



CÂMARA DOS DEPUTADOS

APENSADOS

AUTOR:
(DO SR. JOSÉ THOMAZ NONÔ)

Nº DE ORIGEM:

EMENTA:

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

DESPACHO:

21/09/1999 - (ÀS COMISSÕES DE DEFESA DO CONSUMIDOR, MEIO AMBIENTE E MINORIAS; DE ECONOMIA, INDÚSTRIA E COMÉRCIO; E DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE REDAÇÃO (ART. 54) - ART. 24, II)

ENCAMINHAMENTO INICIAL:

AO ARQUIVO, EM 09/11/99

REGIME DE TRAMITAÇÃO ORDINÁRIA	
COMISSÃO	DATA/ENTRADA
/ /	/ /
/ /	/ /
/ /	/ /
/ /	/ /
/ /	/ /
/ /	/ /

COMISSÃO	PRAZO DE EMENDAS	
	INÍCIO	TÉRMINO
/ /	/ /	/ /
/ /	/ /	/ /
/ /	/ /	/ /
/ /	/ /	/ /
/ /	/ /	/ /
/ /	/ /	/ /
/ /	/ /	/ /

DISTRIBUIÇÃO / REDISTRIBUIÇÃO / VISTA

A(o) Sr(a). Deputado(a):	Presidente:
Comissão de:	Em: / /
A(o) Sr(a). Deputado(a):	Presidente:
Comissão de:	Em: / /
A(o) Sr(a). Deputado(a):	Presidente:
Comissão de:	Em: / /
A(o) Sr(a). Deputado(a):	Presidente:
Comissão de:	Em: / /
A(o) Sr(a). Deputado(a):	Presidente:
Comissão de:	Em: / /
A(o) Sr(a). Deputado(a):	Presidente:
Comissão de:	Em: / /
A(o) Sr(a). Deputado(a):	Presidente:
Comissão de:	Em: / /
A(o) Sr(a). Deputado(a):	Presidente:
Comissão de:	Em: / /
A(o) Sr(a). Deputado(a):	Presidente:
Comissão de:	Em: / /

CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI Nº 1.710, DE 1999
(DO SR. JOSÉ THOMAZ NONÔ)



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

(ÀS COMISSÕES DE DEFESA DO CONSUMIDOR, MEIO AMBIENTE E MINORIAS; DE ECONOMIA, INDÚSTRIA E COMÉRCIO; E DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE REDAÇÃO (ART. 54) - ART. 24, II)

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º As empresas, sociedades cooperativas, grupos de consórcios e outras entidades de direito privado, qualquer que seja a sua forma ou organização, só poderão realizar atividades de incorporação ou construção de imóveis residenciais ou comerciais, mediante captação de recursos antecipados de condôminos ou promitentes compradores, se atenderem, além das normas estabelecidas na Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, às seguintes exigências:

I – contratação de seguro com garantia de execução de obra, até final concessão do “habite-se” e efetiva entrega do imóvel ao adquirente com integral cumprimento das obrigações pactuadas;

II – contratação de empresa ou profissional de auditoria independente, devidamente registrada em Conselho Regional de Contabilidade, indicada por assembléia de condôminos, para realizar a verificação dos documentos, registros e demonstrações contábeis inerentes ao respectivo empreendimento imobiliário.

§ 1º Nas entidades que no exercício anterior tenham apresentado patrimônio líquido superior a R\$ 500.000,00 (quinhentos mil

*)



reais) ou receita operacional de valor superior a R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais), a empresa ou profissional de auditoria independente deverá possuir registro na Comissão de Valores Mobiliários.

§ 2º A auditoria de progresso da obra será realizada, no mínimo, a cada trimestre, com a emissão de relatório circunstanciado e parecer sobre a regularidade ou não das origens e aplicações de recursos, da evolução do cronograma físico-financeiro, e comportamento dos custos com a posição de cada condômino, referente ao empreendimento imobiliário.

§ 3º Cada unidade isolada de edificações ou conjunto de edificações a que se refere o art. 1º, da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, deverá possuir controles individualizados, vedada qualquer comunicação com outros do mesmo ou de distinto proprietário, incorporador ou construtor, correspondendo, a cada uma, uma conta bancária, na qual serão centralizados todos os ingressos e saídas de recursos.

§ 4º Os registros contábeis referentes aos empreendimentos imobiliários serão procedidos de acordo com as Normas Brasileiras de Contabilidade, editadas pelo Conselho Federal de Contabilidade, com emissão de balancetes mensais.

§ 5º A empresa ou profissional responsável pela realização da auditoria deverá entregar seu relatório e parecer à Comissão de Representantes dos Condôminos, com cópia aos dirigentes da Entidade responsável pela obra, devendo a referida Comissão, em se constatando qualquer tipo de infração de ordem criminal na sua execução, encaminhar representação ao Ministério Público.

