

III – No tocante à extensão, estipulação de um raio de, no máximo, 3 (três) quilômetros.

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

JUSTIFICAÇÃO

Cláusulas de raio são um instrumento presente em contratos de locação firmados entre empreendedores (na maioria dos casos analisados pelas autoridades competentes, shoppings centers) e os lojistas que obriga o lojista locatário de ponto comercial em shopping a não exercer as mesmas atividades em estabelecimentos que estejam situados a um raio de distância pré-determinado. Ainda que essa modalidade de cláusula contratual não seja, por si só, considerada ilegal, ela tem potencial de gerar efeitos anticompetitivos, dependendo das condições em que estabelecida.

Em julgado recente do STJ, a cláusula de raio, inserida em contratos de locação de espaço em *shopping center*, não foi considerada abusiva, segundo entendimento da Quarta Turma do Tribunal, firmado no julgamento do REsp 1535727. Para o colegiado, a modalidade específica do contrato entre os lojistas e *shopping* objetiva a viabilização econômica e administrativa, bem como o sucesso do empreendimento, almejados por ambas as partes. O tribunal considerou ainda que a cláusula de raio tem o potencial de acirrar a concorrência, levando à abertura de outros empreendimentos no entorno. Por fim, argumentou-se ser inviável impor limitações a contratos firmados baseando-se apenas em situações genéricas, sem um caso concreto que alegue a abusividade da cláusula e os prejuízos sofridos.

Entretanto, em diversas ocasiões, cláusulas de raio levadas à apreciação da autoridade antitruste e do Judiciário têm indicado uso abusivo de tal instrumento contratual.

É de se destacar que a proibição da inserção da cláusula de raio em contratos de locação representa uma drástica intervenção estatal na

liberdade de contratar e na livre iniciativa, ambos preceitos defendidos pelo art. 170 da Constituição Federal.

Como alternativa a uma medida tão extrema, apresentamos uma proposta conciliatória, fundamentada no voto-vogal da Conselheira do CADE, Sra. Christiane Schmidt também no julgamento do Processo Administrativo 08012.012740/2007-46. Para ela, seriam – por si só – abusivas cláusulas de raio que não respeitassem os seguintes critérios:

“30. A primeira condição seria que os shoppings centers somente poderiam estipular cláusula de raio em seus contratos com os lojistas no período máximo de 8 anos após a inauguração do empreendimento.

Depois deste período não seria mais possível estabelecer cláusulas de raio. Não só porque o investidor já teve tempo suficiente de se estabelecer no mercado (ou não), mas porque o lojista já teve tempo para rever senão a totalidade do capital investido, grande parte deste. A proteção adicional do Estado para manter seu monopólio privado é desnecessária, assim. No presente caso, por exemplo, como o shopping mais novo foi inaugurado em 2001, não caberia mais a imposição de cláusula de raio, conforme impôs o Conselheiro Márcio de Oliveira.

31. **A segunda condição** seria que, estando no prazo estipulado da primeira condição, caso fossem inseridas cláusulas de raio nos contratos shopping-locatário, essas deveriam obedecer às seguintes regras:

- a. Quanto ao objeto: devem limitar-se à marca da loja e não ao ramo de atividade (Cantão, Dress to, etc.) e aos controladores da locatária;
- b. Quanto à vigência: até no máximo cinco anos; e
- c. Quanto à extensão do raio: até três quilômetros.”

Apesar de a Conselheira em momento nenhum ter sugerido a inserção de tais critérios **em lei**, a positivação dessas regras poderia ser benéfica aos contratantes, na medida em que conferiria maior segurança jurídica aos contratos de locação firmados. Assim, com a estipulação em lei de critérios que não seriam – *em tese* – maléficos à concorrência, os contratantes teriam por garantia uma menor probabilidade de vê-los contestados perante a autoridade antitruste ou perante o Judiciário brasileiro.

Pelos motivos acima expostos, solicito o apoio dos meus pares para que as medidas sugeridas neste projeto de lei sejam aprovadas.

Sala das Sessões, em de de 2016

Deputado CARLOS BEZERRA