

## CONSIDERAÇÕES SOBRE A CLÁUSULA DE RAIO NO DIREITO BRASILEIRO

### CONSIDERATIONS ON THE RADIUS CLAUSE IN BRAZILIAN LAW

**Alexandre Ferreira de Assumpção Alves\***

**Como citar:** ALVES, Alexandre Ferreira de Assumpção. Considerações sobre a cláusula de raio no direito brasileiro. *Scientia Iuris*, Londrina, v. 21, n. 2, p. 182-213, jul. 2017. DOI: 10.5433/2178-8189.2017v21n1p182. ISSN: 2178-8189.

**Resumo:** O artigo analisa a cláusula de raio no direito brasileiro, apresentando seu conceito e discorrendo sobre a ausência de previsão de tratamento da matéria no ordenamento pátrio, sem se olvidar do disposto no artigo 54 da Lei nº 8.245/91, que afirma a prevalência da autonomia da vontade nos contratos de locação em *shopping center*. Em seguida, o trabalho expõe a forma como a matéria é tratada na doutrina, na jurisprudência e na visão do Conselho Administrativo de Defesa Econômica (CADE). Por fim, é realizado um estudo do caso Sindicato dos Lojistas de Porto Alegre x Shopping Iguatemi Porto Alegre e da cláusula de raio inserida unilateralmente pelo locador, com base nas decisões do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul e do Superior Tribunal de Justiça com as conclusões dos

\* Doutor e Mestre em Direito pela Universidade do Estado do Rio de Janeiro (UERJ). Graduado em Direito pela Universidade Federal do Rio de Janeiro (UFRJ). Professor Associado III da UFRJ e Professor Associado do programa de pós-graduação *stricto sensu* da UERJ. Líder do grupo de pesquisa Empresa e Atividades Econômicas no DGP/CNPq. Membro do Conselho Editorial da Revista Semestral de Direito Empresarial (RSDE), da Revista de Direito Empresarial (RDEmp) e da Revista Brasileira de Estudos Políticos (RBEP). Email: [asaa@uol.com.br](mailto:asaa@uol.com.br)

autores sobre a decisão.

**Palavras-chave:** Livre iniciativa. Livre concorrência. *Shopping center*. Cláusula de raio.

**Abstract:** This study analyzes the ‘radius clause’ in Brazilian law, presents its concept, and discusses the absence of its regulation in our domestic law. However, it is important to highlight article 54 of the Law n. 8,245/91 because it affirms the prevalence of party autonomy in lease agreements of shopping malls. Sequentially, this paper discusses the treatment of this subject in legal texts, important court decisions, and exhibits the vision of the Brazilian Administrative Council of Economic Defense (CADE). Finally, this research analyzes a contract dispute that has the following opposing parties: the Sindicato dos Lojistas de Porto Alegre (the Brazilian city of Porto Alegre’s tenant union) vs. Shopping Iguatemi Porto Alegre (Iguatemi Porto Alegre shopping mall). This case questioned whether the latter’s unilateral insertion of the radius clause was just, with decisions of the Court of Justice of the State of Rio Grande do Sul and the Superior Court of Justice (STJ), and with the authors’ conclusions of the decision.

**Key words:** Free initiative. Free competition. Shopping malls. Radius clause.

## INTRODUÇÃO

O artigo tem por objetivo analisar a aceitação ou rejeição da cláusula de raio, atualmente prevista nos contratos de *shopping center*, pela doutrina, pelos tribunais brasileiros e pelo Conselho Administrativo de Defesa Econômica (CADE). Tal cláusula impõe ao locatário a vedação de explorar a mesma atividade econômica a uma determinada distância do local onde está situado o imóvel ou espaço locado.

Na medida em que a cláusula de raio impede a escolha e fixação do ponto empresarial, limitando o exercício da empresa, o estudo é relevante em razão da possibilidade de ela acarretar prejuízos à livre concorrência e limitações à livre iniciativa e configurar abuso de poder econômico do locador.

Para a realização da pesquisa adotou-se o método dedutivo, partindo da compreensão da regra geral da licitude da cláusula de raio nos contratos de locação em *shopping center* para então compreender em quais situações a premissa inicial é afastada, configurando-se a ilicitude por abuso do direito. A pesquisa é do tipo bibliográfica e documental, com suporte em livros, artigos, de periódicos, documentos em suporte eletrônico e análise de decisões judiciais e administrativas.

O trabalho está estruturado em sete partes. Na primeira será conceituada a cláusula de raio e traçados seus efeitos para o empresário e para a livre concorrência. Em seguida será abordada a ausência de previsão da matéria na legislação brasileira, dando margem ao exercício da autonomia da vontade das partes, diante da previsão expressa no artigo 54 da Lei nº 8.245/91 de que, nas relações entre lojistas e empreendedores de *shopping center*, prevalecerão as condições livremente pactuadas nos

contratos de locação respectivos. Na terceira parte serão elencados os argumentos favoráveis e desfavoráveis à cláusula de raio. Na quarta parte examina-se a relação entre a cláusula de raio e a de aluguel percentual, inseridas em contrato de locação de espaço em *shopping center*, por adesão, para efeito de abusividade da estipulação, por estabelecer prestações iníquas entre as partes. Por fim, nas partes cinco a sete serão tecidos comentários críticos sobre o caso Sindicato dos Lojistas de Porto Alegre x Shopping Iguatemi Porto Alegre, julgado pelo Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul e, em última instância, pelo Superior Tribunal de Justiça, cotejando-se a decisão do STJ com o posicionamento do CADE.

## **1 CLÁUSULA DE RAIOS: CONCEITO E SEU EFEITO PARA O EMPRESÁRIO E PARA A LIVRE CONCORRÊNCIA**

A cláusula de raio surgiu na década de 30 do século XX nos Estados Unidos, no período da depressão econômica decorrente da “quebra” da Bolsa de Nova Iorque (1929), tendo por fulcro impedir que o locatário fixasse outro ponto comercial a uma certa distância do imóvel locado.

Em conjunto com a cláusula de raio havia a previsão da cláusula de aluguel percentual como forma de compensar o locador, em razão de ter sido estipulado um aluguel fixo menor em benefício do locatário, de modo a propiciar sua consolidação no mercado. Nesse contexto, a cláusula de raio servia, portanto, como meio de evitar o desvio de clientela para o estabelecimento próximo, de modo a garantir a persecução do aluguel percentual (CRISTOFARO, 2006, p. 49-50).

Atualmente, as cláusulas de raio são previstas em contratos de locação em *shopping centers*, cujo valor do aluguel fixo é elevado. Entretanto, é comum que a inserção de tais cláusulas esteja associada à cláusula de aluguel percentual. Como o aluguel percentual está vinculado ao faturamento mensal do locatário, que é variável, o desvio de clientela para um estabelecimento próximo repercute negativamente no faturamento e, por conseguinte, pode acarretar prejuízos ao locador.

