



CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI N.º 6.531, DE 2016 **(Do Sr. Carlos Bezerra)**

Altera o art. 54 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, que dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes.

DESPACHO:

APENSE-SE À(AO) PL-7137/2002.

APRECIÇÃO:

Proposição Sujeita à Apreciação do Plenário

PUBLICAÇÃO INICIAL

Art. 137, caput - RICD

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Acrescenta ao art. 54 da Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991, o seguinte parágrafo:

“Art. 54

.....

§ 3º No período máximo de 8 (oito) anos após a inauguração do *shopping center*, poderá ser prevista cláusula de raio nos contratos de locação previstos no *caput* deste artigo.

§ 4º A cláusula de raio mencionada no parágrafo anterior deverá seguir, cumulativamente, as seguintes regras:

I – No tocante ao objeto, deverá limitar-se a restringir a instalação de marca idêntica no mesmo shopping center;

II – No tocante à vigência, duração de, no máximo, 5 (cinco) anos; e

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 23 de novembro de 2016

Deputado CARLOS BEZERRA

LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA Coordenação de Organização da Informação Legislativa - CELEG Serviço de Tratamento da Informação Legislativa - SETIL Seção de Legislação Citada - SELEC
--

**CONSTITUIÇÃO
DA
REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL
1988**

PREÂMBULO

Nós, representantes do povo brasileiro, reunidos em Assembléia Nacional Constituinte para instituir um Estado democrático, destinado a assegurar o exercício dos direitos sociais e individuais, a liberdade, a segurança, o bem-estar, o desenvolvimento, a igualdade e a justiça como valores supremos de uma sociedade fraterna, pluralista e sem preconceitos, fundada na harmonia social e comprometida, na ordem interna e internacional, com a solução pacífica das controvérsias, promulgamos, sob a proteção de Deus, a seguinte Constituição da República Federativa do Brasil.

.....

TÍTULO VII DA ORDEM ECONÔMICA E FINANCEIRA

CAPÍTULO I DOS PRINCÍPIOS GERAIS DA ATIVIDADE ECONÔMICA

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, inclusive mediante tratamento diferenciado conforme o impacto ambiental dos produtos e serviços e de seus processos de elaboração e prestação; [\(Inciso com redação dada pela Emenda Constitucional nº 42, de 2003\)](#)

VII - redução das desigualdades regionais e sociais;

VIII - busca do pleno emprego;

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

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. [\(Revogado pela Emenda Constitucional nº 6, de 1995\)](#)

.....

.....

LEI Nº 8.245, DE 18 DE OUTUBRO DE 1991

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

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte lei:

TÍTULO I DA LOCAÇÃO

CAPÍTULO II DAS DISPOSIÇÕES ESPECIAIS

Seção III Da locação não residencial

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.

Art. 54-A. Na locação não residencial de imóvel urbano na qual o locador procede à prévia aquisição, construção ou substancial reforma, por si mesmo ou por terceiros, do imóvel então especificado pelo pretendente à locação, a fim de que seja a este locado por prazo determinado, prevalecerão as condições livremente pactuadas no contrato respectivo e as disposições procedimentais previstas nesta Lei.

§ 1º Poderá ser convencionada a renúncia ao direito de revisão do valor dos aluguéis durante o prazo de vigência do contrato de locação.

§ 2º Em caso de denúncia antecipada do vínculo locatício pelo locatário, compromete-se este a cumprir a multa convencionada, que não excederá, porém, a soma dos valores dos aluguéis a receber até o termo final da locação.

§ 3º **(VETADO)** [*\(Artigo acrescido pela Lei nº 12.744, de 19/12/2012\)*](#)

Art. 55. Considera-se locação não residencial quando o locatário for pessoa jurídica e o imóvel, destinar-se ao uso de seus titulares, diretores, sócios, gerentes, executivos ou empregados.

FIM DO DOCUMENTO
