADO IMOBILIÁRIO

## MAS O QUE TUDO ISSO TEM A VER COM COMPLIANCE?

Acho que agora ficou fácil de compreender como a estrutura de um Sistema de *Compliance* pode colaborar para que você consiga cumprir a legislação de lavagem de dinheiro e as resoluções do COFECI, pois os pilares que estudamos no Capítulo 1 contemplam as exigências de adequação prevista nessa legislação, e sistematizam as atividades que precisam ser desenvolvidas. Além do mais, há um ganho inevitável relacionado a integridade do seu negócio e ao combate a corrupção.

Agora que já estudamos a aplicação do *Compliance* para as adequações relacionadas à lei de lavagem de dinheiro, vamos avançar em outros dois riscos que listamos quando realizamos nosso exercício prático de identificação dos riscos de não conformidade legal.

Vamos falar de vazamento de dados pessoais e da multa em virtude do descumprimento da Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais – LGPD. Lembre-se que nosso objetivo aqui é apenas te mostrar como a implementação de um Sistema de *Compliance* pode colaborar para que você consiga cumprir a legislação.

Nesse sentido, foge do escopo deste e-book trazer conceitos relacionados aos dados pessoais – Você pode consultar neste link o material disponibilizado pelo Ibresp com os principais conceitos da legislação: <https://www.ibresp.com.br/wp-content/uploads/2021/09/www.ibresp.com.br-ebook-lgpd-ibresp-set21.pdf> – mas, pretende-se demonstrar que um plano de adequação à Lei Geral de Proteção de Dados precisa ser estruturado de forma organizada. Há etapas que precisam ser cumpridas e um Sistema de *Compliance* bem desenhado certamente colaborará para que você consiga se adequar à legislação. Eu vou listar essa trajetória de adequação, lembrando que não existe receita de bolo e que é imprescindível que o contexto da empresa, seu tamanho, cultura e nível de maturidade no tema sejam respeitados.



### Atenção

A adequação à LGPD não é só para grandes empresas. Apesar da resolução n.º 2 da ANPD – Agência Nacional de Proteção de Dados ter conferido um tratamento privilegiado para agentes de pequeno porte, e aqui incluímos o corretor autônomo, a LGPD continua aplicável, conforme estudaremos.

Pois bem, apenas para contextualizar, vamos entender o objetivo da LGPD. Essa lei, que é a 13.709/2018, visa proteger:

- os direitos fundamentais de liberdade;
- de privacidade;
- o livre desenvolvimento da personalidade das pessoas.

Sugiro que você assista este vídeo da Apple que é bem curto, mas te ajudará a compreender esses objetivos de privacidade que mencionei:

[https://www.youtube.com/watch?v=zWmi3\\_BAink](https://www.youtube.com/watch?v=zWmi3_BAink).



## DICA



No final desse e-book vou deixar algumas indicações de séries, filmes e documentários que discutem os temas que estamos estudando para você mergulhar ainda mais no universo do Compliance.

Após assistir o vídeo da Apple, acredito que você tenha compreendido os objetivos de privacidade trazidos pela LGPD. Essa lei trouxe mais autonomia para o titular de dados (aquele que é o dono do dado), conferindo-lhe a possibilidade de consentir com o tratamento nas hipóteses em que outra base legal não for aplicável, mais informação sobre a razão pela qual os dados estão sendo solicitados, sobre o que será feito com eles, com quem serão compartilhados, bem como a demonstração de medidas de segurança utilizadas pela empresa.

Nessa perspectiva, a LGPD dedica uma seção específica, nos artigos 50 e 51, para abordar regras de boas práticas e governança. O artigo 50, § 2º, inciso I, indica que os agentes de tratamento de dados pessoais (controlador e operador), podem constituir um Programa de Privacidade de Dados, que deve conter, no mínimo, a estrutura que reproduziremos na imagem a seguir:

# COMPLIANCE NO MERCADO IMOBILIÁRIO

## PROGRAMA DE GOVERNANÇA EM PRIVACIDADE



Comprometimento do controlador com processos e políticas internas relativas à proteção de dados pessoais



Avaliação sistemática de impactos e riscos à privacidade para definição de políticas e salvaguardas adequadas



Mecanismos de participação do titular com o objetivo de estabelecer uma relação de confiança



Integrado à estrutura geral de governança



Mecanismos de supervisão internos e externos

A lei também indica, no artigo 37, o dever das empresas elaborarem o que denominamos de ROPA's (Records of Processing Activities), que é um registro das atividades realizadas com os dados pessoais. Esse registro deve conter:

- A identificação do fluxo dos dados pessoais.
- A informação sobre a categoria dos dados pessoais.
- A informação sobre os sistemas ou documentação física onde se encontram os dados pessoais.
- A informação sobre a forma de armazenamento e compartilhamento.
- A informação sobre a base legal utilizada para o tratamento dos dados pessoais.

A elaboração do ROPA's contribuirá também para a avaliação de riscos à privacidade e, conseqüentemente, para definição de políticas e identificação das medidas que precisam ser instituídas para adequação à LGPD.

Assim, o programa de privacidade de dados possui algumas etapas que contemplam:

- Elaboração do Programa de Privacidade
- Mapeamento dos dados pessoais
- Realização do ROPA's
- Análise de Riscos
- Elaboração do Parecer Diagnóstico
- Elaboração do Plano de Ação
- Elaboração de relatórios e políticas

**IMPORTANTE:** em 27 de janeiro de 2022, a ANPD, editou a resolução n.º 2, que trouxe normas específicas para o tratamento dos dados pessoais realizados por agentes de pequeno porte, como microempresas, empresas de pequeno porte, startups, microempreendedor individual. Essas empresas receberam um tratamento privilegiado quanto a aplicação dos dispositivos da LGPD, como:

- Desnecessidade de nomear o Data Protection Officer (DPO) ou encarregado de Dados.