Nota-se que a cláusula de raio busca, se bem implementada e negociada, um equilíbrio da relação contratual, seja porque permite ao locador um retorno a médio prazo do investimento na construção ou aquisição do imóvel, seja porque dá ao locatário uma alternativa ao aluguel fixo, muitas vezes elevado e excessivamente oneroso a depender do volume mensal de vendas ou faturamento.

Portanto, a cláusula de raio, tanto nos dias atuais como na origem, impede o desvio de clientela como forma de evitar a burla do aluguel percentual. Contudo, ela não tem o escopo de compensar o locador pela estipulação de um aluguel fixo menor, como tivera outrora. Hodiernamente, a finalidade é impedir o desvio de clientela do empreendimento *shopping center*, de forma a permitir que este se beneficie da externalidade de tráfego produzida pelos lojistas. Considerando-se tal finalidade, a cláusula de raio deve ser estendida a todos os sócios e parceiros do lojista, como forma de garantir sua efetividade. Como o objetivo da cláusula de raio é impedir o desvio de clientela do *shopping center*, ela deve ser classificada como cláusula de não-concorrência, pois o escopo é evitar a concorrência entre os *shopping centers*.

Para não ser abusiva, no âmbito do direito civil-empresarial, a previsão da cláusula de raio pressupõe um contrato negociado ou paritário; além disso, ela deve ser limitada no tempo. Já no direito

concorrencial a cláusula de raio para ser considerada abusiva deve, além de ser por tempo limitado, se restringir a outros *shopping centers* do mesmo padrão. Outrossim, deve impedir somente o fornecimento de produtos e serviços da mesma marca e dentro do mesmo segmento.

O efeito imediato desta cláusula para o lojista é a limitação da livre iniciativa, um dos fundamentos da ordem econômica (art. 170, *caput*, da Constituição Federal), porque impede o livre estabelecimento de unidades econômicas de produção ou prestação de serviços no âmbito geográfico. Além disso, caso não se observe os parâmetros mencionados, a cláusula de raio criará barreiras à entrada de concorrentes no mercado, fato que, por si só, pode levar ao abuso do poder econômico pelo empreendedor, com a elevação do aluguel fixo ou percentual, aumento do perímetro da cláusula de raio ou, ainda, a não estipulação de prazo para sua vigência.

## **2 AUSÊNCIA DE TRATAMENTO DA MATÉRIA NA LEGISLAÇÃO BRASILEIRA E A AUTONOMIA DA VONTADE**

Na legislação brasileira não há um diploma específico que estabeleça as regras a serem observadas no contrato de locação em *shopping center*. A única previsão legal está contida no artigo 54 da Lei nº 8.245/91. O referido dispositivo legal, ao se referir ao contrato de locação em *shopping centers*, o faz de forma lacônica: “Nas relações entre lojistas e empreendedores de *shopping center*, prevalecerão as condições livremente pactuadas nos respectivos contratos de locação e as disposições procedimentais previstas nesta lei.” (BRASIL, 1991). Sem embargo, verifica-se certo dirigismo contratual nos parágrafos 1º e

2º do referido artigo que proíbem ao empreendedor a cobrança de certas despesas do locatário e a transparência da cobrança através de orçamento; porém nada sobre a cláusula de raio.

Ora, o dispositivo conferiu ampla liberdade às partes contratantes; contudo, a liberdade contratual é restringida pelo ordenamento jurídico com base na função social do contrato, prevista no artigo 421 do Código Civil, e pela vedação ao abuso do direito, prevista no artigo 187 do Código Civil. Desse modo, em que pese haver previsão legal de livre estipulação das cláusulas do contrato de locação, elas não poderão infringir preceitos de ordem pública.

O fato de o contrato de locação em *shopping center* ser celebrado entre empresários, e não ser a relação jurídica de consumo, não retira dele a possibilidade de conter cláusulas abusivas, mormente em razão de não ser dado ao locatário, no momento da celebração do contrato a possibilidade de alterar cláusulas substanciais. Desse modo, a despeito da liberdade contratual assegurada pela Lei nº 8.245/91, na hipótese de o contrato de locação em *shopping center* consistir em um contrato de adesão, é possível que ele contenha cláusulas que, apesar de não serem ilícitas, se tornem abusivas<sup>1</sup>. Nessas situações, caberá ao prejudicado, por provocação ao Poder Judiciário<sup>2</sup> pleitear sua intervenção na relação contratual e restabelecimento, se possível, do equilíbrio do contrato, em consagração ao princípio do equilíbrio contratual entre as partes, que surgiu em razão da inadequação do modelo contratual estabelecido pelo liberalismo, marcado pela supremacia da autonomia da vontade (HENTZ, 2007).

1 Em cumprimento ao disposto no art. 423 do Código Civil, a cláusula de raio, quando se revelar contraditória com outras cláusulas do contrato de locação em *shopping center* de adesão (v.g. aluguel percentual) deve ser interpretada de modo mais favorável ao aderente, isto é, ao empresário locatário.

2 Cf. Art. 5º, XXXV, da Constituição de 1988: A lei não excluirá da apreciação do Poder Judiciário lesão ou ameaça a direito (BRASIL, 1988).

### 3 ARGUMENTOS FAVORÁVEIS E DESFAVORÁVEIS À CLÁUSULA DE RAIOS

A doutrina e a jurisprudência divergem quanto a licitude ou ilicitude da cláusula de raio, bem como sobre o fato de, em sendo lícita, ser abusiva.

Pedro Paulo Salles Cristofaro (2006, p. 49) preconiza que a cláusula de raio seria lícita, pois teria o escopo de proteger o *tenant mix* criado pelo empreendedor e, dessa forma, evitaria o desvio de clientela. O *tenant mix* é o planejamento feito pelo empreendedor, ainda durante a etapa de construção ou mesmo antes, dos tipos e tamanhos de lojas e sua localização no imóvel, com o fito de maximizar os lucros para si e os lojistas. Nesse planejamento os espaços no *shopping* envolvem a instalação de lojas âncora e outras adjacentes de modo que o *mix* atenda às necessidades dos consumidores e da localidade. De acordo com Cristofaro (2006, p. 57-58):

Ao integrar ambos os *tenant mix*, a loja torna-se neutra como fator determinante da escolha, pelo consumidor, do shopping ao qual frequentará. O consumidor, que quer adquirir um produto específico naquela loja, continuará escolhendo entre dois shoppings, mas por outros motivos, que não a presença daquela loja em si.

Ladislau Karpát (2000, p. 149) coaduna do mesmo entendimento de Pedro Paulo Cristofaro. De acordo com ele, a cláusula de raio seria uma forma de proteção prévia do estabelecimento *shopping center* e seria estipulada em benefício de todos os lojistas.