Art. 2º - Aplicam-se as exigências desta Lei às empresas contratadas para administrar a construção de imóveis em condomínio, que atuem como responsáveis pelo controle e gerência dos recursos captados dos respectivos condôminos.

Art. 3º Esta Lei entra em vigor 90 (noventa) dias da data de sua publicação.



JUSTIFICAÇÃO

Rudolf Von Ihering, um dos maiores juristas de todos os tempos, em momento de suprema inspiração proclamou que "o direito nasce dos fatos".

A lapidar frase ganhou status de axioma e transita consagrada pelo mundo civilizado no original latino: "factus jus oritur".

O direito não surge pronto e acabado da cabeça do legislador.

Bom legislador é o que, permanentemente debruçado sobre a realidade, sente, distingue e interpreta os fatos que atingem a maturidade e credencia o início do processo de conversão em lei.

Em 1964, a área relacionada a edificações em condomínio e incorporações imobiliárias atingia a plenitude da necessidade social como fato, reclamando a urgente intervenção do legislador.

A resposta veio com a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, que foi merecidamente recebida como a solução que a nação reclamava já em termos de urgência.

Todos os setores identificados como deficientes e descobertos de legislação específica receberam tratamento competente através de uma lei adequada.

Em termos de velocidade de acontecimentos, de 1964 aos nossos dias, decorreu um século: o mundo mudou e continua disparado em transformações vertiginosas.

Apesar disso, a Lei 4.591/64 quase não foi alterada nos pontos onde os fatos reclamam ajustamentos imprescindíveis.

Ao invés de alongar exposição e inventariar razões para demonstrar a existência dos fatos novos que reclamam direito novo, vamos citar apenas os casos mais lamentáveis, os da Construtora Sersan, do ex-Deputado Sérgio Naya e da ENCOL. Esta, por má administração, desvio de recursos e outras fraudes, lesou mais de 43.000 famílias em todo o Brasil.



CÂMARA DOS DEPUTADOS



O mal, depois que acontece, é de penosa e, não raro impossível reparação. Em busca desta não devemos exaurir as energias da sociedade.

Tão importante quanto punir exemplarmente os culpados e reparar os prejudicados é prevenir o futuro, procurando meios que permitam evitar que o pior aconteça.

O projeto de lei que submetemos à consideração do Legislativo, para o qual contamos com a colaboração do Conselho Federal de Contabilidade, objetiva de modo direto, simples e linear, compor solução consistente. Em matéria de tamanho complexidade, não pretendemos, com nossa iniciativa, esgotar o receituário capaz de impedir ou, ao menos dificultar a repetição dos meses.

Observe-se que o que se pretende, em síntese, é tão somente dotar o condômino ou promitente comprador do imóvel, de um eficiente mecanismo de controle do seu dinheiro aplicado em mãos de estanhos, que por incrível que pareça, embora funcionem como verdadeiros captadores de poupança popular, nenhuma fiscalização sofrem de qualquer órgão público ou privado.

O artigo 1º fixa a obrigatoriedade da contratação de seguro para garantir a concretização da obra e também de auditoria independente para assegurar aos condôminos a fiscalização do cumprimento do cronograma físico-financeiro e da regularidade dos documentos e registros contábeis referentes ao empreendimento imobiliário.

O Relatório da Auditoria, que será elaborado por contadores especializados e habilitados nos respectivos órgãos fiscalizadores, visa proporcionar aos condôminos o controle da qualidade e a adequada aplicação dos seus recursos.

A contabilização e a conta bancária individualizadas por edificação ou empreendimento, permitirão aos condôminos, por intermédio dos seus auditores, obter melhor avaliação dos custos e acompanhamento das entradas e saídas de recursos, pois demonstra a experiência, que a maioria das obras inacabadas são motivadas pelo desvio de recursos que, captados para a construção de um empreendimento, são destinados para outro da mesma empresa e até de terceiros.

K



CÂMARA DOS DEPUTADOS



Nos Relatórios das Auditorias Contábil-Financeira a Comissão de Representantes dos Condôminos poderá obter o embasamento técnico para a tomada de decisões sobre a obra e, se for o caso, oferecer representação contra a construtora ou incorporadora que praticar infrações de ordem criminal.

No artigo 2º são incluídas no mesmo tratamento as empresas que para administrar a construção de imóveis em condomínio, também captem, controlem ou gerenciem recursos dos condôminos, praticando desta forma atividade assemelhadas às das construtoras e incorporadoras.

Contamos com os nobres Pares para o aperfeiçoamento e a aprovação desta importante proposição.

Sala das Sessões, em _____ de _____ de 1999.

 21/09/99
Deputado José Thomaz Nonô

90892801-020

Caixa: 76

Lote: 79

PL N° 1710/1999

6

PLENÁRIO - RECEBIDO	
Em	11/09/99 às 1530 hs
Nome	<i>[Signature]</i>
Ponto	3051

1967



LEI N° 4.591, DE 16 DE DEZEMBRO DE 1964.