**TOME NOTA:** a lei brasileira fala encarregado de dados, mas o termo DPO também é utilizado por conta da legislação europeia (GDPR).

- Prazos duplicados para atendimento aos titulares de dados pessoais.
- Prazos duplicados para comunicação de incidentes com dados pessoais.
- Registro simplificado das operações de tratamento de dados pessoais.
- Comunicação de incidentes realizada de forma simplificada.
- Política de segurança da informação simplificada.

Não serão beneficiados com esse tratamento privilegiado os agentes de pequeno porte que realizarem tratamento de dados pessoais considerados pela legislação como de alto risco.



## Atenção

Vou te explicar o que significa a palavra tratamento, porque você deve ter observado que essa palavra apareceu por diversas vezes no nosso estudo. Tratamento é toda operação que se faz com o dado pessoal, vai desde a coleta até a eliminação. A LGPD identifica no artigo 5º, inciso X, as seguintes ações:

- coleta
- produção
- recepção
- classificação
- utilização
- acesso
- reprodução
- transmissão
- distribuição
- processamento
- arquivamento
- armazenamento
- eliminação ou controle da informação
- modificação
- comunicação
- transferência
- difusão ou extração

Assim, utilizamos a palavra tratamento no texto porque ela é mais abrangente e pode representar qualquer uma das ações mencionadas na legislação.

Você pode consultar a resolução por meio desse link:

<https://www.in.gov.br/en/web/dou/-/resolucao-cd/anpd-n-2-de-27-de-janeiro-de-2022-376562019>



# COMPLIANCE NO MERCADO IMOBILIÁRIO

No entanto, apesar da flexibilização de algumas regras, a legislação continua sendo aplicável, e não os dispensa da necessária adequação legal.

Assim, ainda que você se enquadre no conceito de agente de pequeno porte, se houver tratamento de dados pessoais de funcionários ou clientes, haverá a necessidade de se preocupar com medidas adequadas para garantir os direitos desses titulares de dados. Portanto, é necessário instituir mecanismos para garantir os princípios estabelecidos na LGPD como finalidade, adequação, necessidade, transparência, prevenção, segurança e prestação de contas.

Dessa forma, a LGPD é plenamente aplicável ao mercado imobiliário, independentemente do tamanho da empresa ou de se tratar de corretor autônomo. É claro que o porte da empresa impacta na aplicabilidade das regras da resolução n.º 2, da ANPD, já mencionada. No entanto, lembre-se do que comentei em relação ao Programa de Compliance contemplar a realidade da empresa, seu tamanho, cultura e nível de maturidade em privacidade de dados e segurança da informação.

## COMPLIANCE E O CORRETOR AUTÔNOMO

Se você é um corretor autônomo, certamente está sujeito a todos os deveres mencionados nesse capítulo: lei de lavagem de dinheiro e lei geral de proteção de dados. No entanto, sua avaliação de riscos pode ter indicado a necessidade de observar outros regramentos que tem impactado o seu negócio e não foram mencionados aqui.

Assim, se você está sujeito a todos esses deveres de conformidade é possível utilizar os mecanismos de *Compliance* apresentados no primeiro capítulo desse e-book. É lógico que você não precisa pensar em uma superestrutura, porque essa não é a sua realidade. Mas a identificação dos pilares e a estruturação das ações, de forma sistematizada, contribuirá para que você consiga cumprir a legislação e atuar preventivamente, adotando inclusive boas práticas alinhadas às expectativas dos consumidores, que buscam se relacionar com profissionais íntegros e que demonstram respeito, comprometimento e transparência.

Certamente, o início será um desafio, mas lembre-se de que você não precisa implementar todos os pilares, mas aqueles que fazem sentido para o tamanho do seu negócio e que irão contribuir para que você consiga cumprir a legislação. Por exemplo, políticas e procedimentos é um pilar que certamente fará sentido para você e vou te demonstrar o porquê.

Considerando a LGPD e o que já estudamos, para demonstrar transparência em relação ao tratamento dos dados pessoais do seu cliente, a forma de compartilhamento com outras empresas e o tempo de retenção dos dados, além dos mecanismos de segurança adotados, será necessário

elaborar uma política de proteção de dados onde todas essas regras sejam estabelecidas. Se você tem um site e coleta dados, também será necessário se preocupar com políticas de cookies, aviso de privacidade, um espaço para que o titular possa exercer seu direito e realizar requerimentos.

Lembre-se que você pode fazer isso de uma forma criativa e agregar valor com o processo de adequação, demonstrando o diferencial do seu negócio.

Apenas mais um exemplo, agora relacionado a Lei de Lavagem de Dinheiro, você pode formalizar o seu processo de Due Diligence, desenhando fluxos e documentando procedimentos que sejam capazes de demonstrar como você identifica e mantém o cadastro dos clientes.

### **E o sistema de integridade? É aplicável ao corretor autônomo?**

Certamente que sim (não se esqueça que ele será proporcional ao tamanho do seu negócio). No entanto, o Sistema de Integridade é ainda mais desafiador, pois ele busca desenvolver mecanismos que vão além da conformidade legal, mas se relacionam a uma cultura de integridade, a promover ações com intencionalidade para demonstrar seu compromisso com o que é correto, transparente e ético. Lembre-se que fazer o que é certo é muito diferente de evitar o errado.

