

PARECER Nº , DE 2014

Da COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E CIDADANIA, em decisão terminativa, 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.*



SF/14171.80420-70

RELATOR: Senador **CÍCERO LUCENA**

I – RELATÓRIO

Esta Comissão examina o Projeto de Lei do Senado (PLS) nº 214, de 2009, de iniciativa do Senador Valdir Raupp.

A proposição é composta de dois artigos.

O seu art. 1º acrescenta § 3º ao art. 54 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, denominada como Lei de Locações, para determinar a nulidade da cláusula estipulada em contrato de locação de área em *shopping center*, que impeça o locatário de se instalar em outro estabelecimento que explore o mesmo ramo de comércio ou serviço a uma certa distância da localização desse centro comercial. É conhecida como “cláusula de raio” ou, igualmente, “cláusula de exclusividade territorial”.

O art. 2º, cláusula de vigência, define que a lei em que se converter a proposição entrará em vigor na data de sua publicação.

O PLS nº 214, de 2009, foi distribuído à Comissão de Assuntos Econômicos (CAE), que – em reunião do dia 13 de dezembro de 2011 – o rejeitou, e a esta Comissão, em decisão terminativa.

Não foram apresentadas emendas à proposta.

II – ANÁLISE

É prerrogativa desta Comissão pronunciar-se sobre a constitucionalidade, juridicidade e regimentalidade da proposta sob comento, inclusive quanto ao seu mérito, por força do disposto no art. 101, incisos I e II, alínea *d*, do Regimento Interno do Senado Federal.

No que tange à constitucionalidade, a proposição guarda harmonia com as disposições constitucionais relativas à competência da União. Além disso, está em conformidade com as regras pertinentes às atribuições do Congresso Nacional e à legitimidade de iniciativa. O projeto de lei não afronta dispositivos constitucionais, nem regimentais.

Em relação à juridicidade, a proposição cumpre os requisitos de inovação, efetividade, espécie normativa adequada, coercitividade e generalidade.

No tocante ao mérito, concordamos com os termos do parecer da CAE, que concluiu pela rejeição do PLS nº 214, de 2009.

A cláusula de exclusividade territorial (ou cláusula de raio) – usualmente contida em contratos de locação empresarial em *shopping centers* – não permite a abertura de novos empreendimentos, com os mesmos parceiros comerciais, na vizinhança do primeiro *shopping*.

É mister conferir ao segmento de *shopping centers* tratamento diferenciado da locação comercial comum, dadas as especificidades do aluguel de área nesses centros comerciais.

De imediato, observe-se que a regra geral para o valor da locação de área em *shopping centers* é estipulado de acordo com o fluxo de clientes no empreendimento e do faturamento da loja nesse centro comercial. Essa constitui a componente variável do aluguel, cujo valor contém ainda parcelas fixas.

Ademais, são firmadas algumas parcerias entre os locatários desses espaços. Além dos gastos relativos à publicidade, os lojistas dividem outros investimentos de grande monta e custos diversos, com vistas a desenvolver os seus negócios como um todo. Assim, em cada empreendimento, existe um condomínio de lojistas. Com o objetivo de se



protegerem contra a concorrência, surge um acordo entre eles para que estabelecimentos de mesma bandeira não se instalem nos seus arredores. O que de fato prevalece é a defesa dos seus interesses. Com isso, justifica-se a necessidade de garantir uma reserva de mercado (ou exclusividade territorial).

No caso de inexistência de uma cláusula de raio, o empreendimento originário e os seus lojistas certamente seriam prejudicados, porque diminuiria o montante de vendas do empreendimento e, em consequência, o valor da locação paga ao empreendedor. A redução da receita dele importaria em menor clientela, o que causaria dano aos lojistas instalados nesse *shopping* e, até mesmo, ao consumidor, dada a menor diversidade de oferta no seu território. Cuida-se, portanto, de preservar o empreendimento, os seus condôminos e o consumidor.

A nosso ver, a cláusula de raio é lesiva, apenas na hipótese de o empreendedor deter poder de mercado. Então, o problema não reside na cláusula em si, mas no poder de mercado de quem a exige. Por conseguinte, concluímos que a proposição não é meritória.

III – VOTO

Por essas razões, nosso parecer é pela constitucionalidade, juridicidade, regimentalidade e, no mérito, pela rejeição do Projeto de Lei do Senado nº 214, de 2009.

Sala da Comissão,

, Presidente

, Relator

