

COMISSÃO DE ECONOMIA, INDÚSTRIA E COMÉRCIO

PROJETO DE LEI N° 1.710-A, DE 1999

Dispõe sobre auditoria contábil nas atividades de incorporação e construção de imóveis regidas pela Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

AUTOR: Deputado JOSÉ THOMAZ NONÔ

RELATOR: Dep. ARMANDO MONTEIRO

COMPLEMENTAÇÃO DE VOTO

No início do ano de 2001, apresentei a essa Comissão parecer aprovando o Projeto de Lei nº 1.710-A/99, de autoria do nobre Deputado José Thomaz Nonô, propondo, por meio de um Substitutivo, retirar a menção à obrigatoriedade de contratação de seguro com garantia de execução de obra, preconizada pelo art. 1º, item I, considerando que correspondia a um mandamento já determinado no Decreto-Lei nº 73, de 21/11/66, que permanece em vigor.

O Substitutivo apresentado, apenas tratava da contratação de auditoria independente para realizar a verificação dos documentos, registros e demonstrações contábeis inerentes aos empreendimentos imobiliários.

No entanto, em setembro de 2001, o Poder Executivo editou a Medida Provisória nº 2.221/2001, que está em vigor com força de lei, obrigando a contratação de auditoria para acompanhamento da construção daqueles empreendimentos.

Dante do exposto, submetemos ao plenário dessa Comissão a alteração do parecer anterior, através da presente Complementação de Voto, que passamos a expor:

De fato, as relações comerciais que se estabelecem entre condôminos ou promitentes compradores de imóveis, de um lado, e incorporadoras ou construtoras, de outro, caracterizam-se pela posição dominante exercida por estas últimas, mercê do elevado valor

monetário dos bens objeto das transações, dos prazos consideravelmente longos das obrigações contratadas e da essencialidade intrínseca dos imóveis para a grande maioria dos compradores. Daí que o aumento da segurança para os adquirentes de imóveis trará reflexos benéficos imediatos sobre a demanda por unidades habitacionais e comerciais, com influência positiva sobre a geração de emprego e renda no País. Desta forma, o projeto em exame afigura-se-nos, em princípio, inegavelmente oportuno.

Conquanto estejamos de acordo com as preocupações do autor, deve-se observar que a obrigatoriedade de contratação de seguro com garantia de execução de obra, preconizada pelo art. 1º, I, da proposição em tela, corresponde a um mandamento já estipulado pelo arcabouço jurídico vigente. Com efeito, o Decreto-Lei nº 73, de 21/11/66, que “Dispõe sobre o Sistema Nacional de Seguros Privados, regula as operações de seguros e resseguros e dá outras providências”, assim determina, em seu art. 20:

“Art. 20. Sem prejuízo do disposto em leis especiais, são **obrigatórios** os seguros de:

.....
e) *garantia do cumprimento das obrigações do incorporador e construtor de imóveis;*

.....”

(grifos nossos)

A registrar, ainda, que o art. 22, combinado com o supramencionado art. 20, e, do mesmo Decreto-Lei nº 73, de 21/11/66, veda a concessão de financiamento com recursos públicos a empresas que não tenham contratado o respectivo seguro. Com efeito:

“Art. 22. As instituições financeiras públicas não poderão realizar operações ativas de crédito com as pessoas jurídicas e firmas individuais que não tenham em dia os seguros obrigatórios por lei, salvo mediante aplicação da parcela de crédito, que for concedido, no pagamento dos prêmios em atraso.

Parágrafo único. Para participar de concorrências abertas pelo Poder Público, é indispensável **comprovar o pagamento dos prêmios dos seguros legalmente obrigatórios.**” (grifos nossos)

Assim, é forçoso reconhecer que o projeto em lei sob análise é completamente inócuo neste ponto, uma vez que reproduz preceito já introduzido por dispositivo de lei federal em plena vigência.

Com relação à obrigatoriedade de auditagem nos patrimônios, em 4 de setembro de 2001, o Poder Executivo editou a Medida Provisória de nº 2.221, instituindo o patrimônio de afetação nas incorporações imobiliárias e dando outras providências, com o objetivo de resguardar o comprador de imóveis no caso de falência da empresa construtora.

De acordo com a MP 2.221/2001, a auditoria em imóveis financiados, é realizada por pessoa física ou jurídica, legalmente habilitada, **nomeada pela instituição financiadora da obra**. Enquanto que, no projeto de lei nº 1.710-A/99, a contratação de empresa ou profissional de auditoria independente, devidamente registrada em Conselho Regional de Contabilidade, é **indicada pela assembléia de condôminos**, para realizar a verificação dos documentos, registros e demonstrações contábeis inerentes ao empreendimento imobiliário.

No mais, não há divergências entre a MP e a proposta ora analisada.

A Emenda Constitucional de nº 32, publicada no Diário Oficial, de 12 de setembro de 2001, estabelece em seu artigo 2º que “as medidas provisórias editadas em data anterior à data da publicação desta emenda **continuam em vigor** até que medida provisória ulterior as revogue explicitamente ou até deliberação definitiva no Congresso Nacional” (o grifo é nosso).

Obedecendo-se o disposto na EMC nº 32/2001, a MP em questão será encaminhada à Comissão Mista específica para análise, estará sujeita a alterações do Relator e/ou emendas e destaque de Plenário, quando, através de projeto de lei de conversão, poderá sofrer reparos ao texto que esclarecerá alguns de seus mandamentos, visando torná-la mais acorde com pensamento do Congresso Nacional.

É forçoso reconhecer que a MP 2.221/ 2001, busca dotar o condômino ou promitente comprador de eficientes mecanismos de controle do dinheiro aplicado em mãos de estranhos, que, em geral, não sofrem qualquer fiscalização de órgão público ou privado, muito embora funcionem como verdadeiros captadores de poupança popular.

O projeto de lei sob análise é inócuo sob o aspecto da obrigatoriedade de contratação de seguro, uma vez que reproduz preceito já introduzido por dispositivo de lei federal em plena vigência.

Quanto a auditagem, matéria divergente da MP no que concerne a quem decide a contratação, se à incorporadora ou aos condôminos, proponho que a discussão final seja feita na Comissão Mista instalada para discutir a MP citada, locus mais adequado, porque garantirá a precedência dessa matéria no processo legislativo, face a indiscutível relevância para a sociedade brasileira.

Por estes motivos, votamos pela **rejeição do Projeto de Lei nº 1.710-A, de 1999.**

É o voto, salvo melhor juízo.

Sala da Comissão, em _____ de _____ de 2002.

Deputado ARMANDO MONTEIRO NETO
Relator