



Escola da Magistratura do Estado do Rio de Janeiro

A Cláusula de Raio nos Contratos de *Shopping Center*

Renata da Silva Ferreira

Rio de Janeiro
2010

RENATA DA SILVA FERREIRA

A Cláusula de Raio nos Contratos de *Shopping Center*

Artigo Científico apresentado à Escola da Magistratura do Estado do Rio de Janeiro, como exigência para obtenção do título de Pós-Graduação.

Orientadores: Prof^ª. Neli Fetzner
Prof^º. Nelson Tavares
Prof^ª. Monica Areal

Rio de Janeiro
2010

A CLÁUSULA DE RAIOS NOS CONTRATOS DE *SHOPPING CENTER*

Renata da Silva Ferreira

Graduada pela Faculdade de Direito da
Universidade Federal do Rio de Janeiro –
UFRJ. Advogada.

Resumo: Inquestionável a relevância assumida hoje pelos *Shopping Centers* na definição do mercado competitivo, livre e justo almejado pela Constituição Federal. Nesse contexto, emergem controvertidas questões ligadas aos contratos que pactuam com os lojistas e, especialmente, quanto à validade da cláusula de raio frente aos princípios constitucionais da livre iniciativa e livre concorrência. A essência desse trabalho é compatibilizar, à luz da razoabilidade e do caso concreto, as diversas correntes de pensamento que se formaram acerca do tema, as quais ora pugnam pela validade da cláusula, privilegiando a autonomia da vontade, ora proclamam sua invalidade, por constituir verdadeira prática anticoncorrencial.

Palavras-chaves: Cláusula, raio, validade, contrato, *Shopping Center*, concorrência.

Sumário: Introdução. 1. A defesa constitucional da ordem econômica. Os princípios da livre iniciativa e da livre concorrência. 2. As infrações à ordem econômica e o papel do CADE. 3. A validade da cláusula de raio sob o ponto de vista concorrencial. 4. A validade da cláusula de raio sob a ótica da razoabilidade - O caso Iguatemi. Conclusão. Referências.

INTRODUÇÃO

O trabalho ora proposto ocupa-se da cláusula de raio - também chamada de cláusula de exclusividade territorial ou de proibição de abertura de loja próxima -, muito presente nos contratos de *Shopping Center*, e que tem por objetivo impedir que o lojista-locatário se instale em outro estabelecimento que explore o mesmo ramo de comércio a uma certa distância do *Shopping Center*. Como ponto inicial, apresenta a análise sobre a extensão e o alcance dos princípios constitucionais da livre iniciativa e da livre concorrência (CRFB/88) e das normas infraconstitucionais que reprimem o abuso do poder econômico (Lei 8.884/94), responsável

por impedir ou restringir o acesso de novas empresas no mercado. É com apoio nesses princípios e normas que doutrina e jurisprudência, além das autoridades federais que fiscalizam e regulam a concorrência, ainda hoje, travam profunda discussão acerca da validade da indigitada cláusula de raio, ora entendendo que sua imposição revela uma conduta anticoncorrencial, com manifesta infração à ordem econômica, razão pela qual é cláusula leonina, ora pugnando por sua legalidade, fundados em justificativas econômicas e empresariais e nos princípios da liberdade contratual, da autonomia da vontade e do *pacta sunt servanda*.

Objetiva-se esclarecer que a opção pela melhor corrente de pensamento acerca da validade da cláusula de raio deve, obrigatoriamente, passar pela apreciação de circunstâncias fáticas bastante específicas, tais como o legítimo interesse na execução da cláusula, sua abrangência no caso concreto e a presença ou não de limitação temporal. Busca-se, então, direcionar a apreciação do tema para uma análise mais casuística, o que pode permitir ao Poder Judiciário a tomada de decisões que conciliem todos os interesses antagônicos e propiciem um regime de competição justa, saudável e legal, compondo não só a questão da validade em si da cláusula, mas todas as demais questões advindas daí, notadamente, eventual responsabilidade civil por prática anticoncorrencial. Pretende-se demonstrar que, se por um lado, a solução a ser encontrada pelos juízes e Tribunais nessa temática não pode descurar da relevância que tem, para o Brasil de hoje, o *Shopping Center*, sobretudo no que toca ao desenvolvimento urbano, à valorização imobiliária e à geração de empregos, por outro, é preciso garantir a proteção ao ambiente concorrencial, aos interesses do locatário e, em última análise, ao direito do consumidor.

O trabalho visa a demonstrar, por fim, que não há como declarar a invalidade da cláusula de raio *per se*, mas que a validade ou invalidade de tal estipulação depende, essencialmente, da finalidade que se busca com ela alcançar, bem como de seus impactos

peculiares, em cada caso concreto. Procura-se a adoção da razoabilidade na avaliação dos critérios utilizados na fixação do raio imposto, do tempo de duração e do modo como se previu a restrição além, obviamente, dos efeitos gerados no mercado. Espera-se, assim, que seja estabelecido entre as partes o ambiente concorrencial que a lei brasileira procura garantir e proteger.

Ao longo do artigo, serão analisados os seguintes tópicos: a extensão e o alcance dos princípios constitucionais da livre concorrência e da livre iniciativa, a cominação de infrações à ordem econômica e o papel desempenhado pelo CADE, a constitucionalidade e/ou legalidade da cláusula de raio, a razoabilidade na observância de circunstâncias fáticas que validem a cláusula, além dos efeitos sofridos pelo ambiente concorrencial, pelo lojista e pelos consumidores na execução da indigitada cláusula. Esse trabalho adotou o procedimento qualitativo do tipo descritivo parcialmente exploratório.

1. A DEFESA CONSTITUCIONAL DA ORDEM ECONÔMICA. OS PRINCÍPIOS DA LIVRE INICIATIVA E DA LIVRE CONCORRÊNCIA.

Apenas com a passagem do Estado Liberal ao Estado Social iniciou-se a regulação efetiva da atividade econômica pelas constituições escritas. A exacerbação do indivíduo e do capitalismo e a prevalência do direito de propriedade e da autonomia da vontade privada, como formas de autorregulação da atividade econômica, graças a mudança de foco que pôs a questão social como tônica do Estado, deram lugar à constitucionalização da economia como modo de conter as situações de abuso do poder econômico.

O Estado passou, então, a intervir na economia, sem deixar de assegurar o direito de propriedade e as liberdades de empresa e de trabalho, mas repelindo qualquer forma de abuso em seus exercícios. No Brasil, a Constituição de 1934 foi pioneira na constitucionalização da

economia ao organizar a ordem econômica a partir de regras inovadoras voltadas à intervenção no setor privado, embora ficasse clara que a intenção do Estado não era a de substituir o mercado.

Seguindo essa diretriz, a Constituição de 1988 admite a intervenção do Estado no domínio econômico ao estabelecer em seu art. 170, *caput*, que a ordem econômica tem por finalidade assegurar a todos existência digna, conforme os ditames da justiça social, fundada em dois grandes eixos, quais sejam, a valorização do trabalho humano e a livre iniciativa.