DISPÕE SOBRE O CONDOMÍNIO EM EDIFICAÇÕES E AS INCORPORAÇÕES IMOBILIÁRIAS.

TÍTULO I
Do Condomínio

Art. 1º As edificações ou conjuntos de edificações, de um ou mais pavimentos, construídos sob a forma de unidades isoladas entre si, destinadas a fins residenciais ou não-residenciais, poderão ser alienados, no todo ou em parte, objetivamente considerados, e constituirá, cada unidade, propriedade autônoma sujeita às limitações desta Lei.

§ 1º Cada unidade será assinalada por designação especial, numérica ou alfabética, para efeitos de identificação e discriminação.

§ 2º A cada unidade caberá, como parte inseparável, uma fração ideal do terreno e coisas comuns, expressa sob forma decimal ou ordinária.

.....

.....



CÂMARA DOS DEPUTADOS

COMISSÃO DE DEFESA DO CONSUMIDOR, MEIO AMBIENTE E MINORIAS

TERMO DE RECEBIMENTO DE EMENDAS

PROJETO DE LEI Nº 1.710/99

Nos termos do Art. 119, *caput*, I, do Regimento Interno da Câmara dos Deputados, o Sr. Presidente da Comissão determinou a abertura e divulgação, na Ordem do Dia das Comissões, de prazo para recebimento de emendas (5 sessões), no período de 24/03/2000 a 30/03/2000. Esgotado o prazo, não foram apresentadas emendas ao projeto.

Sala da Comissão, em 31 de março de 2000.

Aurenilton Araruna de Almeida
Secretário



CÂMARA DOS DEPUTADOS

COMISSÃO DE DEFESA DO CONSUMIDOR, MEIO AMBIENTE E MINORIAS

PROJETO DE LEI Nº 1.710, 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: Deputado LUIZ BITTENCOURT

I - RELATÓRIO

O projeto de lei em questão determina que as empresas, sociedades cooperativas, grupos de consórcios e outras entidades de direito privado, qualquer que seja a sua forma ou organização, só poderão realizar atividades de incorporação ou construção de imóveis residenciais ou comerciais, mediante captação de recursos antecipados de condôminos ou promitentes compradores, se, além das demais normas estabelecidas na Lei nº 4.591/64, contratarem seguro com garantia de execução de obra, até final concessão do "habite-se" e efetiva entrega do imóvel ao adquirente com integral cumprimento das obrigações pactuadas. Também, se contratarem empresa ou profissional de auditoria independente, devidamente registrado em Conselho Regional de Contabilidade, por indicação da assembleia de condôminos, para realizar a verificação dos documentos, registros e demonstrações contábeis inerentes ao respectivo empreendimento imobiliário.

O projeto define ainda, quanto à salvaguarda dos adquirentes de unidades, procedimentos específicos a serem seguidos pelas respectivas empresas construtoras, segundo o porte financeiro de cada uma, estipulando, por outro lado, prazos e formas de atuação a serem observados pela



empresa ou profissional de auditoria independente referidos, no exercício das suas atribuições.

O Projeto de Lei nº 1.710/99 estipula também que cada unidade isolada de edificação ou conjunto de edificações, a que se refere o art. 1º, da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, deverá possuir controles individualizados, vedada qualquer comunicação com outros do mesmo ou de distinto proprietário, incorporador ou construtor, correspondendo, a cada uma, uma conta bancária, na qual serão centralizados todos os ingressos e saídas de recursos.

Por fim, a proposição em questão estende todas as exigências acima referidas às empresas contratadas para administrar a construção de imóveis em condomínio, que atuem como responsáveis pelo controle e gerência dos recursos captados dos respectivos condôminos.

No prazo regimental, não foram apresentadas emendas ao PL nº 1.710/99.

II - VOTO DO RELATOR

Utilizando-nos das palavras do nobre autor do presente projeto de lei, Deputado José Thomaz Nonô, o "direito não surge pronto e acabado da cabeça do legislador mas, conforme Rudolf Von Lhering, um dos maiores juristas de todos os tempos, o direito nasce dos fatos".

Em passado recente milhares de adquirentes de imóveis foram lesados, a expressiva maioria até agora sem qualquer reparação, pela atividade inescrupulosa da , na época, maior incorporadora do País.

Ainda hoje, construtoras e incorporadoras, embora funcionem captando recursos de terceiros, nenhuma fiscalização sofrem, nesse sentido, de qualquer órgão público ou privado.

O PL nº 1.710/99, procura cobrir esta lacuna fixando a obrigatoriedade de um seguro para garantir a concretização da obra e, por outro



CÂMARA DOS DEPUTADOS

3

lado, a contratação, pelos empreendedores, de auditoria independente para assegurar aos condôminos a fiscalização do cronograma físico-financeiro e a adequada aplicação dos recursos que aportaram à obra.

