

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

VOTO DO DEPUTADO ADOLFO MARINHO

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. Em seu art. 1º, a 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 assembléia de condôminos, para realizar a verificação dos documentos, registros e demonstrações contábeis inerentes ao respectivo empreendimento imobiliário.

Em seu parecer, o ilustre Relator aponta 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, mais especificamente pelo art. 20, e, do 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”. Deste modo, retira de seu substitutivo 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 art. 1º da proposição, passando o texto resultante a fazer parte do dispositivo identificado como art. 2º do mencionado substitutivo.

Não obstante os pontos observados pelo insigne Relator, quer-nos parecer que melhor caberia a manutenção do texto do *caput* e do inciso I do art. 1º da proposição em pauta. Em primeiro lugar, deve-se observar que o dispositivo original tem aplicação muito mais ampla que a do Decreto-lei nº 73/66, vez que contempla todas “as empresas, sociedades cooperativas, grupos de consórcios e outras entidades de direito privado, qualquer que seja a sua forma ou organização” e não apenas o incorporador e construtor de imóveis, objeto do citado decreto-lei. Ademais, é forçoso reconhecer que a vigência do Decreto-lei nº 73/66 não foi suficiente para evitar o prejuízo dos adquirentes de imóveis da Encol, talvez pela excessiva generalidade da letra daquele diploma legal. Daí que, a nosso ver, a manutenção do inciso I do art. 1º no substitutivo em tela apresentaria a vantagem adicional de preconizar, de maneira específica, a obrigatoriedade de contratação de seguro **com garantia de execução de obra**, removendo-se, assim, quaisquer dúvidas que porventura subsistam quanto à aplicação daquele decreto-lei.

Ao submetermos à apreciação dos membros desta Comissão de Economia, Indústria e Comércio o nosso voto, esclarecemos que somos pela aprovação do substitutivo do

Relator, Deputado Armando Monteiro Neto, ao Projeto de Lei nº 1.710-A, de 1999, desde que conste em seu texto a alteração que estamos propondo.

Sala da Comissão, em de de 2002.

Deputado ADOLFO MARINHO