Muitas vezes, num futuro até não muito distante, um novo Shopping Center se estabelece nas proximidades, quando não literalmente do outro lado da rua. Prevendo o empreendedor-locador esta possibilidade, é quase que obrigado, na medida do possível e do permitido, defender os interesses do grupo de comerciantes que integram o Shopping; pois estão em jogo não apenas seus negócios, mas de todos que compõem o seu Centro. Observados, então, todos os preceitos legais, a cláusula assim mencionada é válida, não havendo mesmo como negar seu conteúdo (KARPAT, 2000, p. 149).

No mesmo sentido, também com base no aspecto civil-empresarial, Fábio Konder Comparato (1995, p. 27) defende a licitude da cláusula de raio, pois ela seria inerente ao contrato de locação em *shopping center*, devendo ser observada ainda que não tenha sido estipulada.

Em que pese o entendimento dos autores citados, Waldir de Arruda Miranda Carneiro (2000, p. 422), ao analisar a licitude da cláusula de raio, conclui que ela extrapola os limites da relação locatícia e, em regra, será considerada ilícita, por ser prevista tão somente em virtude do poder econômico do empreendedor.

Diante das regras jurídicas que protegem a livre iniciativa (possibilidade de agir em qualquer sentido sem influência externa, nem do Estado nem de terceiros) e a livre concorrência (liberdade de competição no mercado), difícil é atribuir legalidade a uma convenção que as limita. Mormente nos casos, como o em exame, onde se sabe que tal ajuste só consta dos referidos contratos em razão do

elevado poder econômico do empreendedor (cujo abuso, as referidas normas tentam evitar). Não se deslembre, por outro lado, que a liberdade de iniciativa e concorrência são princípios que visam a prosperidade e o aprimoramento econômico da nação, sendo sua proteção não apenas legal como, também, moralmente justa.

Gladston Mamede (2000, p. 111), corroborando a posição de Waldir de Arruda Miranda Carneiro, defende que a cláusula de raio seria inconstitucional, por violar a livre iniciativa dos lojistas e do empreendedor, garantida a todos os empreendedores pela Constituição da República Federativa do Brasil de 1988 (arts.1º, IV, e 170, parágrafo único). De acordo com o autor:

[...] tais cláusulas são inconstitucionais, já que cerceiam o direito de agir economicamente com liberdade e, simultaneamente, pretendem constituir mecanismo que impeça a concorrência. Mas essa, viu-se, deve ser livre para o bem da República e da economia, não sendo legítimo ao empreendedor colocar os seus interesses privados acima dos interesses públicos, que beneficiam à totalidade da nação (MAMEDE, 2000, p. 111).

O Conselho Administrativo de Defesa Econômica (CADE), por sua vez, se mostra favorável à cláusula de raio, desde que ela seja utilizada para assegurar a consolidação do empreendimento (CADE, 2001). Além disso, o CADE traça parâmetros que devem ser observados para que a cláusula de raio seja considerada lícita.

No aspecto espacial, o CADE considera que até 2 (dois) quilômetros de distância a cláusula de raio é lícita; entre 2 (dois)

quilômetros e 5 (cinco) quilômetros devem ser analisados, dentre outros aspectos: “[...] (i) densidade populacional da área; (ii) indício de delimitação do raio com o objetivo de prejudicar eventuais concorrentes já instalados ou com previsão de instalação; (iii) investimentos do *shopping* na área para torná-la comercialmente atrativa; e (iv) poder de mercado do agente dentro do raio definido”(CADE, 2007); acima de 5 (cinco) quilômetros a cláusula seria ilícita.

No que tange à duração da cláusula, segundo posição do CADE, deve-se observar:

[...] um período razoável para que o shopping recupere seu investimento e estabeleça sua clientela, sem que haja maiores riscos a possíveis shoppings concorrentes e aos lojistas, que, após esse período, poderão instalar-se dentro do raio estabelecido. Assim, entende-se que *cláusulas de raio de até cinco anos devem ser aceitas*. [...] Nos casos em que o período de duração da cláusula for superior a cinco anos, os seguintes parâmetros devem ser levados em consideração: (i) investimento *greenfield* ou de ampliação de espaço; (ii) tempo de retorno do investimento realizado; (iii) indício de delimitação do tempo da cláusula com objetivo de prejudicar concorrentes já instalados ou com previsão de instalação; e (iv) investimentos do shopping na área para torná-la comercialmente atrativa (CADE, 2007, p. 19).

Por fim, no aspecto material, na concepção do CADE (2007, p. 19), a cláusula “[...] deve limitar-se apenas aos controladores da locatária e à marca estabelecida no empreendimento.”

Ao contrário do âmbito administrativo-concorrencial, na

seara judiciária a questão da licitude da cláusula de raio ainda não está pacificada. Em 1996, o Segundo Tribunal de Alçada Cível do Estado de São Paulo no julgamento do caso *Shopping Center Morumbi x Mei Mei Comercial Ltda* se valeu da liberdade contratual para considerar a cláusula de raio lícita (apud CARNEIRO, 1999, p. 122-125)

De certo, trata-se de uma decisão ainda amparada no Código Civil de 1916, arraigado pelo liberalismo e autonomia da vontade, sem limitação ao princípio da função social do contrato; no entanto, decisões posteriores à vigência do Código Civil de 2002 seguiram o mesmo entendimento. Nesse sentido, decidiu o Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo no caso *Shopping Iguatemi São Paulo x Valdac Ltda*, tendo o desembargador-relator do acórdão Edgard Rosa assim se manifestado:

[...] a cláusula de raio instituída pelo Shopping Center Iguatemi busca, por meio de um mecanismo jurídico absolutamente válido, proteger a clientela do centro comercial, pois foi estipulada de forma convencional, contando com o prévio conhecimento e aceitação dos lojistas nele instalados (SÃO PAULO, 2011, p. 12).

A liberdade contratual também foi o principal argumento para se considerar a cláusula de raio lícita no caso *Via Veneto Roupas Ltda x Shopping Iguatemi São Paulo* (SÃO PAULO, 2005) No julgamento, o desembargador-relator do recurso na Vigésima Quinta Câmara de Direito Privado, Ricardo Pessoa de Mello Belli, concluiu:

Não se trata de impedimento à livre iniciativa, mesmo porque o locatário tem a opção de romper a relação contratual e, assim, se instalar onde melhor lhe aprouver. Cuida-se, isto sim, de mera e relativa restrição à faculdade de ampliação da empresa,

ajustada no âmbito da larga liberdade contratual que a lei expressamente confere nas locações celebradas entre shopping center e lojistas (Lei 8.245/91, art. 54) (SÃO PAULO, 2005, p. 11).