Aliás, já no art. 1º, IV, da CRFB/88, os valores sociais do trabalho e da livre iniciativa são apresentados como fundamentos da República Federativa do Brasil. A interpretação conjugada dos artigos 1º, IV e 170, *caput*, ambos da CRFB/88, denota a formação de um Estado capitalista, mas atuante, até mesmo porque a ausência ou quase ausência do Estado nos moldes do liberalismo não se amolda à finalidade constitucional da regulação da ordem econômica que é assegurar a existência digna de todos.

Ao cuidar do tema, Pedro Lenza lembra que essa intervenção do Estado na ordem econômica pode se dar de modo direto ou indireto. O Estado age de forma direta quando ele próprio atua na economia, ou por meio do regime de monopólio, ou adotando o regime de participação com as empresas do setor privado, ao passo que sua atuação indireta se dá quando o Estado, à luz do princípio da livre concorrência, evita abusos como, dentre outros, os decorrentes de cartéis e *dumping*. LENZA, (2010)

Os princípios da livre iniciativa e da livre concorrência aparecem como mandamentos norteadores da ordem econômica. São, ao mesmo tempo, fundamentos da ordem econômica e princípios fundamentais da República. É certo que “enquanto a livre iniciativa aponta para a liberdade política, que lhe serve de fundamento, a livre concorrência significa a possibilidade de os agentes econômicos poderem atuar sem embaraços

juridicamente justificáveis, em um determinado mercado, visando à produção, à circulação e ao consumo de bens e serviços.” MENDES; COELHO; BRANCO, (2008, p. 1358)

De toda forma, embora sejam conceitos distintos, a livre iniciativa e a livre concorrência se completam, porque esta é um dos elementos formadores daquela. Como ensina Luis Roberto Barroso, o princípio da livre iniciativa é composto de vários elementos que se encontram inseridos na própria Constituição Federal, notadamente, a propriedade privada (art. 5º, XXII, e art. 170, II), a liberdade de empresa (art. 170, parágrafo único), a livre concorrência (art. 170, IV) e a liberdade de contratar como corolário do princípio da legalidade (art. 5º, II). BARROSO, (2008)

A adoção do princípio setorial da livre concorrência revela o desejo do constituinte originário de permitir que se alcance a melhor qualidade nos produtos e serviços oferecidos no mercado aliado a um preço justo. Para tanto, admite uma economia de mercado baseada na liberdade competitiva entre os atores econômicos e na liberdade de escolha do consumidor.

Nesse jogo em que o poder econômico está perfeitamente institucionalizado, se faz imprescindível que as regras sejam ditadas pelo próprio mercado e que a imperatividade estatal seja exceção. Por outro lado, se aos atores econômicos é garantido o direito à livre concorrência, de outro se sabe que o ordenamento jurídico não tolera qualquer exercício abusivo de direitos. Por isso, a despeito de ter uma atuação reservada no setor privado, é lícito ao Estado, ante a prática de condutas anticoncorrenciais, exercer as suas funções repressiva e fiscalizatória do comportamento privado.

E isso se dá exatamente porque os princípios constitucionais não são absolutos. Ao revés, é da essência de seu caráter abstrato sofrer ponderações no caso concreto a fim de amoldar-se aos valores e finalidades constitucionais e evitar a colisão de normas fundamentais. Daí por que os princípios da livre iniciativa e da livre concorrência, assegurada

a intangibilidade de seu núcleo essencial, sofrem o controle estatal, de modo a evitar qualquer forma de abuso na sua efetivação.

No exercício desse controle, cabe ao Estado fiscalizar o efetivo cumprimento do princípio da livre concorrência pelo setor privado, através, por exemplo, da edição de normas que prevejam as situações de abuso do poder econômico e suas respectivas sanções, adotando sempre como premissas a livre iniciativa e a valorização do trabalho humano.

E a autorização para tanto advém da própria Constituição Federal, ao estabelecer em seu art. 173, §4º que o abuso do poder econômico, que vise à dominação dos mercados, à eliminação da concorrência e ao aumento arbitrário dos lucros, será reprimido pela lei.

Por óbvio, sendo o setor o privado o principal agente econômico, dele também se espera uma conduta saudável no exercício da atividade econômica, sobretudo tomando em conta a função social da empresa, que exige das sociedades empresárias o compromisso não só com terceiros com quem pactua, mas com a sociedade como um todo na busca pelo bem estar social.

Em síntese, o que se pretende afirmar é que a iniciativa privada, na disputa pelo consumidor, pode licitamente lançar mão das armas de que dispõe, desde que não adote práticas competitivas que restrinjam ou impeçam a livre concorrência, cumprindo ao Estado coibir os abusos praticados.

Feliz a comparação estabelecida por Gilmar Mendes, Inocêncio Coelho e Paulo Gustavo Branco, para quem o controle exercido pelo Estado no domínio econômico em muito se assemelha ao sistema de freios e contrapesos existente no Plano Político como forma de equilibrar os Poderes. Daí a idéia de que é preciso dotar o Poder Público de mecanismos eficazes de controle do poder econômico, que tende a se expandir sem limites, de forma a preservar a livre concorrência das práticas abusivas incompatíveis com esse princípio fundamental da ordem econômica. MENDES; COELHO; BRANCO, (2008)

2. AS INFRAÇÕES À ORDEM ECONÔMICA E O PAPEL DO CADE.

No desempenho de sua função disciplinadora da ordem econômica, prevista expressamente no art. 174, da CRFB/88, cumpre ao Estado a edição de leis, decretos, regulamentos - além do exercício do poder de polícia administrativa -, que prevêm situações de abuso do poder econômico e cominam sanções em decorrência de condutas anticoncorrenciais, limitando validamente a liberdade de iniciativa.

Nesse contexto, visando a prevenir e a reprimir as infrações contra a ordem econômica, foi editada a Lei 8.884, de 11 de junho de 1994, a qual também transformou o Conselho Administrativo de Defesa Econômica – CADE, criado pela Lei 4.137, de 10 de setembro de 1962, em autarquia.

As situações previstas como infrações à ordem econômica estão listadas nos artigos 20 e 21 da Lei 8.884/94, dentre as quais, para os fins a que se destina esse trabalho, cumpre citar os atos que, sob qualquer forma, tenham por objeto ou possam limitar, falsear ou de qualquer forma prejudicar a livre concorrência ou a livre iniciativa (art. 20, I); exercer de forma abusiva posição dominante (art. 20, IV); limitar ou impedir o acesso de novas empresas ao mercado (art. 21, IV) e criar dificuldades à constituição, ao funcionamento ou ao desenvolvimento de empresa concorrente ou de fornecedor, adquirente ou financiador de bens ou serviços (art. 21, V).

