



VOTO EM SEPARADO

Da COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO, JUSTIÇA E CIDADANIA, 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/14791.68011-16

I – RELATÓRIO

Encontra-se nesta Comissão, para exame e decisão, 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 do PLS nº 214, de 2009, 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 proíba o 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 está localizado o *shopping center* cujo espaço haja sido alugado. É a denominada “cláusula de territorialidade” ou, ainda, “cláusula de raio”.

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



A matéria foi distribuída ao ilustre Senador CÍCERO LUCENA, que apresentou relatório opinando pela rejeição do projeto.

II – ANÁLISE

Com todo o respeito ao ilustre relator da matéria, entende-se que o projeto merece ser acolhido na íntegra por esta Comissão.

O autor da matéria alega em sua justificativa que a existência da “cláusula raio”, que corresponde à restrição à abertura de estabelecimento em área geográfica determinada próxima a shopping center, configura prática anticompetitiva e abuso de poder econômico.

Inicialmente, cumpre ressaltar que o contrato de locação em shopping center consubstancia-se em uma relação jurídica eminentemente civilista, regida pelo princípio da autonomia da vontade. No entanto, esse princípio não pode afrontar as normas de ordem pública que informam o modelo de ordem econômica, sob pena de nulidade.

O projeto adéqua legislação infraconstitucional a comandos constitucionais insculpidos na Constituição Federal, ao coibir a prática corriqueira que, em tese, infringe normas de proteção contra a concorrência desleal. Nesse sentido, o projeto assegura a livre concorrência, indo ao encontro do desejo do constituinte originário de permitir que se alcance a melhor qualidade nos produtos e serviços oferecidos no mercado, aliado a um preço justo, o que, na via reflexiva, protege o próprio consumidor.





Cumprе ressaltar que este tipo de atuação por parte do Estado está prevista no artigo 174 da Constituição Federal. Em caso de equilíbrio no mercado, cabe ao Estado intervir, observando particularidades do direito privado.

Portanto, muito embora a lei a ser alterada seja regida pelo princípio da autonomia das vontades, o qual proporciona liberdade de escolha às partes que optem por firmar contato, a boa hermenêutica constitucional determina a ponderação do princípio em questão com outros do ordenamento jurídico.

Quando um shopping Center restringe a atuação do seu locatário, diminuindo suas possibilidades como empresário, em que pese a já mencionada autonomia das vontades, acaba por não observar os preceitos constitucionais já citados. Por razões muito simples, a saber: a liberdade na iniciativa passa a estar maculada, diminuindo a concorrência, instituindo assim vantagem ao dono do shopping Center; o consumidor que necessita de determinado produto fica obrigado a ter que visitar o local.

A cláusula a ser considerada nula pelo projeto de lei não impede, mas sem dúvida limita o acesso de novas empresas ao mercado. Vale lembrar que o conceito de empresa no Direito Comercial é: organização de atividade econômica visando à circulação de bens e serviços. Não resta dúvida de que a cláusula de raio cria embaraços, dificultando novas empresas.

Tanto o Conselho Administrativo de Defesa Econômica (CADE) – processos administrativos 08012.006636/1997-43 e 08012.002841/2001-13) – quanto os Tribunais Superiores já se manifestaram no sentido da invalidade da “cláusula raio”, por





entenderem que essa cláusula configura prática anticompetitiva e enseja abuso de poder econômico, sendo, portanto, ilegal.

Pelas razões expostas, consideramos que o Projeto de Lei do Senado nº 214, de 2009, merece prosperar.

III – VOTO

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

Sala da Comissão,

Senador **EDUARDO MATARAZZO SUPLICY**



SF/14791.68011-16