### **BENEFÍCIOS DO COMPLIANCE**

Espero que nesse momento do nosso estudo você tenha conseguido elaborar uma lista com os benefícios de se implementar um Sistema de Compliance na sua empresa ou até mesmo na sua atividade como corretor autônomo. Mas eu vou te ajudar listando alguns aqui:

Compreensão dos riscos de conformidade do seu negócio

Prevenção

Transparência

Adequação à legislação

Diferencial competitivo

Estou curiosa para conhecer os benefícios que você identificou e que eu não coloquei nessa lista. Se quiser compartilhar é só marcar o @ibresp no instagram.

Ainda, precisamos entender também que há um ciclo, que chamo de virtuoso, em que as empresas obrigadas a implementar Sistemas de Compliance precisam checar a conformidade, a integridade das empresas com quem se relacionam, e isso acaba impulsionando as que ainda não implementaram. Assim, o Compliance também está relacionado à própria sustentabilidade do negócio, ou seja, a capacidade dele se manter ao longo do tempo.

# COMPLIANCE NO MERCADO IMOBILIÁRIO

## DICAS PRÁTICAS DE IMPLANTAÇÃO

Novamente quero repetir para você que não há receita de bolo, é preciso compreender o tamanho do seu negócio, a cultura, a realidade da empresa, nível de maturidade (isso já está quase virando um mantra, não é mesmo?!). No entanto, vou te apresentar algumas sugestões gerais com base na experiência em projetos de implementação:

- 1 Apoio da alta liderança:** se você representa a alta liderança da empresa isso é excelente! Você é a peça fundamental para que o Sistema de Compliance se desenvolva e consiga atingir seus objetivos. Isto pois, de nada adiantará políticas de Compliance e Código de Conduta, se na prática condutas que infrinjam a legislação forem toleradas e incentivadas. O discurso precisa corresponder com a prática para que haja legitimidade. Não se esqueça disso: cultura de integridade e liderança são face da mesma moeda.
- 2 Sensibilização:** para conseguir o engajamento, apoio e compromisso dos colaboradores é preciso demonstrar a importância do tema para a empresa (uma mensagem clara da alta liderança em informativos, vídeos ou encontro com os colaboradores é muito importante para iniciar qualquer Sistema de Compliance), as ações que serão implementadas e o que se espera de cada área ou responsável. Este momento de sensibilização inicial pode ocorrer por meio de workshop, treinamentos e capacitações. Não haverá engajamento se a relevância das ações de Compliance não forem bem comunicadas pela instituição.
- 3 Normas externas:** faça uma análise dos regramentos externos a que a sua empresa está submetida, isso depende do mercado e do nicho de atuação. Até mesmo no mercado imobiliário a lista será diferente se estivermos falando de uma construtora, imobiliária ou de um corretor autônomo.
- 4 Normas internas:** analise as regras internas que já foram criadas pela sua empresa. É preciso entender o que ainda precisa ser feito, o que precisa ser complementado ou até mesmo adequado. Pode ser, por exemplo, que você já tenha um Código de Ética, mas que ele precise ser atualizado, ou porque falta algum tema importante ou porque foi escrito em um formato que dificulta a compreensão dos colaboradores. Lembre-se de que todos os documentos que a empresa irá elaborar precisam ser escritos de forma clara, objetiva e que facilite a compreensão. Os regramentos internos da empresa devem ser conhecidos e disponibilizados a todos os seus interessados, para que de fato sejam utilizados. Não adianta criar políticas internas e os colaboradores nunca terem ouvido falar delas.

**5 Identidade:** a identidade de uma empresa, segundo o Instituto Brasileiro de Governança Corporativa - IBGC (2015), refere-se à combinação entre a razão de ser, onde se pretende chegar, o que é importante para a organização e a forma como são tomadas as decisões. Você pode acessar o material por meio do link:

<https://conhecimento.ibgc.org.br/Lists/Publicacoes/Attachments/21138/Publicacao-IBGCCodigo-CodigodasMelhoresPraticasdeGC-5aEdicao.pdf>

É preciso que o Sistema de *Compliance* ou Integridade esteja alinhado à identidade da empresa, que pode ser representada pela missão, visão e valores. Por isso, pode ser necessário repensar os valores da organização para que eles dialoguem com o respeito a legislação, a ética e a integridade. Assim como as raízes de uma árvore, que para se estabilizar precisam ser profundas, os valores da empresa devem estar bem enraizados para que ela consiga render frutos de conformidade e integridade.

**6 Funções de Compliance:** a depender do tamanho da empresa é possível que haja áreas específicas que exerçam funções de conformidade, como o jurídico, a controladoria, auditoria interna. Para implantar um Sistema de *Compliance*, realmente efetivo, é preciso que seja realizado um trabalho articulado com as áreas que já exercem funções de *Compliance*. Não se trata de “reinventar a roda”, mas de realizar ações de forma sistematizada, integrando o que já existe na organização, para se promover a conformidade e a integridade.

**7 Pesquisas:** se a sua organização pretende ir além da conformidade legal e deseja promover uma cultura de integridade, é importante realizar pesquisas anônimas, que possam avaliar as mensagens culturais-chave sobre ética que estão sendo transmitidas na organização e que orientam o comportamento dos colaboradores da empresa. Por exemplo, se os corretores de uma determinada construtora/incorporadora recebem a mensagem informal de que fechar um negócio a qualquer custo é prioridade para empresa e forem pressionados para alcançarem metas inatingíveis, de nada adiantará o Código de Conduta prever orientações sobre atitudes que a empresa não tolera durante as negociações. A cultura informal pode influenciar de tal forma que as regras escritas se tornem irrelevantes. Basta lembrar do caso da empresa Enron que tinha um Código de Ética escrito quando se envolveu na fraude contábil cometida nos Estados Unidos em 2001. Tanto a Enron quanto a empresa responsável por sua auditoria, a Arthur Andersen, quebraram.