O Tribunal de Justiça do Estado do Ceará, por sua vez, ao julgar o caso *North Shopping x Lojas Americanas S/A* se ateu a aspectos concorrenciais. Desse modo, considerou abusiva a cláusula de raio de 5 (cinco) quilômetros prevista no contrato de locação do *North Shopping* (CEARÁ, 2006).

No voto da desembargadora Gisela Nunes da Costa ela declarou que:

Com efeito, a impossibilidade de a apelante, com filial no Shopping Center apelado, abrir novos estabelecimentos comerciais em um raio de 05 (cinco) quilômetros afigura-se nesta sede irrazoável, porquanto prejudica a livre concorrência, na medida em que visa tão somente a dominação do mercado pelo North Shopping [...] Ademais, estreme de dúvidas que a referida cláusula objetiva não só o aumento do faturamento geral do Shopping Center apelado, mas também o monopólio, ou seja, a exclusividade de algumas lojas em seu espaço, prática esta que vai de encontro ao disposto no art. 20, incisos I e II, da Lei nº 8.884/94 [Art. 36, I e II da Lei nº 12.529/2011], porquanto limita, abruptamente, o acesso do cliente aos serviços oferecidos pelos centros comerciais concorrentes (CEARÁ, 2006, p. 15).

O Tribunal Regional Federal da 1ª Região, ao analisar a cláusula de raio no caso *Associação de Lojistas do Estado de São Paulo x Shopping Iguatemi São Paulo*, também o fez considerando aspectos do direito

concorrencial, assim como o Tribunal de Justiça do Estado do Ceará, sendo que a análise foi mais técnica. Desse modo, com a observação do mercado relevante, abrangência do raio e tempo de vigência, concluiu-se pela ilicitude da cláusula de raio (BRASIL, 2014, p. 16-17).

#### 4 ABUSIVIDADE DA CLÁUSULA DE RAIOS

Segundo Souza (2015), a análise da abusividade da cláusula de raio está atrelada, necessariamente, à verificação de o contrato de locação em *shopping center* ser de adesão ou negociado (paritário). Caso se trate de um contrato de adesão, como há previsão do aluguel percentual, a cláusula de raio, apesar de não poder ser considerada abusiva em si, ao ser conjugada com a cláusula de aluguel percentual deve ser considerada abusiva, por estabelecer prestações iníquas entre as partes.

As obrigações são iníquas porque o lojista remunera o empreendedor pelo serviço prestado com o aluguel percentual. Uma das obrigações do empreendedor é atrair a clientela, e conseguir atrair ou não a clientela consiste em um dos riscos inerentes a atividade econômica do empreendedor de *shopping center*. À medida que o empreender proíbe o lojista de se estabelecer nas áreas adjacentes ao *shopping center*, ele quer simplesmente eliminar os riscos de sua atividade comercial e diminuir os seus esforços na manutenção da atração da clientela, pelo qual o lojista o remunera com o aluguel percentual. Em síntese, o lojista compra um serviço do empreendedor, por contrato de adesão, por esse serviço ele remunera o empreendedor com o aluguel percentual. Até aqui, o contrato está equilibrado. No entanto, o empreendedor, para diminuir seus

esforços na manutenção do *tenant mix* atrativo, bem como os riscos de sua atividade, impõe a cláusula de raio ao lojista, que limita o exercício da sua atividade econômica, sem oferecer uma contrapartida para essa limitação, porque a contrapartida que o empreendedor diz que oferece já é remunerada com o aluguel percentual. Por isso, a cláusula de raio culmina no desequilíbrio econômico contratual. Ademais, o fato de o lojista integrar o *tenant mix* do empreendimento, que lhe trará maior rentabilidade, em geral, se comparado ao comércio de rua, é justamente o serviço inerente que o lojista contrata do empreendedor. Logo, o benefício auferido pelo lojista é compensado com o pagamento do aluguel percentual (SOUZA, 2015, p. 38-39).

Caso se trate de um contrato negociado, a cláusula de raio, no aspecto civil-empresarial, a princípio, não pode ser considerada abusiva, ainda que conjugada com o aluguel percentual, em razão da presunção de se ter atingido o equilíbrio contratual justamente com a previsão de ambas as cláusulas. No entanto, ainda que se trate de um contrato negociado, caso a cláusula de raio não seja limitada no tempo, ela deverá ser considerada abusiva, em razão:

[...] da alteração que ocorre no entorno do *shopping center* com o passar dos anos. Desse modo, o estudo de viabilidade econômica realizado na época de inauguração do *shopping center* e que determinou o ingresso de um lojista específico não apresentaria o mesmo resultado se realizado anos após a inauguração. Dessa maneira, a finalidade da cláusula de raio, que no aspecto civil-empresarial é a não concorrência entre o lojista e o *shopping center* para que o empreendedor se beneficie das externalidades

produzidas por cada lojista de forma a lucrar com o aluguel percentual, com o tempo deixa de ser razoável, porque a demanda de produtos da área de influência do *shopping center* se altera ao longo do tempo (SOUZA, 2015, p. 177-178).

Como o objetivo da cláusula é a não-concorrência do lojista com o *shopping center*, entende-se que o prazo de 5 (cinco) anos seja razoável, o mesmo prazo previsto para a cláusula de não restabelecimento em casos de trespasse do estabelecimento (artigo 1.147, do Código Civil), na ausência de estipulação contrária.

No âmbito do direito da concorrência admite-se a cláusula de raio para que haja a viabilidade do empreendimento. Contudo, ela para ser considerada lícita deve observar certos parâmetros:

1 no aspecto material, no âmbito do mercado relevante, ela deve se restringir a *shopping centers* do mesmo padrão.

2 a restrição deve abranger a mesma marca, dentro do mesmo segmento e se estender a todos os sócios ou parceiros do lojista. Busca-se com a extensão da restrição evitar burla à cláusula de raio e alcançar a sua finalidade, ou seja, garantir um *tenant mix* diferenciado que seja mais atrativo do que o do efetivo ou potencial concorrente. A inclusão dos sócios majoritários evita burla à cláusula de raio porque eles poderiam constituir uma nova sociedade empresária que, por comercializar os mesmos produtos, e, ainda, com o mesmo *know how*, atrairia os mesmos clientes da sociedade anterior. Caso a cláusula não fosse estendida aos sócios minoritários ou parceiros do lojista, poderia haver transferência de *know how* para eles. Dessa forma, a finalidade da cláusula de raio não seria alcançada, pois eles, da mesma forma que os sócios majoritários, comercializariam os mesmos produtos, tal como na sociedade localizada



dentro do *shopping center* que a cláusula de raio visa proteger. Assim, a sociedade anterior deixaria de produzir externalidades para o *shopping center*, ao deixar de ser mais um fator de atração da clientela.