Por sua vez, estabelece o art. 54 da Lei 8.884/94 que os atos que, sob qualquer forma, possam limitar ou prejudicar a livre concorrência, ou resultar na dominação de mercados relevantes de bens ou serviços, deverão ser submetidos à apreciação do CADE.

O CADE é uma autarquia com jurisdição em todo o território nacional, vinculada ao Ministério da Justiça e com atribuições previstas na mencionada Lei 8.884/94. No exercício de seu papel tutelador da prevenção e repressão ao abuso do poder econômico, objetiva

orientar, fiscalizar, prevenir e decidir sobre a existência de infração à ordem econômica e aplicar as penalidades previstas na lei (artigos 3º e 7º da Lei 8.884/94).

Funciona o CADE como a última instância, na esfera administrativa, responsável por proferir a decisão final nos processos administrativos que versam sobre matéria concorrencial. Esse processo, em primeiro lugar, é instruído pela Secretaria de Direito Econômico - SDE/MJ - ou pela Secretaria de Acompanhamento Econômico - Seae/MF -, para, somente após, ser encaminhado para julgamento pelo CADE. Juntas, as Secretarias e o CADE, compõem o Sistema Brasileiro de Defesa da Concorrência – SBDC.

O CADE é formado por um Plenário, composto por um presidente e por seis conselheiros indicados pelo Presidente da República e submetidos à sabatina e aprovação do Senado Federal, para um mandato de dois anos, prevista uma recondução, por igual período (art. 4º, da lei 8.884/94). Os membros do Plenário gozam de autonomia, o que permite a tomada de decisões com maior rigor técnico e de forma imparcial.

Além do Plenário, prevê o art. 10, da Lei 8.884/94, que junto ao CADE funcionará uma Procuradoria, na qual o Procurador-Geral, da mesma maneira que os conselheiros, é indicado pelo Presidente da República e sabatinado e aprovado pelo Senado Federal, para exercer um mandato de dois anos, permitida uma renovação por igual período.

Dentro de seu papel maior de tutelador da ordem econômica, cumpre ao CADE desempenhar outros três papéis, quais sejam, o de prevenção e de repressão ao abuso do poder econômico e o de educador.

Quanto ao primeiro, compete à autarquia, na forma dos artigos 54 a 57 da Lei 8.884/94, proceder à análise dos atos de concentração, consistentes nos atos de fusão, incorporação e associação de qualquer tipo, promovidos pelos agentes econômicos, a fim de evitar que desses negócios jurídicos possa resultar algum prejuízo à livre concorrência, na forma da lei antitruste.

Para a repressão ao abuso do poder econômico, cumpre ao CADE analisar as condutas anticoncorrenciais, à luz dos artigos 20 e 21 da Lei 8.884/94, impondo aos agentes econômicos infratores as penalidades previstas em lei.

Por fim, o papel pedagógico do CADE é desempenhado na instrução do público sobre as formas de infração da ordem econômica, conforme determina o art. 7º, XVIII, da Lei 8.884/94. Para tanto, uma série de atividades são desenvolvidas pelo CADE, como parcerias com universidades, realização de seminários e palestras, edição da Revista de Direito da Concorrência, sempre voltadas a inteirar a população sobre a importância do tema, a aprimorar suas decisões e, acima de tudo, a contribuir para a consolidação das normas protetoras da ordem econômica.

3. A VALIDADE DA CLÁUSULA DE RAIOS SOB O PONTO DE VISTA CONCORRENCIAL.

Surgido nos Estados Unidos da América, na década de 50, o *shopping center* é um complexo mercadológico de inquestionável importância na atividade econômica dos países capitalistas. No Brasil desde 1966, com a instalação do *Shopping Center Iguatemi*, na cidade de São Paulo, trata-se de fenômeno que vem exercendo forte influência na vida das cidades, sobretudo no setor imobiliário, no desenvolvimento urbano e na geração de empregos.

Tradicionalmente pensado para ser um simples centro de compras diferenciado das lojas tradicionais, se tornou muito mais: com a expansão dos meios de comunicação, com o anseio consumista da sociedade de massa, além da facilidade, do conforto e da diversidade que proporciona, o *shopping center* se transformou em ícone econômico e social, centro global de interesses que merece regulação, não só por si mesmo como entidade, mas,

principalmente, em razão das relações jurídicas entabuladas com os lojistas que se instalam no empreendimento.

Com efeito, as relações estabelecidas entre empreendedor-locador e lojista-locatário é regida, basicamente, por três documentos, quais sejam, o Contrato de Locação, a Escritura Declaratória de Normas Complementares ao Contrato de Locação e o Estatuto da Associação dos Lojistas. KARPAT, (2000)

Com relação ao contrato de locação não-residencial celebrado entre empreendedor-locador e lojista-locatário, o art. 54, da Lei 8.245/91, com fundamento na livre iniciativa, permite de forma expressa a autonomia da vontade na definição do conteúdo do contrato, admitindo a licitude de cláusulas que sejam peculiares a esse tipo de pacto, desde que respeitadas as restrições estabelecidas, dentre outras, pelos artigos 52, §2º e 54, *caput* e §§1º e 2º, todos da Lei 8.245/91.

Por isso, afirma Guilherme Calmon Nogueira da Gama que “Somente devem ser consideradas proibidas as cláusulas que atribuam efeitos e fixem critérios por demais favoráveis ao locador, verificáveis através da ausência de justificativa ou de razoabilidade em consideração às peculiaridades na exploração do empreendimento do *shopping center*.” GAMA, (2002, p. 210)

Nesse contexto, a validade e eficácia das cláusulas contratuais ou disposições regulamentares que estabelecem limites ao exercício empresarial pelos lojistas-locatários nas proximidades do *shopping center* é matéria de relevância e que vem sendo enfrentada, tanto pelo CADE como pelo Poder Judiciário, na busca de uma solução para as controvérsias surgidas nas relações de locação de espaço comercial e na pacificação da guerra econômica que se manifesta por agressivas disputas comerciais de domínio do mercado e da clientela.

A grande questão que se coloca quanto ao tema é a de saber até que ponto a existência e execução da cláusula de raio, com fundamento na liberdade contratual, autonomia

da vontade e *pacta sunt servanda*, é lícita ou se a imposição da cláusula se revela como conduta anticoncorrencial por constituir infração à ordem econômica (art. 170, da CRFB/88).

A cláusula de raio, também chamada cláusula de exclusividade territorial ou de proibição de abertura de loja próxima, consiste na disposição contratual, muito comum nos contratos de locação de espaço comercial em *shopping center*, regido pela Lei 8.245/91, na qual se estipula a proibição do lojista-locatário de explorar outro estabelecimento do mesmo ramo, matriz ou filial, a uma certa distância previamente definida do *shopping center*, salvo se houver concordância expressa do empreendedor.