# COMPLIANCE NO MERCADO IMOBILIÁRIO



Você pode conhecer mais sobre esse caso assistindo o documentário “Enron – Os mais espertos da sala”.

Assim, a realização de uma pesquisa anônima é muito importante para a construção de um Sistema de *Compliance* ou Integridade, pois permitirá compreender o desalinhamento entre as regras formais e informais, e possibilitará identificar necessidades de treinamento e outras intervenções.

- 8 Nomeie um responsável:** para organizar o Sistema de Compliance e Integridade na empresa é preciso que haja um responsável nomeado. Ainda que a empresa faça a opção por contratar uma assessoria especializada, é necessário nomear um ponto focal, que centralizará as demandas e ajudará no alinhamento das propostas ao contexto da organização. Por esse motivo, o ponto focal precisa conhecer bem o funcionamento da empresa, manter um bom relacionamento com todas as áreas da organização e ser reconhecido como uma liderança ética.
- 9 Avaliação de riscos:** este item da implementação foi abordado logo no início deste e-book e, por isso, evitando repetições desnecessárias, é importante apenas que você lembre que a avaliação de riscos é parte fundamental do Sistema de Compliance ou Integridade, pois todo planejamento dependerá da identificação dos eventos que podem atrapalhar a empresa de alcançar os objetivos de conformidade legal. Apenas para que você fique tranquilo, a análise de riscos pode ser realizada de forma simplificada, por meio de um brainstorming com os responsáveis pelas áreas da organização ou em reuniões do comitê, como abordaremos na sequência. (Lembre-se que as ações devem respeitar o tamanho da empresa. Se você é um profissional liberal, faça uma lista dos riscos, conforme indicado no Capítulo 1. O importante é que se tenha uma avaliação preliminar e que se identifique as prioridades conforme essa análise de impacto X probabilidade.
- 10 Comitê:** a depender do tamanho da empresa uma prática interessante é a nomeação de um Comitê composto pela liderança das áreas de negócio e das funções de conformidade identificadas na empresa. A socialização e a multiplicidade de visão contribuirão para aumentar a eficiência da implementação do Sistema de Compliance ou Integridade, uma vez que a liderança terá a oportunidade de participar da tomada de decisão e será responsável por estabelecer uma boa comunicação com os seus colaboradores. Além disso, a representatividade do Comitê pode contribuir para uma adequada análise dos riscos, e identificação de ações viáveis, que correspondam a realidade da organização.



# CAPÍTULO 3

## TECNOLOGIA, INOVAÇÃO E ESG

Veja o que veremos neste capítulo:

- Tecnologia, Inovações e *Compliance* (metaverso)
- *Compliance* e ESG

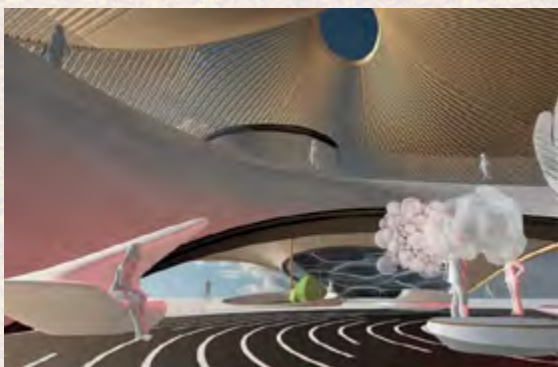
Agora que já estudamos os principais aspectos dos Sistemas de *Compliance* e Integridade, nosso objetivo é analisar temas atuais que têm sido discutidos no mercado imobiliário como metaverso e ESG, e a sua relação com *Compliance* e Sistemas de Integridade.

Assim, por meio do reconhecimento dos sinais que traremos neste capítulo, que são pistas do futuro acontecendo no presente, nos preparemos para um posicionamento adequado no mercado, garantindo a perenidade do negócio.



# COMPLIANCE NO MERCADO IMOBILIÁRIO

Acompanhe comigo estas notícias:



"Um dos maiores escritórios de arquitetura do mundo acaba de adentrar no tão falado metaverso. O Zaha Hadid Architects (ZHA), sediado em Londres, anunciou a criação da cidade virtual chamada Liberland Metaverse, inspirada em uma micronação autogovernada que se localiza entre a Sérvia e a Croácia. Misturando fantasia e realidade, Patrik Schumacher, principal arquiteto da firma, se uniu com a plataforma Mytaverse para hospedar seu novo projeto cibernético". <https://casavogue.globo.com/Arquitetura/noticia/2022/03/zaha-hadid-architects-esta-construindo-uma-cidade-virtual-no-metaverso.html>



Visão aérea da cidade no metaverso  
(Foto: divulgação/ZHA)



Blockchain e NFT chegam com força ao mercado imobiliário

<https://valor.globo.com/patrocinado/imoveis-de-valor/noticia/2022/03/18/blockchain-e-nft-chegam-com-forca-ao-mercado-imobiliario.ghtml>

Como o ESG afeta o mercado imobiliário e as cidades

<https://www.agazeta.com.br/colunas/juarez-gustavo-soares/como-o-esg-afeta-o-mercado-imobiliario-e-as-cidades-0522>



É inegável que o avanço exponencial da tecnologia muda a forma como as pessoas se relacionam, consomem produtos e serviços, bem como executam suas atividades profissionais. Por isso, para nos manter relevantes no mercado, precisamos acompanhar essas mudanças e buscar compreender como podemos implementá-las no nosso negócio.