3 quanto à fixação do tempo de duração da cláusula de raio, como se trata de uma cláusula de não-concorrência, que visa assegurar a fixação da clientela do empreendimento, entende-se que o prazo de até cinco anos é razoável, sendo o mesmo tempo previsto no artigo 1.147 do Código Civil para a cláusula de não restabelecimento.

4 no aspecto espacial, relacionado ao mercado relevante no aspecto geográfico, entende-se razoável o tempo de deslocamento de 15 minutos entre os dois empreendimentos.

Observados os parâmetros fixados supra, a cláusula de raio será considerada lícita “[...] se for prevista para assegurar a viabilidade econômica do [...] empreendimento, fato que ensejará a concorrência entre os *shopping centers* (benefícios para os consumidores) e a diminuição do poder de mercado dos empreendedores (benefícios para os lojistas) (SOUZA, 2015, p. 176). No entanto, deve-se considerar que só poderá haver violação à ordem econômica com a estipulação da cláusula de raio se o agente detiver poder econômico.

Para que a cláusula de raio seja considerada lícita, tanto no aspecto civil-empresarial quanto no aspecto concorrencial, ela deve ser assim redigida:

AS DECLARANTES reservam-se o direito de resilir ou rescindir o contrato de locação, se a locatária ou seus sócios e parceiros, no prazo de xxx (máximo 5 anos), sem a prévia concordância escrita das DECLARANTES, vier a abrir outro estabelecimento comercial, sede ou filial, que comercialize a mesma marca e no mesmo segmento da comercializada

em qualquer de suas lojas no *shopping center* contratante, desde que esse estabelecimento, sede ou filial, fique localizado em outro *shopping center* do mesmo padrão e a uma distância de até 15 minutos de deslocamento de qualquer ponto de acesso do *shopping center* contratante à qualquer ponto de acesso do outro *shopping center*, independente do meio de transporte utilizado (SOUZA, 2015, p. 179).

## **5 DECISÃO DO TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO GRANDE DO SUL NO CASO SINDICATO DOS LOJISTAS DE PORTO ALEGRE X SHOPPING IGUATEMI PORTO ALEGRE**

Os desembargadores da 16ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul consideraram abusiva a cláusula de raio prevista nos contratos de locação celebrados entre os lojistas e o *Shopping Center* Iguatemi Porto Alegre. No voto proferido em sede de apelação o desembargador Ergio Roque Menine sintetizou as razões do julgamento nos seguintes termos:

[...] várias são as razões fáticas e jurídicas para considerar a “cláusula de raio” do Iguatemi abusiva e ilegal, sendo relevante destacar as seguintes: 1) alteração unilateral do raio para 3 km, violando o princípio da boa-fé objetiva; 2) violação da livre concorrência com os outros shoppings; 3) violação da livre iniciativa com a criação de obstáculo aos pequenos e médios empreendedores interessados em locar espaço nos outros shoppings; 4) prejuízos aos consumidores, que serão induzidos e estimulados a frequentarem o Iguatemi (pois vários estabelecimentos comerciais consagrados e de renome somente estarão em funcionamento lá); 5)

cláusula de Raio estabelecida “ad eternum”, violando regra/princípio/postulado da proporcionalidade e razoabilidade (RIO GRANDE DO SUL, 2014).

Dentre os argumentos elencados pelo desembargador, o último (prazo indeterminado), por si só, é suficiente para embasar a fundamentação de que a cláusula de raio, no caso concreto, é abusiva, ainda que reste provado tratar-se de um contrato negociado. Explica-se:

No âmbito da relação contratual (contrato negociado), no aspecto temporal, a cláusula de raio ilimitada no tempo não se justifica em razão da alteração que ocorre no entorno do *shopping center* com o passar dos anos. Desse modo, o estudo de viabilidade econômica realizado na época de inauguração do *shopping center* e que determinou o ingresso de um lojista específico não apresentaria o mesmo resultado se realizado anos após a inauguração. Dessa maneira, a finalidade da cláusula de raio, que no aspecto civil-empresarial é a não concorrência entre o lojista e o *shopping center* para que o empreendedor se beneficie das externalidades produzidas por cada lojista de forma a lucrar com o aluguel percentual, com o tempo deixa de ser razoável, porque a demanda de produtos da área de influência do *shopping center* se altera ao longo do tempo. Como tanto no aspecto civil-empresarial, quanto no aspecto concorrencial o objetivo é a não concorrência, entende-se razoável o prazo de até cinco anos, o mesmo previsto para a cláusula de não restabelecimento (SOUZA, 2015, p. 177-178).

A alteração unilateral da abrangência do raio pelo locador *Shopping Center Iguatemi Porto Alegre* indica tratar-se de um contrato

de adesão. Sem embargo, o fato de ser ou não o contrato de adesão não prejudica a conclusão acerca da abusividade da cláusula de raio no caso concreto.

O segundo argumento (violação da livre concorrência) foi muito bem explorado pelo desembargador-relator. Nota-se que a cláusula de raio, ao impedir que os lojistas ingressem no empreendimento dentro do raio de sua abrangência, impede ou dificulta que outro *shopping center* se torne um efetivo concorrente. Tal conclusão parte da constatação que o *tenant mix* do empreendimento novo, em razão da limitação imposta pela cláusula de raio, não será tão atrativo quanto o empreendimento antigo, mormente quando os dois empreendedores visam atrair o mesmo público-alvo.

Quanto à violação da livre iniciativa dos lojistas deve-se considerar que não se trata de um princípio absoluto. Logo, pode ser restringido pelo Estado para evitar violação à livre concorrência e por iniciativa do particular. Portanto, apesar de a cláusula de raio restringir a livre iniciativa dos lojistas, não se pode afirmar que ela restará violada pela mera previsão da cláusula de raio. No caso concreto, houve violação em razão de a cláusula de raio ter sido prevista por prazo indeterminado.

Em relação ao quarto argumento, que analisa o prejuízo aos consumidores, melhor seria se tivessem sido invocados os benefícios trazidos pela existência de dois *shopping centers*, de fato, concorrentes entre si. Tal situação levaria à melhoria dos serviços prestados pelos empreendedores aos consumidores (estacionamento, praça de alimentação, limpeza, locais de convivência, espaço para leitura, entre outros).

Apesar de não ter sido feito o cotejo entre a cláusula de raio e a cláusula de aluguel percentual, o desembargador-relator concluiu

acertadamente pela abusividade da cláusula de raio imposta aos lojistas pelo Shopping Iguatemi Porto Alegre.

## **6 DECISÃO DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA NO CASO SINDICATO DOS LOJISTAS DE PORTO ALEGRE X SHOPPING IGUATEMI PORTO ALEGRE**

O Shopping Iguatemi Porto Alegre interpôs recurso especial ao Superior Tribunal de Justiça para reformar a decisão de segunda instância que lhe foi desfavorável.