A larga utilização da cláusula de raio nos contratos de *shopping center*, no estrito âmbito da atividade concorrencial, justifica-se por seu incremento na sustentabilidade do mercado. É certo que a proibição de abertura de loja próxima imposta ao lojista-locatário se destina a evitar a concorrência predatória na área comercial de influência direta do centro comercial, e, ao fim e a cabo, o desvio de receita e de clientela em prejuízo do *shopping center* e de todos os lojistas que nele se encontram instalados.

Afora a ausência de regulamentação legal específica, as regras de não-concorrência, dentre as quais emerge a cláusula de raio, são frutos da experiência criadora do próprio mercado empresarial, e correspondem, na lição de Fábio Konder Comparato, “a uma limitação convencional indireta de concorrência, isto é, uma obrigação acessória em contrato que não tem por objeto principal a regulação da concorrência”. COMPARATO, (1995, p. 26)

Fábio Comparato justifica a existência das regras de não-concorrência no regime de colaboração que se estabelece entre empreendedor e lojista, incompatível, no seu pensar, com qualquer forma de competição entre eles, muito embora não se possa descurar da relação vertical que existe entre a administração do *shopping* e o lojista. Nesse ponto, o autor alerta que, no surgimento de eventual conflito entre os interesses globais do *shopping center* e um

interesse individual de um lojista-locatário, a solução deve ser pela submissão do interesse particular ao interesse comum.

E vai além. Afirma o autor que, dada à relevância econômica dessas regras limitadoras da concorrência, as quais constituem um efeito natural dos contratos firmados com os centros comerciais, sua existência se considera sempre implícita, razão pela qual devem ser executadas ainda que inexista estipulação expressa.

Baseado na doutrina de Fábio Comparato, João Augusto Basílio explica que o fundamento da cláusula de raio é a limitação exógena da concorrência para permitir que se mantenha a competição interna do empreendimento e impedir o conflito de interesses que se formaria entre as lojas pertencentes ao mesmo empresário. BASÍLIO, (2005).

De toda forma, razões de ordem econômica e empresariais explicam a existência da cláusula de raio. É da essência dos contratos de locação de espaço comercial em *shopping centers* que as partes pactuem, em favor do empreendedor, o pagamento de aluguel em percentual sobre as vendas. Daí por que a instalação, pelo lojista, de outra loja do mesmo ramo nas proximidades do *shopping* significaria desvio do faturamento, em prejuízo do empreendedor.

Ademais, a cláusula de raio representa uma proteção ao investimento feito pelo empreendedor, não só quanto ao *shopping center* em si e seu fundo de comércio, mas também quanto ao próprio lojista, que possui direito à renovação compulsória do contrato. É fácil perceber que nenhum empresário ingressará em um negócio do porte de um *shopping center* sem as devidas garantias, sobretudo em se tratando de negócio que envolve a composição de um *tenant mix* e na constante necessidade de atração do consumidor. De início, se mostra razoável a imposição de uma cláusula de exclusividade territorial, temporária, que garanta ao empresário o retorno do investimento e, ao mesmo tempo, permita a fixação de sua marca.

Soma-se a isso que a cláusula de raio funciona como fator impeditivo da conduta oportunista de vários lojistas que se aproveitam da própria infra-estrutura criada pelo *shopping* para instalarem-se na vizinhança, em uma espécie de “efeito carona”.

Aliadas às justificativas econômicas e empresariais, para parcela da doutrina e da jurisprudência formada pela ideologia liberal, a prevalência dos princípios da liberdade contratual, da autonomia da vontade e do *pacta sunt servanda* autorizam a incidência da cláusula de raio nas relações locatícias dos centros comerciais.

Não se discute que, sob o princípio da autonomia da vontade, princípio fundamental do direito contratual, as pessoas têm ampla liberdade para contratar se assim desejarem, bem como podem livremente escolher com quem pretendem contratar e estabelecerem o conteúdo do contrato. GONÇALVES, (2009).

Mas também é certo que os artigos 421 e 425, ambos do CC/02, prevêm o princípio da autonomia da vontade estabelecendo que o exercício da liberdade de contratar deve observar a função social do contrato e as normas gerais fixadas pelo Código Civil. Portanto, sob a influência do princípio da socialidade, a supremacia da ordem pública, o respeito aos bons costumes e a boa-fé objetiva constituem freios e limites à liberdade contratual (art. 2.035 do CC/02), mormente quando o contrato é de adesão ou as partes são desiguais.

Analisando a questão sob esse ângulo, Ladislau Karpát é incisivo ao concluir que, considerando a ampla liberdade das partes na celebração dos contratos de *shopping center*, já que tanto empreendedor como lojista possuem condições de defenderem seus interesses, sobretudo quanto à negociação de cláusulas restritivas, a cláusula de raio não vulnera os bons costumes, a lei ou a boa-fé objetiva. KARPAT, (2000)

O autor justifica seu entendimento por conta da ampla defesa que teria o empreendedor-locador na proteção de seu negócio, o que lhe daria o direito de defender seu investimento de situações previsíveis, como é o caso do estabelecimento de uma concorrência

direta por outro *shopping center* que viesse a se instalar nas suas proximidades. Essa ampla defesa seria necessária, inclusive, para que o empreendedor pudesse cumprir com a expectativa de público que prometeu aos aderentes ao seu empreendimento.

Para Karpát, a imposição da cláusula de raio nos contratos, atendidos os preceitos legais, é quase que obrigatória, não só para a defesa dos interesses do negócio empresarial, como também dos próprios lojistas que se instalaram no empreendimento. Por último, o autor ressalta que as hipóteses de proibição não alcançam os estabelecimentos de caráter de utilidade à população. KARPAT, (2000)

Mas a ampla liberdade negocial não é reconhecida por expressiva parte da doutrina especializada, que vê no contrato de *shopping center* verdadeiro contrato de adesão. Com efeito, para Guilherme Araújo Drago, trata-se de um contrato de adesão no qual, na prática, o lojista é obrigado a entrar como sujeito, da mesma forma como é obrigado a aderir à associação de lojista. DRAGO, (2003)

No mesmo sentido segue Fábio Comparato, quando afirma que “ao celebrarem contrato de locação de dependências num *shopping center*, os comerciantes lojistas aderem ao regimento interno e, portanto, aceitam convencionalmente as normas limitadoras da concorrência”. COMPARATO, (1995, p. 27). Estabelecida tal premissa, surge nova discussão doutrinária, agora acerca da incidência ou não do Código de Defesa do Consumidor a esse contrato de adesão, sem que se tenha alcançado, ainda, pacificação. GAMA, (2002).