Em função do exposto, votamos pela aprovação do Projeto de Lei nº 1.710, de 1999.

Sala da Comissão, em 25 de abril de 2000.

Deputado LUIZ BITTENCOURT
Relator

00393307-160



CÂMARA DOS DEPUTADOS

COMISSÃO DE DEFESA DO CONSUMIDOR, MEIO AMBIENTE E MINORIAS

PROJETO DE LEI Nº 1.710, DE 1999 (DO SR. JOSÉ THOMAZ NONÔ)

III - PARECER DA COMISSÃO

A Comissão de Defesa do Consumidor, Meio Ambiente e Minorias, em reunião ordinária realizada hoje, APROVOU unanimemente o Projeto de Lei nº 1.710/1999, nos termos do parecer do relator, Deputado Luiz Bittencourt.

Estiveram presentes os Senhores Deputados, Salatiel Carvalho, Presidente, Celso Russomanno e Arlindo Chinaglia, Vice-Presidentes, Badu Picanço, Luiz Ribeiro, Márcio Bittar, Sebastião Madeira, José Borba, Luiz Bittencourt, Ricardo Izar, Luciano Pizzatto, Paes Landim, Ben-Hur Ferreira, João Magno, Fernando Zuppo, Pastor Valdeci Paiva, Régis Cavalcante, Aloízio Santos, Duílio Pisaneschi, Maria Abadia, Vanessa Grazziottin, Paulo de Almeida, Silas Brasileiro, Laura Carneiro, Pedro Pedrossian, Fernando Ferro, João Paulo, Marcos Afonso, Fernando Coruja e Inácio Arruda.

Sala da Comissão, em 31 de maio de 2000.

Deputado **SALATIEL CARVALHO** (PMDB-PE)
Presidente



CÂMARA DOS DEPUTADOS

COMISSÃO DE ECONOMIA, INDÚSTRIA E COMÉRCIO

TERMO DE RECEBIMENTO DE EMENDAS

PROJETO DE LEI Nº 1.710-A/99

Nos termos do art. 119, **caput**, I, do Regimento Interno da Câmara dos Deputados, o Senhor Presidente determinou a abertura - e divulgação na Ordem do Dia das Comissões - de prazo para apresentação de emendas, a partir de 20/06/00, por cinco sessões. Esgotado o prazo, não foram apresentadas emendas ao projeto.

Sala da Comissão, em 27 de junho de 2000.


APARECIDA DE MOURA ANDRADE
Secretária

PROJETO DE LEI Nº 1.710-A, DE 1999

(DO SR. JOSÉ THOMAZ NONÔ)

Dispõe sobre auditoria contábil nas atividades de incorporação e construção de imóveis regidas pela Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964; tendo parecer da Comissão de Defesa do Consumidor, Meio Ambiente e Minorias pela aprovação (relator: DEP. LUIZ BITENCOURT).

(ÀS COMISSÕES DE DEFESA DO CONSUMIDOR, MEIO AMBIENTE E MINORIAS; DE ECONOMIA, INDÚSTRIA E COMÉRCIO; E DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE REDAÇÃO (ART.54) - ART. 24, II)

S U M Á R I O

I - Projeto Inicial

II - Na Comissão de Defesa do Consumidor, Meio Ambiente e Minorias:

- termo de recebimento de emendas
- parecer do relator
- parecer da Comissão

CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI Nº 1.710-A, DE 1999 (DO SR. JOSÉ THOMAZ NONÔ)

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

(ÀS COMISSÕES DE DEFESA DO CONSUMIDOR, MEIO AMBIENTE E MINORIAS; DE ECONOMIA, INDÚSTRIA E COMÉRCIO; E DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE REDAÇÃO (ART.54) - ART. 24, II)

SUMÁRIO

I - Projeto Inicial

II - Na Comissão de Defesa do Consumidor, Meio Ambiente e Minorias:

- termo de recebimento de emendas
- parecer do relator
- parecer da Comissão

Publique-se.



CÂMARA DOS DEPUTADOS

Em 05/07/2000 Presidente

COMISSÃO DE DEFESA DO CONSUMIDOR, MEIO AMBIENTE E MINORIAS

OFTP Nº 122/2000

Brasília, 31 de maio de 2000

Senhor Presidente,

Comunico a Vossa Excelência, em cumprimento ao disposto no art. 58 do Regimento Interno, a apreciação por este Órgão Técnico do Projeto de Lei nº 1.710/1999.

Solicito a Vossa Excelência autorizar a publicação do referido projeto e do parecer a ele oferecido.

