



SALÃO DE INICIAÇÃO CIENTÍFICA XXVIII SIC

paz no plural



Evento	Salão UFRGS 2016: SIC - XXVIII SALÃO DE INICIAÇÃO CIENTÍFICA DA UFRGS
Ano	2016
Local	Campus do Vale - UFRGS
Título	Cláusula de raio em contratos de locação em shopping center
Autor	RAFAEL WEISS COSTI
Orientador	BRUNO NUBENS BARBOSA MIRAGEM

Título: Cláusula de raio em contratos de locação em shopping center

Autor: Rafael Weiss Costi

Instituição de Origem: Universidade Federal do Rio Grande do Sul

Orientador: Bruno Nubens Barbosa Miragem

O presente estudo tem como objeto a análise da cláusula de raio estabelecida em contratos de locações de shopping centers, examinando sua legalidade, haja vista a controvérsia que existe em torno do assunto. A pesquisa desenvolvida constitui-se em analisar os contratos de locação de shopping center, suas características principais, o papel do “Tenant Mix” nesse tipo de empreendimento, o surgimento da cláusula de raio e sua motivação; examinar as questões de direito que permeiam a cláusula em questão, discorrendo sobre a regulação econômica estabelecida pela C.F./1988 e a possibilidade da inserção dessa cláusula contratual ferir à ordem econômica, pela violação dos princípios da livre concorrência e livre iniciativa, analisando, também, o papel do CADE e suas decisões administrativas sobre o tema; apreciar a aplicação de princípios contratuais como o pacta sunt servanda, autonomia da vontade e boa-fé objetiva; recorrer à análise da questão sob o ponto de vista da proporcionalidade e razoabilidade da avença, ao fim de verificar a real necessidade e aplicabilidade da cláusula de raio, em contraposição à sua determinação como condição potestativa pura; ponderar os efeitos da cláusula sobre os direitos dos consumidores, analisando a hipótese da existência dessa disposição configurar limitação a esses direitos. A metodologia da pesquisa consiste no método de investigação qualitativo, pela análise da doutrina e da jurisprudência formada acerca do tema, contrapondo, principalmente, os pontos conflitantes entre os direitos dos empreendedores de shopping centers e os direitos dos lojistas, objetivando-se atingir a forma mais adequada de interpretação dessa cláusula de exclusividade territorial. O resultado final previsto indica a necessidade da análise casuística da cláusula de raio, ante à impossibilidade de determinação de sua ilegalidade per se, tendo em vista a particularidade que é dada, tanto pela legislação quanto pela doutrina, aos contratos em questão. Prevê-se, portanto, a necessidade de estabelecer critérios e/ou limites de aplicação dessa cláusula, para que não se incorra em abusividade.