

03/09/03  
Comissão de Planária



**CÂMARA LEGISLATIVA DO DISTRITO FEDERAL**

Projeto de Lei Complementar nº \_\_\_\_\_ **PLC 53/2003**  
(Do Sr. Deputado Chico Leite – PCdoB)

Ao Protocolo Legislativo para registro e, em seguida, à *CEOF e CCJ*.

Em 03/09/03

*Quarubim de Castro*  
Metr. 12.071-60  
Assessoria de Planária e Distribuição

**Revoga a Lei Complementar nº 388, de 1º de junho de 2001, e dá outras providências.**

Art. 1º. Fica revogada a Lei Complementar nº 388, de 1º de junho de 2001, com efeitos retroativas ao início de sua vigência.

Art. 2º. O Poder Executivo baixará, no prazo de 30 dias, a contar da publicação desta Lei, os atos necessários à anulação dos débitos oriundos da cobrança do preço público de que tratam as Leis Complementares nº 130, de 19 de agosto de 1998, e nº 388, de 1º de junho de 2001, devendo, ainda, proceder à devolução dos pagamentos efetuados desde o início da vigência das referidas Leis.

Parágrafo único. A devolução de que trata o *caput* deste artigo se dará em parcela única, observadas as disponibilidades orçamentárias.

Art. 3º. Esta Lei Complementar entra em vigor na data de sua publicação.

**JUSTIFICAÇÃO**

O GDF vem cobrando "taxa", por meio de suas Administrações Regionais, pelo uso de espaço aéreo (varandas) e subsolo (garagem) além dos limites da projeção.

O Decreto-Lei nº 271/67 instituiu concessão de direito real para uso de espaço aéreo e subsolo, remunerada ou gratuita, para fins de interesse social. A Lei Complementar nº 130/98 disciplinou, no Distrito Federal, a concessão de direito real de uso do espaço aéreo e do subsolo, com pagamento de "preço público".

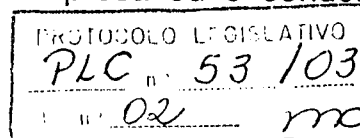
Essa Lei foi revogada pela Lei Complementar nº 388/2001, a qual substituiu a concessão de direito real por concessão de uso. Pela nova LC, a concessão deve ser feita por termo administrativo, assinado pelo Procurador-Geral do Distrito Federal e devidamente registrado em cartório de registro de imóveis.

PROTOCOLO LEGISLATIVO  
PLC nº 53/03  
nº 01 mc

03/09/2003 12:23  
882

Muitos são os inconvenientes dessa cobrança, a saber:

- 1) A concessão pelo uso de bem público pressupõe comprovação de interesse público, o que não ocorre no uso do espaço aéreo e do subsolo em edificações de condomínios. O DF sempre aprovou a utilização de área pública em prol das incorporadoras, sem tal comprovação.
- 2) A LC nº 388/2001 contraria o Decreto-Lei nº 271/67, ao substituir a concessão de direito real pela concessão de uso, que não possibilita a transferência do respectivo bem público pelo próprio particular concessionário. Além disso, a LC nº 388/2001 aumentou o percentual de cálculo do preço público de 0,10% para 0,15% do valor da área ou lote e determinou a cobrança retroativa do novo valor.
- 3) As áreas de varandas e garagens sobrepostas a área pública devem ser discriminadas em parcelas específicas, por unidade, o que não vem sendo feito. As Administrações Regionais calculam o valor da cobrança para toda a edificação e cobram o valor total do condomínio. Em vista disso, todos os condôminos estão pagando valores iguais pelo uso de espaço público, quando nem sempre ocupam a mesma área de garagem ou de varanda situada além dos limites da projeção.
- 4) Nenhum termo administrativo nos termos da LC foi registrado em cartório. O que existem são poucos contratos entre o Distrito Federal e as incorporadoras, sem assinatura da autoridade competente, conforme a LC.
- 5) O contrato de concessão, quando existente, é firmado entre o DF e a incorporadora. Conforme a LC nº 388/01, o concessionário originário somente se exonera do pagamento do preço público após ter sido firmado novo contrato entre o DF e o condomínio regularmente instituído. Mas, o condomínio não pode figurar como devedor do preço público cobrado pela concessão de uso de espaço público, porque não possui legitimidade para assumir qualquer dívida que diga respeito às unidades autônomas. O condomínio somente pode se responsabilizar sobre áreas de uso comum, conforme prevê a Lei nº 4591/64. A comercialização do imóvel é feita entre a incorporadora e o adquirente da unidade e não com o condomínio, que sequer foi constituído.
- 6) A cobrança em questão fere o Código de Defesa do Consumidor, pela falta de transparência entre a incorporadora e o adquirente, que não sabe da obrigação quando realiza contrato com aquela. O adquirente não tem conhecimento prévio das condições contratuais, quanto à referida cobrança, e muito menos do preço que terá que pagar.
- 7) Além disso, são nulas as cláusulas constantes dos contratos entre a incorporadora e o adquirente, que autorizam a empresa ou o condomínio a assumir



obrigações em nome daquele. Nem a empresa nem o condomínio têm legitimidade para realizar negócio em nome do consumidor.

8) O CDC veda qualquer expediente contratual que implique, direta ou indiretamente, variação do preço de maneira unilateral. O vínculo oneroso decorrente da concessão de uso de espaço aéreo e subsolo, a ser assumido pelo adquirente por 30 anos, sem que este tenha sido previamente informado, constitui aumento de preço.

9) As áreas de espaço aéreo e subsolo sobrepostas a área pública são registradas em cartório pela incorporadora como parte da unidade imobiliária. Ou seja, as incorporadoras "vendem mais do que poderiam" e, no lugar de arcar com o preço pelo uso de espaço público, subrogam-no aos adquirentes dos apartamentos. Portanto, as incorporadoras não pagam pelo uso do espaço público, mas o vendem ao consumidor, que, além de pagar pela área em si, assume a obrigação de pagamento do preço público. As incorporadoras obtêm flagrante vantagem ilegal com anuência da própria Administração.

10) Na prática, a essência da LC 388/2001 diz respeito à mudança da natureza jurídica do instituto da concessão de direito real para cessão de direito de uso de espaço aéreo e subsolo, a fim de impor a cobrança ao condomínio em prédios residenciais, sem qualquer inscrição no cartório de registro de imóveis, o que afronta matéria reservada a lei federal, e, portanto, mostrando-se inconstitucional e injurídica.

Assim, diante dos inconvenientes e vícios apontados, não resta outra alternativa senão a revogação da Lei Complementar nº 388/2001.

Registre-se que, na Casa, encontra-se tramitando o Projeto de Lei Complementar nº 2/2003, de autoria do Deputado José Edmar, sendo que o mesmo, além de não revogar expressamente a legislação sobre a cobrança do referido preço público, acaba dando à cobrança a natureza jurídica de tributo, ao prever a remissão dos débitos decorrentes da "taxa" cobrada e bem assim a compensação de eventuais créditos com outras taxas de ocupação do mesmo imóvel. No momento oportuno, com base no art. 154 do RICLDF, será requerida a tramitação conjunta desta proposição com o PLC 2/2003, por versarem sobre matéria análoga.

Com a certeza de que os nobres pares darão a este Projeto a atenção que o tema merece, submeto o presente alvitre legislativo à deliberação da Casa.

Sala das Sessões, \_\_\_\_\_, de \_\_\_\_\_, de 2003.

**Deputado CHICO LEITE**  
P C do B - Líder do Bloco Independente

PROTÓCOLO LEGISLATIVO
PLC nº 53/03
Fil. nº 03 mc