Em sentido diametralmente oposto à aceitação da cláusula de raio, formou-se corrente de pensamento que advoga pela absoluta inconstitucionalidade e/ou ilegalidade da estipulação. É o caso de Guilherme Calmon Nogueira da Gama, que citando a posição de Waldir de Arruda Miranda Carneiro, afirma que a cláusula é violadora de regras e de princípios constitucionais, especificamente à proteção à livre iniciativa e à livre concorrência, além de regras e princípios infraconstitucionais, notadamente os artigos 20 e 21 da Lei

8.884/94, que elencam como infrações à ordem econômica os atos que restrinjam ou impeçam a livre concorrência ou a livre iniciativa ou, ainda, o acesso de novas empresas no mercado. GAMA, (2002)

Conclui o autor que a cláusula de raio é leonina, condição potestativa pura, portanto vedada pelo ordenamento jurídico, em detrimento de sua imposição ao lojista-locador sem que ele pudesse alterá-la ou modificá-la, ficando a critério do empreendedor-locador a instalação ou não do lojista em estabelecimento próximo. De fato, ou o lojista aceita as restrições que lhe são impostas, ou não consegue se instalar no *shopping center* e, com isso, não consegue se impor perante seus concorrentes diretos.

Da mesma forma, Antônio Pessoa Cardoso, Desembargador do Tribunal de Justiça da Bahia, manifesta-se pela ilegalidade da cláusula de raio. Afirma que a realidade é cruel para os comerciantes que se submetem às imposições dos *shoppings centers*, instituições vorazes na concentração do poder, e instalam suas lojas, mediante cláusulas abusivas, trabalham sem condições de honrar até mesmo o valor dos alugueres, ficam endividadas e dependentes. Isso explica, na sua visão, o grande rodízio de lojas nos *shoppings*. CARDOSO, (2008)

A matéria é controvertida e o Poder Judiciário pouco teve oportunidade de enfrentar a questão que diz com a validade da cláusula de raio, mas, pelos julgamentos proferidos, vê-se que os Tribunais refletem nas decisões a divergência que se encontra em sede doutrinária.

Da análise dos julgados, verifica-se uma maior tendência pela tese legalista a validar a indigitada cláusula pela adoção dos princípios da liberdade contratual, da autonomia da vontade e do *pacta sunt servanda*, ao argumento da legítima manifestação de vontade de partes capazes no sentido de proibir a abertura de loja similar do mesmo lojista-locatário em área próxima a do estabelecimento central, inexistindo motivos aptos a, por si sós, afastar a prevalência da vontade privada.

Essa foi a conclusão manifestada nos julgamentos das Apelações Cíveis 465.935-00/0 (5ª Câmara, julgada em 24.09.96, Rel. Laerte Sampaio) e 477.739-00-3 (10ª Câmara Cível, julgada em 13.05.97, Rel. Juiz Adail Moreira), ambas pelo II Tribunal de Alçada Cível de São Paulo, nas quais o órgão *ad quem* reconheceu a validade da cláusula de raio. Consta da ementa do primeiro julgado que se o locatário se compromete perante o locador a não abrir outro estabelecimento dentro de distância pré-determinada, esta cláusula é perfeitamente válida, porque decorre da liberdade de contratar, razão pela qual não elimina a concorrência nem possibilita aumento arbitrário de lucros. DINIZ, (2006)

Recentemente, a 3ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de São Paulo, no julgamento da Apelação Cível 546.327-4, Rel. Des. Donegá Morandini (julgada em 10.03.2009), a despeito de entender que aos autores, que não eram locatários, falecia interesse para discutir acerca da validade de cláusula de contrato do qual não tomaram parte, afirmou que a exigibilidade do cumprimento da cláusula de raio pelo empreendedor encerra, de início, simples exercício regular de um direito, sendo lícita sua conduta, e que prévia decisão do CADE, que reconheceu a abusividade da cláusula, não vincula a decisão judicial.

Adotando posição oposta, a Quarta Câmara Cível do col. Tribunal de Justiça da Bahia, no julgamento da Apelação Cível 34216-7/2008 (julgada em 17.09.2008), cuja relatoria ficou a cargo do Des. Antônio Pessoa Cardoso, decidiu pela ilegalidade da cláusula de raio sob a justificativa de que sua imposição contratual unilateral afronta o direito ao livre exercício do comércio lícito, considerando a inexistência de livre manifestação de vontade na formação do pacto por adesão.

Nesse julgado, pontuou-se que a fixação de raio pré-determinado que objetive a limitação da concorrência se trata de tentativa de monopólio, por área, da atividade econômica do condômino, o que, em diversas hipóteses já foi proclamada pelo CADE como infração à ordem econômica por afronta aos artigos 170, IV e parágrafo único e 173, §4º, ambos da

CRFB/88. Fez-se, por fim, analogia ao verbete 646 da Súmula da jurisprudência do STF para corroborar tal entendimento, já que se a alegação de interesse público não foi capaz de permitir a regulamentação legislativa, com muito mais razão não se pode dar tamanha atribuição à cláusula de raio.

Da mesma forma, no julgamento, pelo Tribunal Regional Federal da 1ª Região, do Agravo de Instrumento 2008.01.00.024062-2/DF (julgado em 26.09.2008), o Rel. convocado, juiz federal David Wilson de Abreu Pardo, pontuou que, naquele caso concreto, a cláusula de raio imposta nos contratos de locação era prejudicial à livre iniciativa, à livre concorrência e ao consumidor. Isso porque a cláusula foi imposta de forma ilimitada no tempo e no espaço, sem que as partes pudessem denunciar ao contrato, e sem que houvesse qualquer limitação quanto ao objeto da restrição.

Realmente, na compatibilização das várias correntes de pensamento que se formaram acerca do tema, não há como conceber a inconstitucionalidade e/ou ilegalidade da cláusula de raio *per se*. É apenas a análise do conjunto de condições do caso concreto que será capaz de levar a uma posição mais ou menos favorável à cláusula de exclusividade territorial. É a análise casuística, à luz da razão, que permitirá ao operador do direito apreciar sua compatibilidade com a legislação de defesa da concorrência, sem que se possa, com as devidas vênias daqueles que assim pensam, estabelecer um critério absoluto de validade ou de invalidade.

Até mesmo porque, se a posição assumida pelo empreendedor é a defesa do interesse coletivo, que corresponde ao do próprio *shopping center* e dos lojistas como um todo, por outro lado, a Constituição Federal e a Lei 8.884/94, ao conferirem à livre iniciativa e à livre concorrência o *status* de princípios constitucionais, deixam claro que a defesa da ordem econômica se pauta em um interesse público, social, transformador dos interesses do empreendedor em mero interesse individual, submisso àquele que é público.

Significa dizer que tutela concorrencial não se confunde com a tutela do contrato. A supremacia do interesse público frente ao interesse privado, aliás, vem expresso no art. 1º, parágrafo único, da Lei 8.884/94, que confere à coletividade a titularidade dos bens jurídicos protegidos pela lei.

Assim, como bem observou Fábio Comparato, a licitude da cláusula de raio depende de critérios precisos de objeto, tempo e espaço. COMPARATO, (1995). Em outras palavras, a proibição de não-concorrência deve observar, obrigatoriamente, o tipo de atividade empresarial sobre a qual incide, determinante para a fixação de sua abrangência, e, conjunta ou alternativamente, as limitações de tempo e espaço, com o estabelecimento de uma distância mínima entre os concorrentes.

