



SENADO FEDERAL
Gabinete do Senador ALOYSIO NUNES FERREIRA

PARECER Nº , DE 2011

Da COMISSÃO DE ASSUNTOS ECONÔMICOS, sobre o Projeto de Lei do Senado nº 214, de 2009, do Senador Valdir Raupp, que *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.*

RELATOR: Senador **ALOYSIO NUNES FERREIRA**

I – RELATÓRIO

Encontra-se nesta Comissão o Projeto de Lei do Senado (PLS) nº 214, de 2009, de autoria do Senador Valdir Raupp, que propõe a nulidade da chamada “cláusula de raio” nos contratos de locação empresarial em *shopping center*. A proposição é estruturada em dois artigos.

O art. 1º propõe o acréscimo de § 3º ao art. 54 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991 (Lei de Locações), para tornar nula a cláusula fixada em contrato de locação de espaço em *shopping center*, que proíbe o



SENADO FEDERAL
Gabinete do Senador ALOYSIO NUNES FERREIRA

locatário de se estabelecer, no mesmo ramo de atividade e com a cessão de uso da mesma marca de produto ou serviço, em área geográfica definida, próxima ou não do lugar onde ele esteja localizado. É a denominada "cláusula de territorialidade" ou, ainda, "cláusula de raio".

O art. 2º estabelece que a lei que resultar da aprovação do projeto entrará em vigor na data da publicação.

Após a apreciação neste colegiado, o PLS nº 214, de 2009, será remetido à Comissão de Constituição, Justiça e Cidadania, para exame em regime de decisão terminativa.

Não foram oferecidas emendas ao projeto de lei.

II – ANÁLISE

Nos termos do art. 99, inciso I, do Regimento Interno desta Casa, compete a esta Comissão pronunciar-se sobre aspectos econômicos e financeiros de qualquer matéria que lhe seja submetida por despacho do Presidente.

Desde logo, recorde-se que a cláusula de territorialidade (ou cláusula de raio), constante dos contratos de locação de espaços em *shopping centers*, impede que os mesmos parceiros comerciais abram lojas em novos empreendimentos localizados nas suas cercanias.

É necessária, assim, a demarcação das especificidades da locação no segmento de *shopping centers*, que lhe conferem tratamento diferenciado relativamente à locação comercial comum.



SENADO FEDERAL
Gabinete do Senador ALOYSIO NUNES FERREIRA

Vale destacar inicialmente que, como regra geral, o aluguel da loja em *shopping centers* tem valor fixado em função do fluxo de clientes e do faturamento do lojista naquele centro comercial. É a componente variável do aluguel, que é composto também por parcelas fixas.

Ainda quanto às especificidades que conferem tratamento diferenciado ao aluguel nesses locais, cabe mencionar as parcerias que, obrigatoriamente, se sujeitam esses locatários. Nos empreendimentos, são estabelecidas parcerias entre os lojistas que pretendem desenvolver suas atividades de forma integrada, onde são repartidos vultosos investimentos e custos de diferentes naturezas, inclusive os relativos à publicidade.

São constituídos, assim, verdadeiros condomínios de lojistas, onde é fundamental preservar o potencial do mercado. Daí, o compromisso para que não sejam estabelecidas outras unidades de mesma bandeira nas suas imediações, que acabariam por fomentar a concorrência com o seu estabelecimento no *shopping center*.

Caso contrário, novas ações comerciais de qualquer lojista poderiam reduzir o montante de vendas no primeiro empreendimento, e conseqüentemente, o valor do aluguel variável pago ao referido empreendedor. Mais ainda, lesaria: o empreendedor, com a diminuição da receita; todos os outros lojistas instalados no *shopping*, dada a redução do fluxo de clientes no empreendimento; e o próprio consumidor, com a menor variedade de oferta na sua área geográfica.

Como se depreende, a nulidade da cláusula de raio, como pretendido no projeto, é danosa ao empreendimento, aos outros lojistas e ao consumidor. É



SENADO FEDERAL
Gabinete do Senador ALOYSIO NUNES FERREIRA

mister haver o comprometimento de esforços de todos os lojistas para o sucesso do empreendimento.

Por conseguinte, entendemos pertinentes as cláusulas de raio pactuadas nos contratos de locação de loja em *shopping center*. Em consequência, não vemos como vedar a cláusula de raio, conforme proposto pelo PLS nº 214, de 2009.

III – VOTO

Por todo o exposto, o voto é pela rejeição do Projeto de Lei do Senado nº 214, de 2009.

Sala da Comissão, em 13 de dezembro de 2011.

, Presidente

Senador **ALOYSIO NUNES FERREIRA**, Relator