Assim, nosso objetivo é mostrar como a estruturação de um Sistema de *Compliance* e Integridade pode contribuir para que novas tecnologias sejam incorporadas na sua empresa de forma estruturada e otimizada, evitando riscos e gastos desnecessários. Ainda, antes de avançarmos propriamente nos temas Metaverso e ESG, gostaria que você refletisse sobre a seguinte afirmação: “A implementação de novas tecnologias exige, cada vez mais, uma postura ética, responsável e transparente das empresas, e dos profissionais autônomos.”

Esta afirmação nos ajudará a entender como Sistemas de *Compliance* e Integridade se aproximam do metaverso e do ESG. Então, vamos juntos mergulhar nesses temas importantes e desafiadores?

## **METAVERSO**

Vamos entender, primeiro, o que significa metaverso, de acordo com a *Época Negócios* (2022): o metaverso é uma rede de mundos virtuais, que tenta replicar a realidade, com foco na conexão social. A proposta é que as fronteiras entre o físico e o virtual sejam cada vez mais dissolvidas e nossos avatares se tornem uma extensão do nosso corpo.

O metaverso utiliza as tecnologias de realidade virtual e aumentada para proporcionar a imersão do usuário.

É certo que ainda não compreendemos, com exatidão, como essa proposta de conexão entre o mundo real e o virtual funcionará, mas já é possível imaginar que regras precisarão ser criadas para disciplinar essa nova forma de interagir com o mundo virtual. Afinal, as pessoas serão investidas em seus avatares digitais e poderão realizar diversas atividades, inclusive, intermediar a compra e venda de imóveis, sejam eles físicos ou digitais. Ainda, é possível que visitas aos imóveis sejam feitos, no metaverso, acompanhado de outras pessoas.

Se pensarmos no jogo *Second Life*, criado em 2003, e que foi o embrião do metaverso, já havia a possibilidade de aquisição de propriedades virtuais. Hoje é possível experimentar jogos que são considerados experiências muito próximas de um metaverso, como o “*Fortnite*” e “*Roblox*”. Neles é possível ir a um concerto, a uma exposição etc.

Assim, o metaverso possibilitará às empresas aumentarem a abrangência e presença da marca, com consequente expansão da carteira de clientes. Gerará novas necessidades, novos modelos de negócios e representará o próximo estágio da internet.

# COMPLIANCE NO MERCADO IMOBILIÁRIO

Agora, essa nova realidade exigirá uma adequação legal, estrutural e cultural das empresas. Políticas internas deverão ser criadas para regular o comportamento dos usuários e os valores e propósitos da empresa, que já estão presentes no mundo real e deverão estar refletidos no mundo virtual.

Os canais de denúncias devem estar preparados para se posicionar diante de relatos que abarquem essa nova realidade, e os treinamentos específicos sobre o uso, limites e agir ético, devem ser inseridos como obrigatórios.

Um ponto importante para nossa reflexão é a de que o metaverso representará a evolução do que a internet significa hoje e assim como você não deve se imaginar realizando a atividade imobiliária sem minimamente utilizar um site de busca, sem encaminhar um e-mail ou enviar uma mensagem pelo WhatsApp, certamente será muito difícil permanecer no mercado sem incorporar as novas tecnologias.

Nesse sentido, é indiscutível que o avanço tecnológico influencia a forma como realizamos negócios, como nos relacionamos e, conseqüentemente, impulsiona o surgimento de novas legislações. Um Sistema de *Compliance* e Integridade estruturado contribuirá para a rápida adaptação das empresas às novas regulamentações, como aconteceu com a LGPD, que ganhará novos contornos no metaverso, onde dados serão cada vez mais utilizados e necessários.

Ainda, cada vez mais as empresas e os profissionais autônomos terão que demonstrar que possuem mecanismos estruturados para agir preventivamente, para comprovar que atuam de forma ética, transparente e responsável. Esses mecanismos, que já são exigidos nas legislações que estudamos, estarão presentes nas novas regulamentações que exigem um posicionamento diferenciado das empresas, além de serem pautas dos órgãos representativos, dos bancos financiadores e da própria sociedade.

O nosso próximo tema, ESG, que já aproveitaremos para introduzir, é reflexo dessa necessidade de as empresas demonstrarem que não estão preocupadas apenas com o lucro, mas que entendem sua responsabilidade social e que se preocupam com as externalidades geradas pelas suas empresas.

**ENTÃO, VAMOS PARA O ÚLTIMO  
TEMA DO NOSSO E-BOOK?**



## ESG



ESG é um acrônimo das palavras: environmental, social, governance, e corresponde às práticas ambiental, social e de governança, razão pela qual também podemos encontrar no Brasil a expressão ASG, fazendo menção ao “A” de ambiental.

O termo foi cunhado em 2004 em uma publicação do Pacto Global em parceria com o Banco Mundial, chamada Who Cares Wins (Quem se importa ganha). Na oportunidade, o Secretário Geral da ONU, Kofi Annan, apontou o desafio de integrar os aspectos ambientais, sociais e de governança no mercado de capitais, para 50 CEOs das maiores instituições financeiras do mundo.