Isso porque não é raro que duas lojas vizinhas que desenvolvam suas atividades no mesmo ramo de comércio, com idêntica marca, possam comercializar produtos distintos direcionados a uma clientela igualmente distinta. Nesse caso, não haveria real prejuízo à concorrência e esse prejuízo é igualmente critério norteador à decisão acerca da invalidade da cláusula de raio. VIDIGAL, (2006)

Portanto, a finalidade que se pretende e os impactos peculiares causados no mercado relevante são fundamentais para a investigação acerca da validade da cláusula de raio. A lei não deve coibir práticas empresariais saudáveis, até mesmo porque a concorrência é benéfica a todos - empreendedor, lojista e consumidor.

Da mesma forma, o conselheiro Roberto Augusto Castellanos Pfeiffer, no voto condutor que proferiu no processo administrativo 08012.002841/2001-13, que tramitou perante o CADE, aderiu ao entendimento manifestado por Fábio Comparato elencando como condições à validade das cláusulas de não-concorrência, a acessoriedade, a necessidade de existência de um interesse legítimo (que a cláusula seja imprescindível ao negócio, como no

caso de proteção direta ou indireta da clientela e do fundo de comércio), e as limitações temporal e espacial e de objeto à liberdade contratual.

O que se pretende afirmar é que, para que a cláusula de raio seja aceita, impõe-se, cumulativamente, que a restrição não imponha ao lojista uma abstenção eterna de concorrência, o que representaria uma renúncia ao direito de exercer sua atividade econômica, ao seu direito de expandir-se, ou, por outro lado, representaria uma barreira permanente ao legítimo direito de escolha do consumidor entre dois empreendimentos (limitação temporal); que haja uma zona pré-definida ao limite à concorrência correspondente à área de influência dos estabelecimentos, de modo a evitar condutas oportunistas dos locatários e permitir o retorno do investimento (limitação espacial); e, por fim, que a limitação esteja vinculada ao ramo de atividade do empreendedor-locador (limitação de objeto).

Perfeita a síntese feita pelo Conselheiro-relator Roberto Pfeiffer, no voto antes especificado, quando diz que “(...) as cláusulas de raio não são ilícitas *per se*; opostamente, serão válidas (...) respeitando as fronteiras de tempo e espaço e que tenham justificativa econômica, não restringindo de modo não razoável a concorrência no mercado relevante.”

PFEIFFER, (2004, p. 27)

Nesse ponto, cabe pontuar que a análise de todas essas condições, que deverá ser feita à luz da razoabilidade, não permite que sejam impostos o raio ou tempo de duração da restrição por qualquer decisão, administrativa ou judicial. Ressalte-se que a validade dos critérios dependerá, sempre, da análise do caso concreto, que deve averiguar o raio fixado, o tempo de duração da cláusula e o modo de sua implementação, além dos efeitos gerados por ela no mercado relevante, levando em conta a posição dos litigantes nesse mercado.

Embora o Superior Tribunal de Justiça não tenha adentrado no cerne da questão, porque o Recurso Especial 123.847/SP (17.06.1997) não foi conhecido, no voto condutor do acórdão o Min. Rel. Vicente Leal ressaltou a importância da análise razoável do caso concreto

em se tratando de apontar a validade da cláusula de raio, aduzindo que se o locatário se comprometeu a não abrir loja na área próxima ao *shopping center*, ao fazê-lo passa a fazer concorrência aos demais. Porém, se a distância relativa à proibição não fosse razoável, como entendeu que seria no caso concreto, a cláusula seria leonina e ilegal, por meramente potestativa.

A Associação Brasileira de Shopping Center - ABRASCE, em seu *site*, apresenta interessante esquema a nortear a apreciação acerca da análise concorrencial da cláusula de raio. Em primeiro lugar, defende que a ilegalidade da cláusula apenas deve ser proclamada se sua execução importar em prejuízo ao consumidor, até mesmo porque a ausência da estipulação nos contratos de *shopping center*, pode, no caso concreto, desestimular a criação de novos empreendimentos ou a expansão dos já existentes, em prejuízo ao bem estar social. Isso sem contar com a concorrência direta que as lojas tradicionais vêm fazendo com o investimento na transformação das ruas comerciais em verdadeiros “*shopping centers* ao céu aberto”.

Em segundo lugar, aponta a ABRASCE que, a despeito da cláusula de raio, o crescimento da indústria dos *shopping centers* foi expressivo nos últimos anos, o que impediria a afirmação de que a imposição da cláusula teria servido como barreira à entrada de novos empreendimentos no mercado relevante.

Por derradeiro, importante a ressalva feita por Ladislau Karpát que considera inválida, por qualquer ângulo, a cláusula de raio que estenda a proibição de instalação de outra loja na área limitada, no mesmo ramo de atividade, aos sócios ou quotistas do locatário, por ferir, segundo seu entendimento, o princípio de liberdade contido no art. 5º, da CRFB/88. Diz que tais estipulações são por demais amplas e escapam à esfera da autonomia privada ao impedirem o crescimento da atividade empresarial do sócio do locatário, favorecendo indiretamente eventual concorrente seu. KARPAT, (2000)

Diante todo o exposto, em se tratando de apreciação acerca da validade da cláusula de raio, melhor caminho não há que a análise cuidadosa do caso concreto, a fim de aferir se os critérios impostos pelo empreendedor-locador ao lojista-locatário são razoáveis, a ponto de serem justificáveis economicamente e não impedirem ou restringirem à livre concorrência.

Se, por sua vez, injustificada a imposição da cláusula de raio e sua execução representar uma reação do empreendedor à ameaça do domínio de mercado exercido na região, com manifesta limitação à concorrência, não devem as autoridades federais ou o Poder Judiciário cancelar a prática anticoncorrencial, mas sim proclamar a invalidade da cláusula.

Não se pode esquecer que não é o fato de um agente econômico exercer sua posição dominante no mercado relevante que, por si só, o torna um infrator às regras de defesa da concorrência, mas o fato de ele utilizar essa posição para interferir no processo concorrencial, seja para limitá-lo, seja para restringi-lo, ainda mais se pratica outros mecanismos válidos de proteção ao seu faturamento, como aluguel mínimo, condomínio e verbas do fundo de promoção.

4. A VALIDADE DA CLÁUSULA DE RAIOS SOB A ÓTICA DA RAZOABILIDADE – O CASO IGUATEMI.

Ao CADE, enquanto autarquia federal responsável pela fiscalização e regulação da concorrência, cabe, por lei, a atribuição de proferir a decisão administrativa final nos processos submetidos à sua apreciação após a devida instrução pela SDE.

Há muito a validade da cláusula de raio vem sendo enfrentada pelo CADE, justamente sob a alegação de que sua imposição e execução restringem ou impedem, sobremaneira, o estabelecimento do ambiente concorrencial legítimo e justo almejado pela Constituição Federal. E a jurisprudência do CADE vem se firmando pela apreciação da

validade da cláusula de raio à luz do caso concreto, com a adoção dos critérios que se mostrem razoáveis naquele mercado relevante e para aquelas partes especificamente.