Respeitosamente,

Deputado **SALATIEL CARVALHO**
Presidente

A sua Excelência o Senhor
Deputado **MICHEL TEMER**
Presidente da Câmara dos Deputados

Lote: 79
PL N° 1710/1999 Caixa: 76
16

SECRETARIA - GERAL DA F.C.		
Recebido	Lyvia	I
Orgão	ECP	n.º 2236/00
Data:	5.7.00	Hora:
Ass:	Lyvia	Ponto: 5135



CÂMARA DOS DEPUTADOS

COMISSÃO DE ECONOMIA, INDÚSTRIA E COMÉRCIO

TERMO DE RECEBIMENTO DE EMENDAS

PROJETO DE LEI Nº 1.710-A/99

Nos termos do art. 119, **caput**, II, do Regimento Interno da Câmara dos Deputados, o Senhor Presidente determinou a abertura - e divulgação na Ordem do Dia das Comissões - de prazo para apresentação de emendas ao substitutivo, a partir de 11/09/01, por cinco sessões. Esgotado o prazo, não foram apresentadas emendas.

Sala da Comissão, em 21 de setembro 2001.

Ap aparecida de Moura Andrade
APARECIDA DE MOURA ANDRADE
Secretária



CÂMARA DOS DEPUTADOS



COMISSÃO DE DEFESA DO CONSUMIDOR, MEIO AMBIENTE E MINORIAS

PROJETO DE LEI Nº 1.710, 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: Deputado LUIZ BITTENCOURT

I - RELATÓRIO

O projeto de lei em questão determina que as empresas, sociedades cooperativas, grupos de consórcios e outras entidades de direito privado, qualquer que seja a sua forma ou organização, só poderão realizar atividades de incorporação ou construção de imóveis residenciais ou comerciais, mediante captação de recursos antecipados de condôminos ou promitentes compradores, se, além das demais normas estabelecidas na Lei nº 4.591/64, contratarem seguro com garantia de execução de obra, até final concessão do "habite-se" e efetiva entrega do imóvel ao adquirente com integral cumprimento das obrigações pactuadas. Também, se contratarem empresa ou profissional de auditoria independente, devidamente registrado em Conselho Regional de Contabilidade, por indicação da assembleia de condôminos, para realizar a verificação dos documentos, registros e demonstrações contábeis inerentes ao respectivo empreendimento imobiliário.

O projeto define ainda, quanto à salvaguarda dos adquirentes de unidades, procedimentos específicos a serem seguidos pelas respectivas empresas construtoras, segundo o porte financeiro de cada uma, estipulando, por outro lado, prazos e formas de atuação a serem observados pela



CÂMARA DOS DEPUTADOS



empresa ou profissional de auditoria independente referidos, no exercício das suas atribuições.

O Projeto de Lei nº 1.710/99 estipula também que cada unidade isolada de edificação ou conjunto de edificações, a que se refere o art. 1º, da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, deverá possuir controles individualizados, vedada qualquer comunicação com outros do mesmo ou de distinto proprietário, incorporador ou construtor, correspondendo, a cada uma, uma conta bancária, na qual serão centralizados todos os ingressos e saídas de recursos.

Por fim, a proposição em questão estende todas as exigências acima referidas às empresas contratadas para administrar a construção de imóveis em condomínio, que atuem como responsáveis pelo controle e gerência dos recursos captados dos respectivos condôminos.

No prazo regimental, não foram apresentadas emendas ao PL nº 1.710/99.

II - VOTO DO RELATOR

Utilizando-nos das palavras do nobre autor do presente projeto de lei, Deputado José Thomaz Nonô, o "direito não surge pronto e acabado da cabeça do legislador mas, conforme Rudolf Von Lhering, um dos maiores juristas de todos os tempos, o direito nasce dos fatos".

Em passado recente milhares de adquirentes de imóveis foram lesados, a expressiva maioria até agora sem qualquer reparação, pela atividade inescrupulosa da , na época, maior incorporadora do País.

Ainda hoje, construtoras e incorporadoras, embora funcionem captando recursos de terceiros, nenhuma fiscalização sofrem, nesse sentido, de qualquer órgão público ou privado.

O PL nº 1.710/99, procura cobrir esta lacuna fixando a obrigatoriedade de um seguro para garantir a concretização da obra e, por outro



CÂMARA DOS DEPUTADOS



lado, a contratação, pelos empreendedores, de auditoria independente para assegurar aos condôminos a fiscalização do cronograma físico-financeiro e a adequada aplicação dos recursos que aportaram à obra.

Em função do exposto, votamos pela aprovação do Projeto de Lei nº 1.710, de 1999.

Sala da Comissão, em 25 de abril de 2000.

Deputado LUIZ BITTENCOURT
Relator

00393307-160



CÂMARA DOS DEPUTADOS



COMISSÃO DE DEFESA DO CONSUMIDOR, MEIO AMBIENTE E MINORIAS

PROJETO DE LEI Nº 1.710, DE 1999 (DO SR. JOSÉ THOMAZ NONÔ)

III - PARECER DA COMISSÃO

A Comissão de Defesa do Consumidor, Meio Ambiente e Minorias, em reunião ordinária realizada hoje, APROVOU unanimemente o Projeto de Lei nº 1.710/1999, nos termos do parecer do relator, Deputado Luiz Bittencourt.

