



SENADO FEDERAL

PROJETO DE LEI DO SENADO

Nº 214, DE 2009

Acrescenta § 3º ao art. 54 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, para, nos contratos de locação empresarial de espaço em *shopping center*, tornar nula a cláusula pela qual o locatário fica impedido de instalar outro estabelecimento, de mesma bandeira, em áreas geográficas próximas ao *shopping center* cujo espaço tenha sido locado.

O CONGRESSO NACIONAL decreta:

Art. 1º O art. 54 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, passa a vigorar acrescido do seguinte § 3º:

“Art. 54.

.....

§ 3º É nula a cláusula, estipulada em locação de espaço de *shopping center*, que impeça o locatário de instalar outro estabelecimento, no mesmo ramo de atividade e com exploração da mesma marca de produto ou serviço, em área geográfica determinada, próxima ou não do local onde está o *shopping center* cujo espaço tenha sido locado. (NR)”

Art. 2º Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

JUSTIFICAÇÃO

O presente projeto de lei tem por objetivo coibir prática anticompetitiva, verdadeiro abuso de poder econômico perpetrado por diversos *shopping centers*, alguns de renome, conhecida como “cláusula de raio”.

Pela referida “cláusula de raio”, os proprietários e locadores de espaço em *shopping center* proíbem que os locatários de seus espaços possam instalar estabelecimentos de mesma bandeira em áreas próximas ao *shopping center* em questão.

Trata-se de verdadeira barreira comportamental à entrada de novos concorrentes no mercado, porquanto impede que novos *shoppings centers* possam se instalar, com os mesmos parceiros comerciais, em área geográfica próxima ao *shopping center* que abusa de seu poder econômico.

Como exemplo de praticante desse abuso temos o Shopping Iguatemi, localizado na capital paulista. O referido *shopping* exige que seus locatários não instalem estabelecimento do mesmo ramo em menos de dois quilômetros e meio de distância, contados do centro de seu terreno.

Trata-se de prática abusiva já condenada pelo Conselho Administrativo de Defesa Econômica – CADE, cuja decisão está sendo mantida pela Justiça Federal, apesar da insistência do infrator, *Shopping Iguatemi*, em afirmar que sua prática é justa e legítima.

Em situação análoga, já asseverou o Supremo Tribunal Federal (Súmula nº 646) ser inconstitucional, por violar o princípio constitucional da livre concorrência (CF, art. 170, inc. IV), lei municipal que impeça o concorrente (no caso, drogarias farmacêuticas) de se instalar em área geográfica próxima a um concorrente em plena atividade.

Diante do exposto, contamos com o apoio dos dignos Pares para a aprovação deste projeto de lei.

Sala das Sessões,

Senador **VALDIR RAUPP**

3
LEGISLAÇÃO CITADA

LEI Nº 8.245, DE 18 DE OUTUBRO DE 1991.

Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes.

Art. 54. Nas relações entre lojistas e empreendedores de *shopping center* , prevalecerão as condições livremente pactuadas nos contratos de locação respectivos e as disposições procedimentais previstas nesta lei.

1º O empreendedor não poderá cobrar do locatário em *shopping center* :

a) as despesas referidas nas alíneas *a* , *b* e *d* do parágrafo único do art. 22; e

b) as despesas com obras ou substituições de equipamentos, que impliquem modificar o projeto ou o memorial descritivo da data do habite - se e obras de paisagismo nas partes de uso comum.

2º As despesas cobradas do locatário devem ser previstas em orçamento, salvo casos de urgência ou força maior, devidamente demonstradas, podendo o locatário, a cada sessenta dias, por si ou entidade de classe exigir a comprovação das mesmas.

SÚMULA Nº 646

Ofende o princípio da livre concorrência lei municipal que impede a instalação de estabelecimentos comerciais do mesmo ramo em determinada área.

CONSTITUIÇÃO FEDERAL

Art. 170. A ordem econômica, fundada na valorização do trabalho humano e na livre iniciativa, tem por fim assegurar a todos existência digna, conforme os ditames da justiça social, observados os seguintes princípios:

- I - soberania nacional;
- II - propriedade privada;
- III - função social da propriedade;
- IV - livre concorrência;
- V - defesa do consumidor;
- ~~VI - defesa do meio ambiente;~~

VI - defesa do meio ambiente, inclusive mediante tratamento diferenciado conforme o impacto ambiental dos produtos e serviços e de seus processos de elaboração e prestação; ([Redação dada pela Emenda Constitucional nº 42, de 19.12.2003](#))

VII - redução das desigualdades regionais e sociais;

VIII - busca do pleno emprego;

~~IX - tratamento favorecido para as empresas brasileiras de capital nacional de pequeno porte.~~

IX - tratamento favorecido para as empresas de pequeno porte constituídas sob as leis brasileiras e que tenham sua sede e administração no País. ([Redação dada pela Emenda Constitucional nº 6, de 1995](#))

Parágrafo único. É assegurado a todos o livre exercício de qualquer atividade econômica, independentemente de autorização de órgãos públicos, salvo nos casos previstos em lei.

Art. 171. São consideradas: ([Revogado pela Emenda Constitucional nº 6, de 1995](#))

~~I - empresa brasileira a constituída sob as leis brasileiras e que tenha sua sede e administração no País;~~

~~II - empresa brasileira de capital nacional aquela cujo controle efetivo esteja em caráter permanente sob a titularidade direta ou indireta de pessoas físicas domiciliadas e residentes no País ou de entidades de direito público interno, entendendo-se por controle efetivo da empresa a titularidade da maioria de seu capital votante e o exercício, de fato e de direito, do poder decisório para gerir suas atividades. Revogado pela Emenda Constitucional nº 6, de 15/08/95~~

~~§ 1º - A lei poderá, em relação à empresa brasileira de capital nacional:~~

~~I - conceder proteção e benefícios especiais temporários para desenvolver atividades consideradas estratégicas para a defesa nacional ou imprescindíveis ao desenvolvimento do País;~~

~~II - estabelecer, sempre que considerar um setor imprescindível ao desenvolvimento tecnológico nacional, entre outras condições e requisitos:~~

~~a) a exigência de que o controle referido no inciso II do "caput" se estenda às atividades tecnológicas da empresa, assim entendido o exercício, de fato e de direito, do poder decisório para desenvolver ou absorver tecnologia;~~

~~b) percentuais de participação, no capital, de pessoas físicas domiciliadas e residentes no País ou entidades de direito público interno.~~

~~§ 2º - Na aquisição de bens e serviços, o Poder Público dará tratamento preferencial, nos termos da lei, à empresa brasileira de capital nacional.~~ [\(Revogado pela Emenda Constitucional nº 6, de 1995\)](#)

(Às Comissões de Assuntos Econômicos e de Constituição, Justiça e Cidadania, cabendo a última a decisão terminativa)

Publicado no **DSF**, em 27/05/2009.