A Quarta Turma do STJ, ao julgar o caso adotou posicionamento diametralmente oposto. Contudo, o ministro-relator Marco Buzzi ressaltou no voto que a análise deve ser feita perante o caso concreto e que, neste caso, não existiria nos autos “[...] lastro para a manutenção da alegada abusividade da cláusula.” (BRASIL, 2016).

O voto do ministro-relator perpassa pelos seguintes argumentos:

- a) o shopping center é um empreendimento híbrido e peculiar; b) a cláusula de raio não prejudica os consumidores, ao contrário, os beneficia, ainda que indiretamente; c) é inaplicável o Código de Defesa do Consumidor à espécie, pois ainda que o sindicato/autor atue como substituto legal, os eventuais lesados seriam lojistas que entabulam contratos de locação de espaço em shopping center, sendo que os ditames consumeristas não alcançam essas relações comerciais; d) a análise acerca da abusividade de cláusula somente é possível quando realizada em concreto e não de forma genérica/em tese; e) a modificação unilateral das normas gerais complementares do empreendimento quanto à

cláusula de raio de 2.000 (dois mil) para 3.000 (três mil) metros, uma vez respeitados os contratos de locação em curso quando da modificação estatutária, não apresenta qualquer ilegalidade/abusividade; e, f) a conquista de mercado resultante de processo natural fundado na maior eficiência de agente econômico em relação a seus competidores não caracteriza ilícito, tanto que prevista como excludente de infração da ordem econômica (§ 1º do artigo 36 da Lei 12.529/11) (BRASIL, 2016, p. 21-22).

De fato, o *shopping center* é um empreendimento híbrido e peculiar; seus clientes são tanto os lojistas quanto os consumidores. Ademais, nele o empreendedor se esforça para atrair a clientela: quanto mais pessoas frequentarem o *shopping center* maior será o faturamento do lojista e, conseqüentemente, maior será o aluguel percentual auferido pelo empreendedor. Portanto, o contrato de locação dos espaços é marcado pela cooperação entre o empreendedor e os lojistas na atração da clientela, o que o diferencia do contrato de locação comercial típico.

A cláusula de raio ao proporcionar a viabilidade do empreendimento beneficia os consumidores, tendo em vista que a concorrência entre os *shopping centers*, como já afirmado, levará à melhoria dos serviços. Ademais, facilita que lojistas diversos ingressem no *shopping center* concorrente, considerando que a livre iniciativa dos lojistas do primeiro *shopping center* estará restringida pela cláusula de raio.

Também assiste razão ao ministro-relator ao afirmar que o Código de Defesa do Consumidor não se aplica aos contratos de locação celebrados entre os lojistas e os empreendedores. No entanto, o principal motivo de não ser aplicado o Código de Defesa do Consumidor é o

fato de o lojista não ser o destinatário final do serviço prestado pelo empreendedor. Destarte, se o lojista adquire um serviço que é utilizado para o incremento de sua atividade econômica, não se pode falar na existência de relação de consumo.

Quanto à afirmação da abusividade da cláusula poder ser aferida somente em concreto, deve-se considerar que, no caso julgado, o fato de a cláusula ter sido prevista por tempo indeterminado permite que ela seja considerada abusiva abstratamente.

A modificação unilateral da cláusula indica que os contratos de locação celebrados entre os lojistas e o *shopping center* são de adesão, ainda que tenham sido respeitados os contratos em curso.

Para Judith Martins-Costa (2012, p. 115) é justamente a unilateralidade na elaboração das normas gerais complementares, as quais o lojista adere, que caracteriza o contrato de locação em *shopping center* como um contrato de adesão. No entanto, para se concluir acerca de se tratar de um contrato de adesão ou negociado é necessário analisar se o lojista é capaz de alterar as cláusulas operacionais (substanciais) do *shopping center*.

Conforme Virgínia de Medeiros Claudino Milani (2005, p. 71), são cláusulas operacionais (substanciais) aquelas:

[...] imprescindíveis para se entender na sua globalidade e complexidade o sentido da operação. Assim acontece com as cláusulas que determinam: o horário de funcionamento comum das lojas; a qualidade dos produtos e serviços ofertados; a proibição ao direito de preferência na aquisição do imóvel, evitando os percalços inerentes ao direito de propriedade; a não exclusividade no ramo de atuação, dando ao consumidor a possibilidade de escolha;

a proibição de cessão, empréstimo ou sublocação de parte da área locada a terceiros, conservando o equilíbrio do tenant mix; a unidade estética do empreendimento, com a supervisão de vitrines e de decoração de interiores, para que se forme uma imagem única do shopping. [...] Já as cláusulas de cunho econômico [...] não dizem diretamente com o modus operandi de um shopping e, por conseguinte, tendemos a não considerá-las como substanciais.

Portanto, nesse ponto, o ministro-relator deveria ter realizado uma análise mais profunda do contrato de locação, mormente em razão do fato de se tratar de um contrato de adesão, o que altera toda a análise jurídica do caso concreto.

Quanto ao último ponto, assiste razão ao ministro ao afirmar que a conquista natural de mercado em razão da eficiência do agente econômico não configura infração à ordem econômica. No entanto,

*O shopping center que detém poder de mercado, em razão do interesse do lojista em se fixar no empreendimento, pode impor condições que não seriam favoráveis aos lojistas, como pode ocorrer com a previsão da cláusula de raio. O faturamento do shopping center demonstra se ele possui poder de mercado. Assim, se este for superior em relação aos demais shopping centers concorrentes dentro do mercado relevante considerado, estará caracterizado o poder de mercado desse agente econômico (SOUZA, 2015, p. 55).*

Como o Shopping Iguatemi Porto Alegre detém poder de mercado, ainda que a conquista do mercado tenha ocorrido de forma natural, ele detém poder econômico e seu exercício abusivo configura



infração à ordem econômica. Nesse sentido, a lição de Tércio Sampaio Ferraz Junior (1995, p. 24-25):

Poder de mercado é poder dentro do mercado. Para gozar de poder de mercado, o agente tem de ser dotado de algum poder econômico, que lhe confere a capacidade de influir nas condições fáticas da concorrência, o que pode gerar conflitos jurídicos. Esta capacidade também confere a possibilidade de não se submeter às regras da ordem econômica. A noção de poder econômico, portanto, assinala, de um lado, um fenômeno da realidade, objeto de limitações jurídicas, mas também uma situação jurídica de tolerância, base para a configuração de um direito de concorrer. Em si, o poder econômico não é ainda um direito subjetivo, mas uma situação admitida ou *permitida negativamente*, isto é, permitida na medida em que não é proibida (mas não permitida positivamente, isto é, autorizada por normas permissivas expressas). Na medida em que é permitido negativamente (situação jurídica de tolerância), o poder econômico goza de uma certa legitimidade a *contrario sensu*, isto é, não pode ser limitado pelo Poder Público, salvo se abusivo. Ou seja, quando desta tolerância indiretamente legitimadora se abusa, constitui-se a infração contra a Ordem Econômica concorrencial, por um desvio no exercício do direito de concorrer do qual o poder econômico é base jurídica e de fato.