Estiveram presentes os Senhores Deputados, Salatiel Carvalho, Presidente, Celso Russomanno e Arlindo Chinaglia, Vice-Presidentes, Badu Picanço, Luiz Ribeiro, Márcio Bittar, Sebastião Madeira, José Borba, Luiz Bittencourt, Ricardo Izar, Luciano Pizzatto, Paes Landim, Ben-Hur Ferreira, João Magno, Fernando Zuppo, Pastor Valdeci Paiva, Régis Cavalcante, Aloízio Santos, Duílio Pisaneschi, Maria Abadia, Vanessa Grazziottin, Paulo de Almeida, Silas Brasileiro, Laura Carneiro, Pedro Pedrossian, Fernando Ferro, João Paulo, Marcos Afonso, Fernando Coruja e Inácio Arruda.

Sala da Comissão, em 31 de maio de 2000.

Deputado **SALATIEL CARVALHO** (PMDB-PE)
Presidente

COMISSÃO DE ECONOMIA, INDÚSTRIA E COMÉRCIO**PROJETO DE LEI Nº 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: Deputado ARMANDO MONTEIRO NETO

I - RELATÓRIO

O Projeto de Lei nº 1.710-A/99, de autoria do nobre Deputado José Thomaz Nonô, dispõe sobre auditoria contábil nas atividades de incorporação e construção de imóveis regidas pela Lei nº 4.591, de 16/12/64. O art. 1º da proposição preconiza que as empresas, sociedades cooperativas, grupos de consórcios e outras entidades de direito privado, qualquer que seja a sua forma ou organização, só poderão realizar atividades de incorporação ou construção de imóveis residenciais ou comerciais mediante captação de recursos antecipados de condôminos ou promitentes compradores se atenderem, além das normas estabelecidas na Lei nº 4.591, de 16/12/64, às seguintes exigências: (i) contratação de seguro com garantia de execução de obra, até final concessão do “habite-se” e efetiva entrega do imóvel ao adquirente com integral cumprimento das obrigações pactuadas; e (ii) contratação de empresa ou profissional de auditoria independente, devidamente registrada em Conselho Regional de Contabilidade, indicada por assembleia de condôminos, para realizar a verificação dos documentos, registros e demonstrações contábeis inerentes ao respectivo empreendimento imobiliário.

15749



O § 1º desse dispositivo estipula a necessidade de registro da empresa ou do profissional de auditoria independente na Comissão de Valores Mobiliários, no caso de as entidades terem apresentado no exercício anterior patrimônio líquido superior a R\$ 500.000,00 ou receita operacional superior a R\$ 1.000.000,00. O parágrafo seguinte prevê que a auditoria de progresso da obra será realizada, no mínimo, a cada trimestre, com a emissão de relatório circunstanciado e parecer sobre a regularidade ou não das origens e aplicações de recursos, a evolução do cronograma físico-financeiro e o comportamento dos custos com a posição de cada condômino, referente ao empreendimento imobiliário. Já o § 3º especifica que cada unidade isolada de edificações ou conjunto de edificações a que se refere o art. 1º da Lei nº 4.591, de 16/12/64, deverá possuir controles individualizados, vedada qualquer comunicação com outros do mesmo ou de distinto proprietário, incorporador ou construtor, correspondendo, a cada uma, uma conta bancária, na qual serão centralizados todos os ingressos e saídas de recursos.

A seguir, o § 4º preconiza que os registros contábeis referentes aos empreendimentos imobiliários serão procedidos de acordo com as Normas Brasileiras de Contabilidade, editadas pelo Conselho Federal de Contabilidade, com emissão de balancetes mensais. Por seu turno, o § 5º do mesmo artigo define que a empresa ou profissional responsável pela realização da auditoria deverá entregar seu relatório e parecer à Comissão de Representantes dos Condôminos, com cópia aos dirigentes da Entidade responsável pela obra, devendo a referida Comissão, em se constatando qualquer tipo de infração de ordem criminal na sua execução, encaminhar representação ao Ministério Público. O art. 2º do projeto em tela, por sua vez, preconiza que as exigências da lei aplicam-se às empresas contratadas para administrar a construção de imóveis em condomínio, as quais atuem como responsáveis pelo controle e gerência dos recursos captados dos respectivos condôminos. Por fim, o art. 3º da proposição em exame estipula o prazo de 90 dias para a entrada em vigor da lei, contados da sua publicação.