Os critérios orientadores da análise concorrencial pelo CADE já foram expostos no subitem anterior, porque percucientemente sintetizados no voto do Conselheiro-relator Roberto Pfeiffer, proferido no julgamento do processo administrativo 08012.002841/2001-13. Passa-se agora a detalhar a decisão proferida por aquela autarquia federal no caso do *Shopping Center Iguatemi*, para que se possa perceber o caminho percorrido pela jurisprudência do CADE na solução da questão que diz com a validade da cláusula de raio, objetivando principalmente, oferecer um norte ao Poder Judiciário na composição dos conflitos de interesses, pela regra da razão, a despeito de se tratar de instâncias autônomas, a administrativa e a judiciária.

A escolha pelo caso Iguatemi deveu-se, unicamente, pela melhor elucidação que ele proporciona quanto à confirmação da tese aqui desenvolvida, muito embora, como já se afirmou, o mesmo entendimento manifestado pelo CADE nesse julgado vem sendo ratificado na jurisprudência da autarquia.

Em 04 de setembro de 2007, o CADE manifestou-se a respeito da validade da imposição da cláusula de proibição de abertura de loja próxima a partir de um raio determinado aos locatários de *shopping centers*, por ocasião da análise do processo administrativo 08012.006636/1997-43, cuja relatoria ficou a cargo do Conselheiro Luís Fernando Rigato Vasconcellos.

Em síntese, a Associação dos Lojistas do Estado de São Paulo e o *Shopping Center Eldorado* opuseram-se contra a imposição da cláusula de raio pelo *Shopping Center Iguatemi* ao argumento de que se tratava de estipulação ilegal, verdadeira prática anticoncorrencial, já que por prazo indeterminado, importando em barreira à entrada de caráter estrutural, mediante

o fechamento ou a elevação dos custos dos empreendimentos concorrentes em potencial ao acesso de lojas nos mais variados setores do mercado varejista.

Em defesa da cláusula de raio, o *Shopping Center Iguatemi* alegou sua imposição como mecanismo de proteção contra a conduta oportunista dos lojistas-locatários, que se aproveitariam dos investimentos realizados pelo empreendedor, além de servir de proteção à manutenção da própria clientela dos lojistas.

Em primeiro lugar, caberia ao CADE fixar o mercado relevante no caso concreto e reconhecer o poder de mercado exercido pelo *Shopping Center Iguatemi*, o que fez a partir de sua elevada participação no mercado relevante e da constatação de que o *shopping* está presente em várias outras cidades do país. Tudo isso implicaria o alto poder de barganha do empreendimento quando da negociação com os lojistas, traduzindo-se na sua capacidade de impor cláusulas abusivas nos contratos que celebrava com os lojistas, como a cláusula de raio e a de exclusividade. LACERDA, (2008)

Considerando a existência do poder de mercado do *Shopping Center Iguatemi* e a colocação de barreiras à entrada no mercado, era preciso que o CADE procedesse à avaliação das circunstâncias fáticas específicas para avaliar o efeito peculiar produzido no caso concreto pela cláusula de raio, para, ao final, concluir se ela eliminava ou restringia a concorrência, consistindo em infração à ordem econômica.

Após detida análise do caso concreto, o CADE proferiu decisão final, considerando o *Shopping Center Iguatemi* como incurso nos artigos 20, I, c/c 21, IV e V, da Lei 8.884/94, por conduta tendente ao fechamento do mercado relevante de *shopping centers* de alto padrão, levando em conta que a cláusula de raio, no caso, era utilizada em conjunto com a cláusula de exclusividade, já condenada em decisão administrativa anterior, e que, juntas, impediam a competição dentro e fora do raio.

Dentre outras penas, o CADE determinou que o *Shopping Center Iguatemi* se abstivesse de incluir as cláusulas reputadas inválidas nos contratos que viesse a celebrar com os lojistas, além de condená-lo a excluir dos pactos em vigor as indigitadas cláusulas.

Reconheceu-se, no caso, a abrangência da cláusula de raio, porque a restrição de abertura de loja próxima imposta pelos contratos de locação se estendia aos sócios, cotistas e acionistas do locatário, impedindo a abertura de lojas, também por eles, na área de influência pré-determinada pelo empreendimento-locador.

Além disso, entendeu o CADE, nas palavras do voto condutor do acórdão, que a cláusula de raio funcionava como barreira estratégica ao mercado de segmento de alto padrão, já que limitava a formação do *tenant mix* verticalmente diversificado e que, a depender do raio imposto, todo o mercado relevante geográfico poderia ser atingido, o que afetaria o direito de expandir-se dos lojistas, tanto para os *shoppings*, como para o comércio de rua.

As alegações do *Shopping Center Iguatemi* foram afastadas pelo CADE ao argumento de que inexistia comprovação de que o raio imposto seria o realmente necessário à evitar os comportamentos oportunistas dos lojistas-locatários. Aduziu, ainda, que a possibilidade de o lojista vir a se instalar em um shopping concorrente serve de estímulo à diversidade dos serviços oferecidos, o que aguça a concorrência, gerando benefícios ao empreendimento, aos lojistas e aos consumidores. Não deixou de mencionar, por fim, que a cobrança de aluguel fixo e variável dos lojistas é mecanismo igualmente válido à proteção do empreendimento.

Nas palavras do Conselheiro-relator Luís Fernando Rigato Vasconcellos “(...) conclui-se que a análise da cláusula de raio, para o caso concreto, não se afigura razoável, nem lícita. Inicialmente por não haver livre concorrência fora do raio. Além disso, por não ter razoabilidade quanto à inclusão de *shoppings* concorrentes em sua abrangência.”

VASCONCELLOS, (2007, p. 32)

Percebe-se que, nesse caso concreto, não se proclamou a ilegalidade da cláusula de raio *per se*. Ao revés, foram consideradas circunstâncias fáticas bastante específicas, reconhecendo-se a invalidade de tal estipulação, sobretudo, porque o *Shopping Center Iguatemi* não logrou demonstrar que os efeitos negativos provocados pela cláusula de raio no ambiente concorrencial fossem compensados por efeitos positivos não restritos à sua esfera privada.

CONCLUSÃO

A Constituição de 1988 proclama a livre concorrência como um dos princípios fundamentais da ordem econômica. Em vista disso, estabelece como abuso do poder econômico a finalidade de dominação dos mercados e a limitação ou restrição da concorrência. Ao conferir à coletividade a titularidade dos bens jurídicos protegidos e ao elevar o mercado à condição de bem público, o artigo 170 da CRFB/88 e o artigo 1º, parágrafo único, da Lei 8.884/94 amparam a intervenção do Poder Público no domínio econômico.