Apesar de não ser uma temática nova, uma vez que as empresas já tratavam de temas como meio ambiente, saúde e segurança, sustentabilidade e responsabilidade social corporativa, o ESG ganhou impulso em 2020 com uma carta do Presidente da BlackRock, empresa dos Estados Unidos, de relevância global no mercado de investimentos e considerada a maior gestora no mundo dos ativos, que se posicionou no sentido de investir apenas em empresas com impacto social positivo. Essa carta acabou incentivando outros fundos a seguir o mesmo posicionamento.

O mercado financeiro percebeu uma relação entre as organizações que tem uma boa prática em ESG com um melhor retorno financeiro, isto porque essas organizações ao gerenciarem melhor suas externalidades, reduzem o risco do negócio.

O ESG, desta forma, sintetiza uma série de critérios que devem ser adotados pelas empresas para atrair investimento e parceiros socialmente conscientes. Para isso é necessário que as empresas estabeleçam indicadores de desempenho específicos e objetivos para refletir e medir suas práticas ESG.

Assim, entendemos que, por se tratar de métrica, práticas ESG precisam estar proceduralizadas e organizadas, razão pela qual um Sistema de Integridade pode oferecer o suporte necessário para o desenvolvimento destas ações de forma integrada. Isto é importante porque iniciativas individuais, isoladas e temporárias não são efetivas. É necessário que os pilares de um Sistema de Integridade, dentre eles o ESG, sejam compreendidos como parte de um conjunto, a fim de que as empresas de fato coloquem a ética e a integridade no centro de sua missão.



# COMPLIANCE NO MERCADO IMOBILIÁRIO

A compreensão das empresas e porque não dizer também dos profissionais autônomos a respeito das expectativas éticas da sociedade são fundamentais para a própria sustentabilidade do negócio. A sociedade passou a cobrar mais de quem tem o poder de agir, de influenciar, e essa mudança de comportamento vira risco para o mundo dos negócios. Se o consumidor muda o jeito de decidir o que comprar, as empresas precisam mudar o seu jeito de produzir

Assim, a sociedade e os investidores começam a cobrar atitudes éticas, íntegras e transparentes das empresas. Esses valores passam a ter que ser gerenciados, uma vez que afetam diretamente a reputação e a perenidade da organização.

Quando a Rússia iniciou, em fevereiro de 2022, a invasão da Ucrânia, a empresa Airbnb anunciou que hospedaria temporariamente, de forma gratuita, 100.000 refugiados. Este resultado foi alcançado em seis meses, por meio dos anfitriões que generosamente abriram suas casas. A atitude do Airbnb estava conectada ao anseio da sociedade que espera que as empresas se posicionem e contribuam para resolver os problemas urgentes do mundo: ambiental e social.

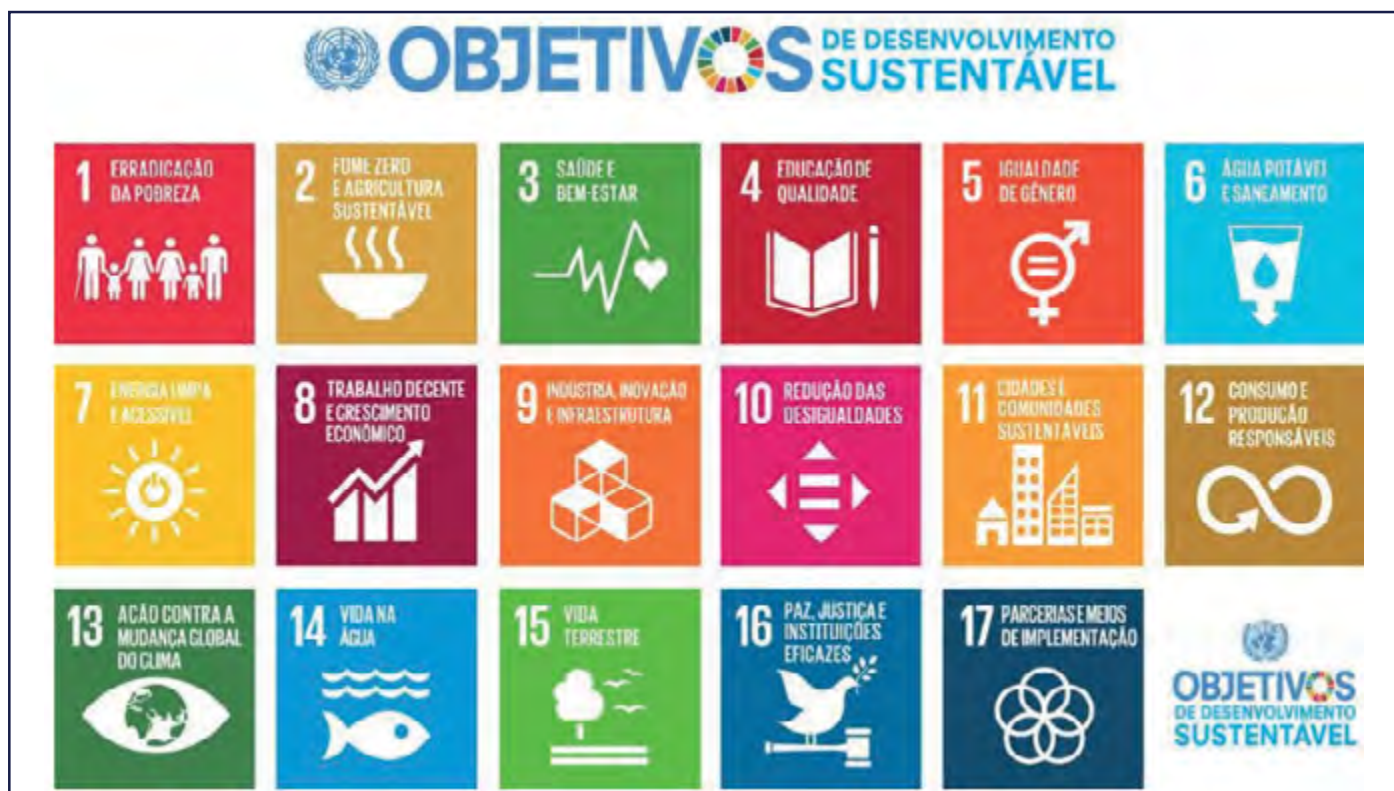
Uma pesquisa realizada pela empresa Sprout Social demonstrou que 66% dos consumidores esperam que as empresas se posicionem de forma ativa em relação aos problemas sociais, ambientais e políticos. Você pode consultar a pesquisa por meio do link: <https://sproutsocial.com/insights/data/championing-change-in-the-age-of-social-media/>