Em sua justificação, o ilustre autor argumenta que, a despeito das profundas transformações ocorridas no mundo desde a sanção da Lei nº 4.591/64, esta não foi, praticamente, alterada nos pontos onde os fatos reclamam ajustamentos imprescindíveis,



como ilustrado, segundo o Parlamentar, pelos casos da Construtora Sersan e da Encol. Assim, em suas palavras, o projeto em apreciação busca dotar o condômino ou promitente comprador de um imóvel de um eficiente mecanismo 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.

De acordo com o insigne Deputado, a obrigatoriedade de contratação de seguro visa a garantir a concretização da obra, enquanto a previsão de auditoria independente busca assegurar aos condôminos a fiscalização do cumprimento do cronograma fisico-financeiro e da regularidade dos documentos e registros contábeis referentes ao empreendimento imobiliário. Deste modo, segundo o eminente Parlamentar, o Relatório da Auditoria destina-se a proporcionar aos condôminos o controle da qualidade e a adequada aplicação dos seus recursos. De outra parte, a individualização da conta bancária e da contabilização por edificação ou empreendimento é justificada pelo ilustre autor pelo fato de a experiência haver demonstrado que a interrupção das obras é, geralmente, motivada pelo desvio de recursos que, captados para a construção de um empreendimento, são destinados para outro da mesma empresa e, até mesmo, de terceiros. O nobre autor ressalta, ainda, que a Comissão de Representantes dos Condôminos poderá obter no Relatório da Auditoria Contábil-Financeira o embasamento técnico para a tomada de decisões sobre a obra e, se for o caso, oferecer representação contra a construtora ou incorporadora que praticar infrações de ordem criminal.

O Projeto de Lei nº 1.710/99 foi distribuído em 21/09/99, pela ordem, às Comissões de Defesa do Consumidor, Meio Ambiente e Minorias, de Economia, Indústria e Comércio e de Constituição e Justiça e de Redação, em regime de tramitação ordinária. Encaminhado o projeto em tela à Comissão de Defesa do Consumidor, Meio Ambiente e Minorias em 09/11/99, foi designado Relator o nobre Deputado Luiz Bittencourt, que apresentou parecer favorável ao projeto, posição aprovada unanimemente por aquele Colegiado na reunião de 31/05/00.

Encaminhado o projeto em tela à Comissão de Economia, Indústria e Comércio em 08/06/00, fomos honrados, em 15/06/00, com a missão de relatá-lo. Não se



apresentaram emendas à proposição até o final do prazo regimental para tanto destinado, em 27/06/00.

Cabe-nos, agora, nesta Comissão de Economia, Indústria e Comércio, apreciar a matéria quanto ao mérito, nos aspectos atinentes às atribuições do Colegiado, nos termos do art. 32, VI, do Regimento Interno desta Casa.

É o relatório.

II - VOTO DO RELATOR

A iniciativa ora submetida à nossa apreciação trata de matéria das mais importantes nos dias que correm, dado que a garantia dos direitos dos adquirentes de imóveis em construção integra um capítulo particularmente relevante no campo mais geral da proteção dos direitos do consumidor. 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 insigne 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

15749



“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.

Quanto à obrigatoriedade de contratação de empresa ou profissional de auditoria independente para realizar a verificação dos documentos, registros e demonstrações contábeis inerentes ao empreendimento imobiliário, cremos que representa iniciativa cujo alcance social pode ser aquilatado pelos terríveis desdobramentos da falência da Construtora Encol, recentemente ocorrida. Estivesse em vigor semelhante dispositivo, certamente não se

15749



teria chegado à impensável situação vivida por milhares de brasileiros que perderam toda a sua poupança e o sonho da casa própria.

Cumpre, apenas, observar alguns reparos ao texto restante do projeto em apreciação, com o fito de torná-lo mais acorde ao jargão técnico e de melhor esclarecer alguns de seus mandamentos. Assim é que, em nossa opinião, dever-se-ia, no inciso II do art. 1º, substituir a expressão “empresa ou profissional de auditoria independente” pela expressão “auditor independente, pessoa física ou jurídica”. Além disso, caberia, no § 2º do art. 1º, especificar que a auditoria de progresso da obra dar-se-ia a cada trimestre **civil** e substituir o termo “condômino” pela expressão “condômino ou promitente comprador”. Sugerimos, ainda, estipular “controles contábeis e financeiros individualizados”, no lugar de “controles individualizados”, no texto do § 3º do mesmo artigo. Recomendamos, também, a substituição da expressão “emissão de balancetes mensais” pela expressão “emissão de diários, razões e balancetes contábeis e outros demonstrativos financeiros mensais”, no texto do art. 1º, § 4º, da proposição sob análise. Por fim, julgamos oportuno preconizar a necessidade de eleição de uma Comissão de Representantes dos Condôminos que tenha a finalidade de indicar o auditor independente a ser contratado.

