

PROJETO DE LEI DO SENADO Nº , DE 2011

Dispõe sobre a cobrança em estacionamento de *shopping center*.

O CONGRESSO NACIONAL decreta:

Art. 1º Os valores cobrados por estacionamento em *shopping center* devem ser estabelecidos em frações de cinco minutos, que deverão corresponder ao duodécimo do preço cobrado por hora, até quatro horas de permanência.

§ 1º Não haverá cobrança se a utilização do estacionamento se der por período inferior a quinze minutos.

§ 2º Nas permanências superiores a quatro horas, poderão ser cobrados valores diferenciados, calculados por hora, dia, semana, mês ou outro período de permanência, não devendo o valor total ser inferior ao equivalente a quatro horas da forma calculada com base no *caput*.

§ 3º Os valores máximos por hora de estacionamento serão estabelecidos pelo Município, em função do mercado imobiliário local e das outras opções de estacionamento disponíveis para os usuários na mesma região.

Art. 2º Terá direito à gratuidade de estacionamento o consumidor que comprovar gastos nos estabelecimentos do *shopping center* em valor correspondente a vinte vezes a quantia devida pelo estacionamento, sem prejuízo da prerrogativa da administradora de oferecer estacionamento gratuito ou estabelecer limites mais baixos de despesas para a concessão da gratuidade.

Parágrafo único. Caso o titular do direito de exploração econômica das vagas de estacionamento não seja a própria administradora

do *shopping center*, o ônus da gratuidade prevista no *caput* caberá a esta, que remunerará aquele nos termos pactuados entre as partes.

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

JUSTIFICAÇÃO

Os valores cobrados para estacionar em um *shopping center* têm visto uma escalada constante, atingindo valores que excedem o razoável em muitas cidades brasileiras, especialmente em grandes centros urbanos.

Muito embora vigore no Brasil um regime de livre iniciativa, muitas vezes não há outras opções de estacionamento em região razoavelmente próxima, o que obriga os consumidores a utilizar a garagem ou estacionamento descoberto do *shopping*. Essa situação confere grande poder econômico às administradoras de *shopping center*, uma vez que não estão submetidos à concorrência e, assim, podem fixar preços excessivos e métodos de cobrança inadequados. Essa situação justifica a atuação do Estado para regular o mercado.

Além dos altos valores, um exemplo de conduta irregular, mas muito comum, é a cobrança de tempo mínimo de utilização do estacionamento, com um valor fixo para qualquer período de zero a quatro horas. Isso configura venda casada, prática abusiva definida pelo art. 39, I, do Código de Defesa do Consumidor, como “condicionar o fornecimento de produto ou de serviço ao fornecimento de outro produto ou serviço, bem como, sem justa causa, a limites quantitativos”.

Vários Estados e Municípios brasileiros tentaram editar normas legais para disciplinar os estacionamentos de *shopping centers* e evitar os abusos perpetrados contra os consumidores. No entanto, o Supremo Tribunal Federal tem entendido que se trata de matéria de direito civil e, portanto, a competência seria exclusiva da União. Por essa razão, propomos a edição da presente norma federal, que estabelece padrões mínimos para exploração de estacionamento nesse tipo de estabelecimento comercial.

Optamos por deixar aos Municípios, com base na competência que lhes confere o art. 30, I e II, da Constituição, a prerrogativa de estabelecer o valor máximo por hora de estacionamento, porquanto esse valor só pode ser fixado em função das particularidades de cada localidade, seu mercado imobiliário e o grau de poder econômico exercido pelas administradoras de *shopping center*, que é função do nível de concorrência entre estacionamentos em imóveis da mesma região e entre os diversos *shopping centers*.

Além disso, estabelecemos um fracionamento obrigatório de cinco em cinco minutos, a fim de evitar a venda casada, deixando uma tolerância de 15 minutos para o caso de desistência do consumidor. Esclarecemos que o valor cobrado por cinco minutos deve corresponder a um doze avos do valor por hora, para evitar o artifício de cobrar um valor diferenciado pela fração menor, frustrando os objetivos da lei. Depois de quatro horas, avaliamos que a situação foge à utilização normal e razoável de um *shopping center* pela maioria dos consumidores e, por isso, excluímos esse tipo de utilização do disciplinamento proposto.

Prevemos a gratuidade no caso de comprovação de gastos correspondentes a vinte vezes ou mais o valor a ser cobrado pelo estacionamento, podendo a administradora estabelecer limites de compras mais baixos. Essa é uma reivindicação antiga dos consumidores e chegou a constar de legislações estaduais posteriormente invalidadas pelo Supremo. Determinamos, ainda, a fim de garantir que os direitos inerentes à propriedade serão respeitados, que a administradora deve arcar com os ônus dessa gratuidade no caso de o imóvel do estacionamento ser de propriedade de terceiro. Quando o imóvel for próprio, caberá à própria administradora organizar seu negócio de forma que esses custos sejam recuperados por meio de outras fontes de receita.

Acreditamos que a proposição que apresentamos aperfeiçoa a proteção do consumidor, erigida a princípio constitucional pelo art. 170 da Carta Magna, e vem atender a uma demanda da sociedade por uma disciplina específica para os estacionamentos de *shopping centers*, a fim de evitar abusos decorrentes do poder econômico desses estabelecimentos. Por essas razões, contamos com o apoio dos dignos pares para sua aprovação.

Sala das Sessões,

Senador **VITAL DO RÊGO**