Neste sentido, se há um instrumento que pode colaborar para a promoção e a gestão da integridade, das políticas de ESG, colaborando para que as organizações resgatem valores e cumpram sua missão social, esse instrumento é um Sistema de Integridade que contemple o *Compliance* em um de seus pilares, conforme imagem a seguir, ilustrada também no Capítulo 1.



O engajamento com essas temáticas é uma oportunidade para as empresas praticarem a ética e a integridade de forma intencional. Para que líderes reflitam sobre o seu modelo de negócio, entendam sua missão e se questionem sobre como podem contribuir para ajudar a resolver os problemas da sociedade.

Assim, para compreensão das necessidades humanas e do planeta, uma sugestão é refletir sobre os 17 Objetivos de Desenvolvimento Sustentável - ODS, da Organização das Nações Unidas - ONU. Estes objetivos representam um compromisso firmado, com as presentes e futuras gerações, em 2015, por 193 países integrantes da ONU.



O relatório do Fórum Econômico Mundial “Measuring Stakeholder Capitalism: Toward Common Metrics and Consistent Reporting of Sustainable Value Creation”, também é um instrumento para reflexão, uma vez que estabelece métricas universais de ESG: governança, planeta, pessoas e prosperidade. Essas métricas se relacionam aos 17 Objetivos de Desenvolvimento Sustentável mencionados.

Para acessar o relatório do Fórum Econômico Mundial basta clicar neste link:

<https://es.weforum.org/reports/measuring-stakeholder-capitalism-towards-common-metrics-and-consistent-reporting-of-sustainable-value-creation/>

É muito importante que você entenda e analise esses 17 ODS, para pensar e analisar como sua empresa ou seu trabalho autônomo na área imobiliária, pode contribuir e estar dentro de uma agenda mundial.

Por exemplo:

- Se você possui ou trabalha em uma construtora, é importante pensar, a partir do ODS 11, como os projetos construtivos podem contribuir para cidades e comunidades sustentáveis.

- Se você possui ou trabalha em uma imobiliária, seria interessante pensar, no contexto do ODS 8, como contribuir para proporcionar trabalho decente e econômico.

# COMPLIANCE NO MERCADO IMOBILIÁRIO

Agora, para entendermos um pouco mais, vamos avançar em cada uma das letras que compõem o acrônimo das palavras: environmental, social, governance.

## GOVERNANÇA

Iniciaremos pela governança porque esta deve ser a base de sustentação de todo o Sistema de Integridade, e por este motivo é fundamental para o desenvolvimento dos aspectos ambiental e social do ESG.

Governança, então, pode ser compreendida como um conjunto de mecanismos de liderança, estratégia e controle que são colocados em prática pelas empresas para avaliar, direcionar e monitorar a gestão. Para o Instituto Brasileiro de Governança Corporativa (IBGC), governança é o “sistema pelo qual as empresas e demais organizações são dirigidas, monitoradas e incentivadas” (2015, p. 20).

Assim, a governança busca melhorar o desempenho da organização por meio de práticas que criam contextos favoráveis à entrega dos resultados esperados pela empresa.

O exercício da boa governança implica na promoção de valores de integridade com a implementação de elevados padrões de comportamento, começando pela demonstração de conduta exemplar da liderança da organização e de apoio às políticas e sistemas de integridade.

Neste sentido, a governança da empresa deve cuidar, investir e se comprometer com o Sistema de Integridade como um todo, zelando para que os aspectos ambiental e social sejam uma realidade na empresa, e não permaneçam apenas no discurso, mas de fato sejam absorvidos pela cultura organizacional.

A governança de sua empresa imobiliária precisa ser capaz de inspirar funcionários e clientes a mudarem o mundo por meio de suas ações. A solução está na soma de esforços.

## SOCIAL

O pilar social diz respeito ao impacto das decisões e das atividades da empresa sobre a sociedade e o ambiente em que ela se insere. É uma preocupação da empresa com o seu público interno e com o entorno.

As ações que envolvem o pilar social devem ser representadas por políticas sólidas de valorização da comunidade em que a empresa está inserida, que não se confundem com filantropia (projetos de responsabilidade social como doações de cestas básicas no final do ano, engajamento da comunidade do entorno em datas comemorativas, voluntariado, entre outros).

As ações ESG precisam ser coordenadas para que seja possível demonstrar, de forma consistente, um sistema de gestão de responsabilidade social, com planejamento, métricas e indicadores.

O pilar social é uma atitude ética da empresa em benefício da qualidade de vida e do respeito aos direitos humanos de seus colaboradores, extensível a toda a comunidade.