Portanto, à medida que o Shopping Iguatemi Porto Alegre ignorou o interesse dos lojistas em potencial (considerando que a alteração só produziu efeitos prospectivos) diante de seu poder de mercado, resta caracterizado o abuso do poder econômico por limitar a livre iniciativa. Ademais, a cláusula de raio repercute na livre concorrência e dificulta a

consolidação no mercado de um efetivo concorrente.

*Data venia*, conclui-se que a decisão da Quarta Turma do Superior Tribunal de Justiça, que reformou a decisão do Tribunal de Justiça do Estado do Rio Grande do Sul, analisou o caso de forma perfunctória e desconsiderou o fato de a cláusula ter sido estabelecida “ad aeternum”.

## **7 A DECISÃO DO STJ VIS-À-VIS O POSICIONAMENTO DO CADE.**

O CADE, ao decidir sobre a validade da cláusula de raio, realiza a análise do mercado relevante nos aspectos material e geográfico do agente, para concluir sobre a existência ou não de poder econômico. Essa análise é imprescindível para a conclusão acerca de violação à ordem econômica, matéria afeta ao direito da concorrência. Se o CADE constatar o abuso de poder econômico, será investigado em inquérito administrativo se a conduta teve ou tem a capacidade de gerar impactos à ordem econômica (art. 48, I, Lei nº 12.529/2011). Posteriormente, o órgão examinará a cláusula de raio nos aspectos espacial, temporal e material.

A análise da cláusula pelo CADE é eminentemente de cunho técnico. O órgão administrativo tem por escopo verificar a ocorrência de infração à ordem econômica ou a mera potencialidade de ocorrência. Dessa maneira, não se cogita de abusividade na relação *inter partes*. Para perquirir se a cláusula de raio infringe a ordem econômica ou tem a possibilidade de fazê-lo, o CADE identifica as externalidades positivas e negativas geradas com a cláusula de raio e aplica a regra da razão para concluir sobre quais parâmetros ela poderá ser considerada lícita.

No caso Shopping Iguatemi Porto Alegre, a decisão do Superior Tribunal de Justiça, apesar de reconhecer o poder de mercado do *shopping* Iguatemi Porto Alegre, com amparo em laudos periciais, se absteve de analisar se o agente econômico praticou abuso do poder econômico (presume-se o poder econômico em razão da existência de poder de mercado) com a conduta de impor a cláusula de raio por tempo ilimitado e ampliado o raio em 1 (um) quilômetro.

Constata-se pelo voto do ministro-relator que ele optou por não adentrar nos aspectos do direito da concorrência, fato que prejudicou a análise acerca da abusividade da cláusula de raio. Afirmou o ministro do STJ Marco Buzzi:

Afigura-se salutar mencionar que dentre os instrumentos/ mecanismos protetivos da livre concorrência e da defesa do consumidor (entendido esse, no caso, o cidadão que usufrui dos serviços do shopping) temos que o CADE - Conselho Administrativo de Defesa Econômica tem a atribuição específica de cuidar dos entraves que imponham riscos ou limitem de qualquer modo a concorrência e a livre iniciativa, sendo esse órgão o mais adequado para afirmar, categoricamente, se determinada conduta gera ou tem condão de ensejar a violação de garantias e princípios da ordem econômica (BRASIL, 2016, p. 28-29).

O CADE já decidiu que o prazo da cláusula de raio deve ser limitado. De acordo com a Superintendência Geral, “[...] uma vez que a cláusula visa proteger o investimento realizado pelo shopping, deve estar limitada ao tempo necessário para recuperá-lo, não podendo ser aceitas cláusulas *ad eternum*” (CODE, 2007, p. 18).

No caso concreto, a cláusula de raio analisada pelo Superior Tribunal de Justiça é *ad aeternum*; por conseguinte, ainda que o ministro não quisesse adentrar em questões técnicas afetas ao direito da concorrência, poderia, com base na análise contratual e amparado no entendimento do CADE, ter concluído pela abusividade da cláusula.

## CONCLUSÃO

A cláusula de raio é lícita no direito brasileiro, mas ela pode ser considerada abusiva se estabelecida em caráter unilateral e por tempo indeterminado vinculada à cobrança de aluguel percentual pelo locador num contrato de adesão.

A análise da cláusula de raio deve ser sempre realizada em concreto. No entanto, alguns parâmetros objetivos devem ser estabelecidos para sua validade no âmbito do direito da concorrência, tais como: no aspecto material ela deve se restringir a *shopping centers* do mesmo padrão; a restrição deve abranger a mesma marca, dentro do mesmo segmento e se estender a todos os sócios ou parceiros do lojista; seu tempo de duração deve ser de até cinco anos, em analogia com o artigo 1.147 do Código Civil para a cláusula de não restabelecimento; no aspecto espacial, relacionado ao mercado relevante no aspecto geográfico, é razoável o tempo de deslocamento de 15 minutos entre os dois empreendimentos. Tais parâmetros permitiriam a estipulação da cláusula de raio sem que houvesse abuso do direito por parte do locador.

O fato de o contrato de locação em *shopping center* consistir em um contrato de adesão ou em um contrato negociado deve ser analisado, mas muitas decisões judiciais não se manifestam de maneira expressa

sobre a diferente forma de interpretação da cláusula de raio nas duas hipóteses de contratação.

Além disso, a razão da previsão da cláusula de raio na origem, que já não é a mesma, não é analisada com a devida atenção. Tal expediente deveria ser feito, para então, com base na finalidade atual da cláusula de raio, o julgador pudesse perquirir sobre sua abusividade em concreto.

A análise perfunctória realizada pelos tribunais em certos julgados abre espaço para que os empreendedores, cientes do poder de mercado que possuem, abusem da liberdade contratual de forma a se locupletarem às custas dos lojistas. Ademais, pactuam, ainda que indiretamente, contra a livre iniciativa e a livre concorrência.

## REFERÊNCIAS

BRASIL. Constituição (1988). Constituição da República Federativa do Brasil de 1988. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm)>. Acesso em: 21 jun. 2016.

BRASIL. Lei nº 12.529, de 30 de novembro de 2011. Estrutura o Sistema Brasileiro de Defesa da Concorrência; dispõe sobre a prevenção e repressão às infrações contra a ordem econômica; altera a Lei no 8.137, de 27 de dezembro de 1990, o Decreto-Lei no 3.689, de 3 de outubro de 1941 - Código de Processo Penal, e a Lei no 7.347, de 24 de julho de 1985; revoga dispositivos da Lei no 8.884, de 11 de junho de 1994, e a Lei no 9.781, de 19 de janeiro de 1999; e dá outras providências. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2011-2014/2011/Lei/L12529.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2011-2014/2011/Lei/L12529.htm)>. Acesso em: 21 jun. 2016.