Desta forma, tomamos a liberdade de sugerir a alteração do projeto em tela, de modo a contemplar todos os aspectos supramencionados. Propomos, então, por meio de um substitutivo, apresentado em anexo, nova redação para o art. 1º da proposição sob exame de modo a:

- (i) Retirar a menção à obrigatoriedade de contratação de seguro com garantia de execução de obra, por meio da supressão do inciso I e da incorporação do inciso II ao *caput* do artigo;
- (ii) Introduzir um novo parágrafo, identificado como § 1º, renumerando-se os demais, no qual se preconize a necessidade de eleição de uma Comissão de Representantes dos Condôminos, com a finalidade de indicar o auditor independente a ser contratado;



- (iii) Substituir a expressão “empresa ou profissional de auditoria independente” pela expressão “auditor independente, pessoa física ou jurídica”;
- (iv) Substituir o termo “trimestre” pela expressão “trimestre civil” no § 2º original, renumerado como § 3º;
- (v) Substituir o termo “condômino” pela expressão “condômino ou promitente comprador” no § 2º original, renumerado como § 3º;
- (vi) Substituir a expressão “controles individualizados” pela expressão “controles contábeis e financeiros individualizados” no § 3º original, renumerado como § 4º; e
- (vii) Substituir a expressão “emissão de balancetes mensais” pela expressão “emissão de diários, razões e balancetes contábeis e outros demonstrativos financeiros mensais” no § 4º original, renumerado como § 5º.

Por todos estes motivos, votamos pela **aprovação do Projeto de Lei nº 1.710-A, de 1999, na forma do substitutivo em anexo.**

É o voto, salvo melhor juízo.

Sala da Comissão, em 6 de setembro de 2001.



Deputado ARMANDO MONTEIRO NETO
Relator



COMISSÃO DE ECONOMIA, INDÚSTRIA E COMÉRCIO

SUBSTITUTIVO AO 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.

O CONGRESSO NACIONAL decreta:

Art. 1º Esta Lei dispõe sobre auditoria contábil nas atividades de incorporação e construção de imóveis regidas pela Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

Art. 2º As empresas, sociedades cooperativas, grupos de consórcios e outras entidades de direito privado, qualquer que seja a sua forma ou organização, só poderão realizar atividades de incorporação ou construção de imóveis residenciais ou comerciais mediante captação de recursos antecipados de condôminos ou promitentes compradores se procederem à contratação de auditor independente, pessoa física ou jurídica, devidamente registrado no órgão profissional competente, para realizar a verificação dos documentos, registros e demonstrações contábeis inerentes ao respectivo empreendimento imobiliário, sem prejuízo do atendimento ao disposto na Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964.

§ 1º A indicação do auditor independente de que trata o *caput* será efetuada por Comissão de Representantes dos Condôminos eleita especialmente para este fim.

§ 2º As entidades responsáveis pela obra que tenham apresentado no exercício anterior patrimônio líquido superior a R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) ou receita operacional superior a R\$ 1.000.000,00 (hum milhão de reais) deverão contratar auditor independente devidamente registrado na Comissão de Valores Mobiliários.



§ 3º A auditoria de progresso da obra será realizada, no mínimo, a cada trimestre civil, com a emissão de relatório circunstaciado e parecer sobre a regularidade das origens e aplicações de recursos, o cumprimento do cronograma físico-financeiro e a evolução dos custos, especificada a posição de cada condômino ou promitente comprador, referente ao empreendimento imobiliário.

§ 4º Cada unidade isolada de edificações ou conjunto de edificações a que se refere o art. 1º da Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, deverá possuir controles contábeis e financeiros individualizados, vedada qualquer comunicação com outros do mesmo ou de distinto proprietário, incorporador ou construtor, correspondendo, a cada uma, uma conta bancária, na qual serão centralizados todos os ingressos e saídas de recursos.

§ 5º Os registros contábeis referentes aos empreendimentos imobiliários serão procedidos de acordo com as Normas Brasileiras de Contabilidade, editadas pelo Conselho Federal de Contabilidade, com emissão de diários, razões e balancetes contábeis e outros demonstrativos financeiros mensais.

§ 6º O auditor independente responsável pela realização da auditoria deverá entregar seu relatório e parecer à Comissão de Representantes dos Condôminos de que trata o § 1º, com cópia aos dirigentes da entidade responsável pela obra, devendo a referida Comissão, em se constatando qualquer tipo de infração de ordem criminal na sua execução, encaminhar representação ao Ministério Público.

Art. 3º Aplicam-se as exigências desta Lei às empresas contratadas para administrar a construção de imóveis em condomínio que atuem como responsáveis pelo controle e gerência dos recursos captados dos respectivos condôminos.

Art. 4º Esta Lei entra em vigor no prazo de 90 (noventa) dias, contados da data de sua publicação.

Sala da Comissão, em 6 de setembro de 2001.

Deputado ARMANDO MONTEIRO NETO
Relator