



Cláusula de raio opõe lojistas e shoppings centers

Por meio de uma ação anulatória, que busca anular decisão do Conselho Administrativo de Defesa Econômica (Cade), a questão da cláusula de raio chegou às portas do Superior Tribunal de Justiça (STJ). Muito embora se discuta a validade da referida cláusula, o STJ não se manifestou expressamente acerca da questão, mantendo apenas a liminar concedida pelo Tribunal de Justiça do Distrito Federal, para suspender os efeitos da decisão do Cade, para assim garantir a validade da cláusula de raio.

Conhecida também como cláusula de exclusividade territorial, a cláusula de raio, contida em contratos firmados entre shoppings centers e lojistas, é uma cláusula contratual em que se proíbe a instalação de lojas dentro de um determinado raio, e desta maneira, restringe o espaço territorial de atuação dos próprios lojistas.

A restrição que esta cláusula impõe pode ser interpretada sob dois aspectos. De um lado os shoppings centers, defendendo a aplicação e eficácia da cláusula de raio, de outro os lojistas, pleiteando sua ineficácia e sua exclusão do contrato de locação comercial.

A liberdade contratual, autonomia da vontade, a obrigação de cumprir o contrato e a defesa da concorrência são os principais argumentos que embasam o entendimento que defende aplicabilidade e eficácia da cláusula. Assim, defende-se que, ao impedir a instalação de outras lojas próximas àquele território, a competitividade entre os lojistas do shopping center será maior, não haverá concorrência ao empreendimento (o próprio shopping), pois o contrário poderia prejudicar o próprio empreendimento, sendo, portanto, essencial para seu sucesso.

A questão concorrencial também é argumento para aqueles que tem o posicionamento contra. Isso porque argumenta haver a prática de monopólio e cartel —condenadas pelo Cade—, prejudicando a competitividade essencial para manutenção do mercado. Além disso, afirmam que os shoppings centers, ao se valerem da cláusula de raio, abusam do poder econômico, caracterizando uma prática abusiva.

As últimas decisões proferidas pelo Cade, fundadas na razoabilidade, foi no sentido de retirar as cláusulas de raio dos contratos de locação comercial, por extravasarem os limites aplicáveis à autonomia da vontade. Em contrapartida, quando a questão chega ao Poder Judiciário, o entendimento é oposto, pela validade e aplicabilidade da referida cláusula.

Até o presente momento, o entendimento quanto à legalidade da cláusula de raio não é pacífico, restando apenas esperar a discussão chegar aos Tribunais Superiores e ser decidida. A questão é: nesta disputa de forças, quem terá razão e sairá vencedor?

Date Created

14/09/2012