BRASIL. Lei no 8.245, de 18 de outubro de 1991. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. Disponível em: <[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L8245compilado.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L8245compilado.htm)>.

Acesso em: 10 abr. 2016.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial nº 1.535.727. 4.Turma. Relator: Ministro Marco Buzzi. Julgado em: 10 maio 2016. Disponível em: <[https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ITA&sequencial=1510634&num\\_registro=201501306323&data=20160620&formato=PDF](https://ww2.stj.jus.br/processo/revista/documento/mediado/?componente=ITA&sequencial=1510634&num_registro=201501306323&data=20160620&formato=PDF)>. Acesso em: 30 jun. 2016.

BRASIL. Tribunal Regional Federal (1. Região). Processo nº 2008.34.00.010553-0. Nulidade do acórdão proferido pelo CADE no PA 08012006636199743. 15 Vara Federal. Julgado em: 30 set. 2013. Disponível em: <[http://processual.trf1.jus.br/consultaProcessual/processo.php?proc=200834000105530&secao=JFDF&pg=1&trf1\\_captcha\\_id=52af642d7f0639b6ec3d1000a74b381a&trf1\\_captcha=86mt&enviar=Pesquisar](http://processual.trf1.jus.br/consultaProcessual/processo.php?proc=200834000105530&secao=JFDF&pg=1&trf1_captcha_id=52af642d7f0639b6ec3d1000a74b381a&trf1_captcha=86mt&enviar=Pesquisar)> Acesso em: 12 jul. 2016.

CADE - CONSELHO ADMINISTRATIVO DE DEFESA ECONÔMICA. Processo Administrativo nº 08012.012081/2007-48. Parecer da Superintendência Geral. 2007. Disponível em: <[http://www.cade.gov.br/temp/D\\_D000000775151676.pdf](http://www.cade.gov.br/temp/D_D000000775151676.pdf)>. Acesso em: 10 abr. 2016.

CADE - CONSELHO ADMINISTRATIVO DE DEFESA ECONÔMICA. Processo Administrativo nº 08012.002841/2001-13. Voto do Relator Conselheiro Roberto Augustos Castellanos Pfeiffer. 2001. Disponível em: <[http://www.cade.gov.br/temp/D\\_D000000224411579.pdf](http://www.cade.gov.br/temp/D_D000000224411579.pdf)>. Acesso em: 25 mar. 2016.

CARNEIRO, Waldir de Arruda Miranda. **Anotações à lei do inquilinato**: Lei nº 8.245, de 18 de outubro de 1991. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2000.

CARNEIRO, Waldir de Arruda Miranda. **Dicionário jurisprudencial dos “shopping centers”**. São Paulo: Jurídica Brasileira, 1999.

CEARÁ. Tribunal de Justiça. Apelação nº 76043554200080600011. 2ª Câmara Cível. Relatora: Desa. Gizela Nunes da Costa. Julgado em: 22 dez. 2006. Disponível em: <<http://esaj.tjce.jus.br/cjsjg/resultadoCompleta.do>>. Acesso em: 1 mar. 2016.

COMPARATO, Fábio Konder. As cláusulas de não-concorrência nos “shopping centers”. **Revista de Direito Mercantil, Industrial, Econômico e Financeiro**, São Paulo, Ano 34, n. 97, p. 23-28, jan./mar. 1995.

CRISTOFARO, Pedro Paulo Salles. As cláusulas de raio em shopping centers e a proteção à livre concorrência. **Revista de Direito Renovar**, Rio de Janeiro, v. 36, p. 49-73, set./dez. 2006.

FERRAZ JUNIOR, Tércio Sampaio. Da abusividade do poder econômico. **Revista de Direito Econômico**, Brasília, n. 21, p. 23-30, out./dez. 1995.

HENTZ, André Soares. **Ética nas relações contratuais à luz do código civil de 2002**: as cláusulas gerais da função social do contrato e da boa-fé objetiva. São Paulo: Juarez de Oliveira, 2007.

KARPAT, Ladislau. **Locação em geral e aluguéis em shopping centers**. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2000.

MAMEDE, Gladston. **Contrato de locação em shopping center**: abusos e ilegalidades. Belo Horizonte: Del Rey, 2000.

MARTINS-COSTA, Judith. A relação contratual de shopping center. **Revista do Advogado**, São Paulo, ano 32, n. 116, p. 110-118, jul. 2012.

MILANI, Virginia de Medeiros Claudino. **Contrato de shopping center**. 2005. 210f. Tese (Doutorado em Direito) - Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo, São Paulo.

RIO GRANDE DO SUL. Tribuna de Justiça. Apelação nº 70053953147. 16ª Câmara Cível. Relator: Desembargador Ergio Roque Menine. Julgado em: 28 ago. 2014. Disponível em: <[http://www.tjrs.jus.br/site\\_php/consulta/download/exibe\\_documento.php?numero\\_processo=70053953147&ano=2014&codigo=1347869](http://www.tjrs.jus.br/site_php/consulta/download/exibe_documento.php?numero_processo=70053953147&ano=2014&codigo=1347869)>. Acesso em: 9 jun. 2016.

SÃO PAULO. Tribunal de Justiça. Apelação com revisão nº 816681-0/4. 25ª Câmara de Direito Privado. Rel. Des. Ricardo Pessoa de Mello Belli. Julgado em: 18 out. 2005. Disponível em: <<http://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/getArquivo.do?cdAcordao=3021142&cdForo=0>> Acesso em: 18 mar. 2016.

SÃO PAULO. Tribunal de Justiça. Apelação nº 9219951-28.2009.8.26.0000. Trigésima Câmara de Direito Privado. Relator: Desembargador Edgard Rosa. Julgado em: 21 set. 2011. Disponível em: <<http://esaj.tjsp.jus.br/cjsg/getArquivo.do?cdAcordao=5420429&cdForo=0>>. Acesso em: 12 mar. 2016.

SOUZA, Leonam Machado. **Efeitos da cláusula de raio nos shopping centers**. Rio de Janeiro: Gramma, 2015.

**Como citar:** ALVES, Alexandre Ferreira de Assumpção. Considerações sobre a cláusula de raio no direito brasileiro. **Scientia Iuris**, Londrina, v. 21, n. 2, p. 182-213, jul. 2017. DOI: 10.5433/2178-8189.2017v21n2p182. ISSN: 2178-8189.

Recebido em: 16/06/2016

Aprovado em: 09/03/2017