Perceba que o pilar social pode estar tanto em sua empresa imobiliária ou no seu trabalho como autônomo, desempenhado por meio da sua atuação como corretor de imóveis.

### **AMBIENTAL**

O aspecto ambiental do ESG está relacionado a uma preocupação com a conservação do planeta para as próximas gerações. Assim, as empresas devem investir em mecanismos capazes de identificar e reparar os impactos adversos que elas tenham causado ou para os quais tenham contribuído.

Um sistema de integridade, que desenvolva o Compliance ambiental, contribuirá para a redução de desvios e desperdícios, e para a disseminação da cultura da sustentabilidade.

Agora, visto os principais conceitos em torno do ESG gostaria de ajudá-lo a entender como você pode iniciar essa prática no seu negócio imobiliário.

**Minha orientação é que você:**

- 1** Faça uma reflexão local sobre os 17 ODS, e identifique quais são os temas de maior urgência para as pessoas que trabalham na empresa, para os clientes e comunidade do entorno.
- 2** Busque compreender o papel do seu negócio na temática ESG e inicie pela ação mais fácil de ser concretizada, produzindo os primeiros efeitos.
- 3** Após, planeje as ações de impactos maiores, em uma reflexão que vai do global para o local.

Perceba que cada um de nós tem um raio de influência e que é possível reduzir as externalidades das nossas ações se tivermos dispostos a agir de forma consciente, ética e íntegra.

Ainda, sugiro que você retome as dicas de implantação do Capítulo 2 deste e-book e considere desenvolver as práticas ESG por meio de um Sistema de Integridade.

# COMPLIANCE NO MERCADO IMOBILIÁRIO

## CHEGAMOS AO FIM...

Enfim, após percorrermos a jornada dos Sistemas de Compliance e de Integridade neste e-book, gostaria de convidá-lo e desafiá-lo a iniciar a trajetória de implantação de um Sistema de Integridade, indo além do Compliance tradicional, que a princípio se preocupa apenas com a conformidade legal, ocorrência de ilícitos e aplicações de sanções, mas desenvolvendo uma preocupação sólida e intencional com a integridade. Certamente, haverá um ganho para o seu negócio que não se limita a atender as regulamentações e as novas exigências do mercado, mas está atrelado ao senso de propósito, a um real impacto positivo na vida das pessoas.

**DESEJO A VOCÊ, SUCESSO E NEGÓCIOS ÍNTEGROS E ÉTICOS!**



### SUGESTÕES DE FILMES:

#### **Gaslit (StarzPlay, 2022)**

Sinopse: Série que aborda os detalhes sobre o escândalo de corrupção político de Watergate, que deu origem a primeira lei anticorrupção do mundo, aprovada em 1977, a Foreign Corrupt Practices Act (FCPA).

#### **Quem se importa (2013)**

Sinopse: Documentário sobre inovação e empreendedorismo social. Um documentário para aqueles que acreditam que qualquer um pode mudar o mundo.

#### **O dilema das redes (Netflix, 2020)**

Sinopse: Documentário sobre tecnologia e o impacto das redes sociais na democracia e na humanidade.

#### **A Era dos Dados: a ciência por trás de tudo (Netflix, 2020)**

Sinopse: O jornalista científico Latif Nasser investiga as incríveis conexões entre os seres humanos, o mundo e o universo, explorando o lado maravilhoso e assustador das tecnologias de monitoramento.



### **Privacidade Hackeada (Netflix, 2019)**

Sinopse: Documentário que mostra os bastidores da eleição americana de 2018, quando os dados do Facebook foram utilizados para a campanha de Donald Trump.

## REFERÊNCIAS

**CARVALHO, P. R. G. Legislação anticorrupção no mundo: análise comparativa entre a Lei Anticorrupção Brasileira, o Foreign Corrupt Practices Act norte-americano e o Bribery Act do Reino Unido.** In: SOUZA, J. M.; QUEIROZ, R. P. (org.). Lei Anticorrupção. Salvador: Juspodivm, 2015. p. 35-62

**CUNHA, M.; EL KALAY, M. (org.). Manual de Compliance: Compliance Mastermind.** 2019. [eBook Kindle].

**GONSALES, A. Compliance: a nova regra do jogo.** São Paulo: Pauligraf Editora, 2016.

**GUIDA, B. C. et al. ESG e seus reflexos na proteção de dados no Brasil.** In: NASCIMENTO, J. O. (coord.). ESG: o Cisne Verde e o Capitalismo de Stakeholder: a tríade regenerativa do futuro global. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2021. p. 341-358.

**IBGC. Instituto Brasileiro de Governança Corporativa. Código das Melhores Práticas de Governança Corporativa. 5. ed. 2015. Disponível em:** <https://conhecimento.ibgc.org.br/Lists/Publicacoes/Attachments/21138/PublicacaoIBGCCodigo-CodigodasMelhoresPraticasdeGC-5aEdicao.pdf>. Acesso em: 2 abr. 2022.

**NYBO, E.; MAIA, A. C.; CUNHA, M. Legal Design – Criando documentos que fazem sentido para o usuário.** São Paulo: Saraiva Educação, 2020. 121 p.

**PUNDER, P. FCPA – Foreign Corrupt Practices Act: o começo de tudo.** In: CUNHA, M.; EL KALAY, M. (org.) Manual de Compliance: Compliance Mastermind. 2019. p. 17-37. [eBook Kindle].

**SAAVEDRA, G. A.; CRESPO, L. I. A. C. Compliance: origem e aspectos práticos.** In: CRESPO, M. X. F. (org.). Compliance no Direito Digital. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2020. p. 29-43.