Todavia, tal intervenção em prol da concorrência e da existência digna de todos não representa o afastamento do poder econômico, já institucionalizado na economia capitalista brasileira. Significa, na verdade, que nenhuma prática de mercado pode ser considerada ilícita *per se*, mas somente diante da comprovação da alegada abusividade.

De tudo o que se expôs, muito embora várias decisões administrativas e judiciais tenham proclamado a invalidade da cláusula de raio, por entenderem que a estipulação viola a livre iniciativa e a livre concorrência, a melhor solução, aquela que atende às disposições constitucionais e às necessidades do mercado competitivo, é a que analisa a cláusula de raio pela regra da razão, com os olhos voltados para a realidade concorrencial, sob pena de se

aprovar uma conduta que malfere a concorrência, e, em última análise, os lojistas e os consumidores.

Em síntese, o simples exercício do poder de mercado, naquele definido como relevante, não configura ilicitude *per se* à luz da análise antitruste. Um agente econômico, ainda que detentor de posição dominante, só será considerado infrator da ordem econômica quando praticar atos que tenham como efeito, real ou potencial, a restrição ao processo concorrencial.

REFERÊNCIAS

ABRASCE. *Associação Brasileira de Shopping Centers*. Disponível em: <<http://www.portaldoshopping.com.br>>. Acesso em: 18 jun. 2010.

BARROSO, Luis Roberto. A Ordem Econômica Constitucional e os Limites à Atuação Estatal no Controle de Preços. *Revista Eletrônica de Direito Administrativo Econômico (REDAE)*. Salvador, Instituto Brasileiro de Direito Público, n. 14, maio/junho/julho. 2008. Disponível em <<http://www.direitodoestado.com/revista/REDAE-14-MAIO-2008-LUIS%20ROBERTO%20BARROSO.pdf>>. Acesso em: 18 jun. 2010.

BASÍLIO, João Augusto. *Shopping Centers*. Rio de Janeiro: Renovar, 2005.

BRASIL. Conselho Administrativo de Defesa Econômica. Processo Administrativo n. 08012.006636/97-43. Conselheiro-Relator: Luís Fernando Rigato Vasconcellos. Julgado em: 04 set. 2007.

BRASIL. Conselho Administrativo de Defesa Econômica. Processo Administrativo n. 08012.002841/2001-13. Conselheiro-Relator: Roberto Augusto Castellanos Pfeiffer. Julgado em: 15 dez. 2004.

BRASIL. Constituição da República dos Estados Unidos do Brasil, DE 16 DE JULHO DE 1934. Disponível em: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao34.htm>. Acesso em: 17 jun. 2010.

BRASIL. Lei n.º 4.137 de 10 de setembro de 1962.

BRASIL. Lei n.º 8.245 de 18 de outubro de 1991.

BRASIL. Lei n.º 8.884 de 11 de junho de 1994.

BRASIL. Lei n.º 10.406 de 10 de janeiro de 2002.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. REsp n. 123.847/SP. Relator: Des. Vicente Leal. Julgado em: 17 jun. 1997.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal. Súmula 646. Disponível em: <http://www.stf.jus.br/portal/cms/verTexto.asp?servico=jurisprudenciaSumula&pagina=sumula_601_700>. Acesso em: 17 jun. 2010.

BRASIL. II Tribunal de Alçada Cível de São Paulo. AC n. 465.935-00/0. Relator: Des. Laerte Sampaio. Julgada em 24.09.1996.

BRASIL. II Tribunal de Alçada Cível de São Paulo. AC n. 477.739-00-3. Relator: Juiz Adail Moreira. Julgada em 13.05.1997.

BRASIL. Tribunal de Justiça da Bahia. AC n. 34.216-7/2008. Relator: Antônio Pessoa Cardoso. Julgada em: 17.09.2008.

BRASIL. Tribunal de Justiça de São Paulo. AC n. 546.327-4. Relator: Des. Donegá Morandini. Julgada em: 10.03.2009.

BRASIL. Tribunal Regional Federal da 1ª Região. AI n. 2008.01.00.024062-2. Relator Convocado: Juiz Federal David Wilson de Abreu Pardo. Julgada em: 26.09.2008.

CADE. *Conselho Administrativo de Defesa Econômica*. Disponível em: <<http://www.cade.gov.br/>>. Acesso em: 17 jun. 2010.

CARDOSO, Antônio Pessoa. *O Lojista e o Shopping*. Disponível em: <<http://www.ibrajus.org.br/revista/artigo.asp?idArtigo=81>>. Acesso em: 18 jun. 2010.

COMPARATO, Fábio Konder. As Cláusulas de Não-Concorrência nos “Shopping Centers”. *Revista de Direito Mercantil, Industrial, Econômico e Financeiro*. São Paulo, ano XXXIV, n. 97, p. 23-28, jan./mar. 1995.

DINIZ, Maria Helena. *Tratado Teórico e Prático dos Contratos*. Vol. 3. 6 ed. São Paulo: Saraiva, 2006.

DRAGO, Guilherme Araújo. *O Negócio Jurídico de Shopping Center como Contrato Misto*. Disponível em: <<http://jus2.uol.com.br/doutrina/texto.asp?id=4780>>. Acesso em: 18 jun. 2010.

GAMA, Guilherme Calmon Nogueira da. Contrato de Shopping Center. *Revista da EMERJ*. Rio de Janeiro, v.5, n. 18, p. 187-227, 2002.

GONÇALVES, Carlos Roberto. *Direito Civil Brasileiro*. Vol. III. 6 ed. São Paulo: Saraiva, 2009.

KARPAT, Ladislau. *Locação em Geral e Aluguéis em Shopping Centers*. 2 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2000.

LACERDA, Mariana Duarte Garcia de. *Os Impactos do Caso Iguatemi nos Contratos de Franquia*. Disponível em:

<http://www.bmalaw.com.br/nova_internet/arquivos/Livro/Os_Impactos_do_Caso_Iguatemi.pdf>. Acesso em: 18 jun. 2010.

LENZA, Pedro. *Direito Constitucional Esquematizado*. 14 ed. São Paulo: Saraiva, 2010.

MENDES, Gilmar Ferreira; COELHO, Inocêncio Mártires; BRANCO, Paulo Gustavo Gonet. *Curso de Direito Constitucional*. 2 ed. São Paulo: Saraiva, 2008.

OLIVEIRA, Cláudio Brandão de (Org). *Constituição da República Federativa do Brasil*. 11 ed. Rio de Janeiro: Roma Victor, 2007.

VIDIGAL, Paula Mascarenhas Mourão. *Alguns Aspectos Jurídicos do Contrato de Locação em Shopping Center*. 2006. Dissertação (Mestrado em Direito) – Faculdade de Direito Milton Campos, 2006. Disponível em:

<<http://www.mcampos.br/posgraduacao/mestrado/dissertacoes/paulamascarenhasmouraoalgunaspectosjuridicosdocontrato.pdf>>. Acesso em: 21 jun. 2010.