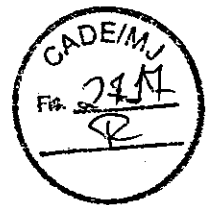




MINISTÉRIO DA JUSTIÇA

Conselho Administrativo de Defesa Econômica - CADE
Gabinete do Conselheiro Luís Fernando R. Vasconcellos



Processo Administrativo nº 08012.006636/1997-43

Representantes: Associação dos Lojistas de Shopping do Estado de São Paulo e Procuradoria Geral do CADE

Representada: Condomínio Shopping Center Iguatemi

Advogados: Luiz Lebre Pereira das Neves, Antonio de Vicente da Silva Salgado, Carlos Roberto de Siqueira Castro, José Maurício Ferreira Mourão, Neiva Moreira Pereira das Neves, Marcelo Capergiani Felix da Silva, Carlos Francisco de Magalhães e outros

Conselheiro-Relator: Luís Fernando Rigato Vasconcellos

RELATÓRIO

1. DA CONDUCTA

Trata-se de Processo Administrativo sobre a representação protocolizada pela Procuradoria Geral do CADE – ProCADE perante a Secretaria de Direito Econômico, em 16.10.1997, em desfavor do Condomínio Shopping Center Iguatemi. A representação tem como base as conclusões da Nota Técnica ProCADE nº 062 A/97 (fls.22 a 28) referente a análise de “Consulta” nº 22/97 (fl. 29 e 35) encaminhada pela Associação dos Lojistas de Shopping do Estado de São Paulo, em 18.04.1997, solicitando o posicionamento do CADE sobre a legalidade ou abusividade de cláusula contratual, denominada “cláusula de raio”¹, incluída em contratos que regulam as locações em *shoppings* em todo o país e que restringe a expansão do comércio. Além da instauração do processo administrativo, a representação solicita a adoção de medida preventiva com base no item XI do art. 14 da Lei nº 8.884/94.

De acordo com a representação, o Condomínio Shopping Center Iguatemi estaria incluindo nos contratos celebrados com seus locatários condições que restringem a livre concorrência e a livre iniciativa, tais como o item 5.9 das Normas Gerais das Locações do referido condomínio (fl. 03 dos autos), *in verbis*:

¹ Segundo Parecer da Associação Brasileira de Shopping Centers – ABRACE (fls 685), “cláusulas de raio” são aquelas pela quais o locatário de um espaço comercial se obriga, perante o locador, a não exercer atividade similar à praticada no imóvel objeto da locação em outro estabelecimento situado a um determinado raio de distância daquele imóvel.” Em parecer (fls. 704 a 754) elaborado pelos Professores Carlos Frederico Leão Rocha e Jorge Nogueira de Paiva Brito estes consideram que “a cláusula de raio constitui, basicamente, um instrumento de proteção da área de comercialização primária do *shopping*, a partir da qual é elaborada a estratégia de diferenciação do empreendimento e de fortalecimento do “ponto”, através da ação coordenada dos administradores e lojistas do *shopping*. A definição de área primária de comercialização comumente encontrada na literatura refere-se àquela imediatamente adjacente em relação à localização do *shopping*, a qual é responsável por 60-65% de seus consumidores”.



“5.9 – Os locatários não poderão ter outro estabelecimento (sede ou filial) dedicado ao mesmo ramo de atividade por ele exercida nos respectivos SUC dentro de um raio de 2.500m (dois mil e quinhentos metros), contados do centro do terreno do SHOPPING CENTER, salvo autorização expressa da administração”.

Entre os fatos apresentados na representação está a Ação Ordinária de Despejo promovida pela representada em desfavor da empresa Fórum Confeccões, por descumprimento da citada cláusula, uma vez que esta loja teria se instalado no Shopping Eldorado, distante 1.000 metros do Iguatemi.

Com base na representação e na documentação encaminhada pelo CADE, a Secretaria de Direito Econômico - SDE decidiu pela instauração do Processo Administrativo em desfavor da Representada conforme o despacho de fl. 124, por vislumbrar a existência de indícios de infração à ordem econômica, passível de enquadramento no artigo 21, inciso III, IV e V, c/c art. 20, inciso I, da Lei 8.884/94, negando, entretanto, a adoção imediata de medida preventiva.

2. DAS ALEGAÇÕES DA REPRESENTADA

Notificada para apresentação de defesa a Representada alega que:

- a) Para a caracterização do dano ou ameaça de dano à concorrência ou à livre iniciativa, é indispensável não só que tenha sido praticado o ato imputado, mas que esse ato tenha produzido ou seja capaz de produzir alguns dos efeitos tratados pela lei de proteção da concorrência. A representação, entretanto, limitou-se a transcrever o dispositivo contido nas Normas Gerais Reguladoras das Locações do Iguatemi, sem situar o contexto econômico de que trata, sem demonstrar a existência de poder de mercado capaz de ensejar ameaça à concorrência;
- b) a denominada “cláusula de raio” tem como principal objetivo a proteção do “*fundo de comércio*” inerente ao tipo de negócio dos *shopping centers*. Por serem comumente incluídas nos contratos de locação destes empreendimentos, entende que todos os que a utilizam deveriam ser chamados a integrar este processo. Anexou cópias de instrumentos contratuais padrão utilizados pelo Shopping Center Leste, Shopping Villa Lobos, West Plaza Shopping, Shopping Center Paulista,



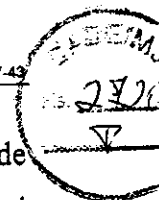
Shopping Center Paulista, Shopping Center Penha, Shopping Center Norte, Shopping Center Jardim Sul, Shopping Center Metro Tatuapé;

- c) se prevalecer a “regra da razão” na análise deste caso, a conduta em questão - vedação aos lojistas de *shopping* de ter outro estabelecimento no mesmo ramo de atividade num raio de 2.500m do Shopping Iguatemi - certamente será considerada lícita, por visar a preservação do chamado fundo de comércio global dos *shoppings*;
- d) o processo judicial no qual um lojista é demandado em ação de despejo por não ter cumprido normas contratuais, não vislumbra nenhuma ameaça à concorrência ou ao mercado que justifique a decretação de medida preventiva propugnada pela Procuradoria Geral do CADE.

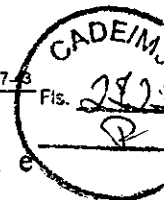
Diante do exposto solicitou o arquivamento do processo.

Ainda com o objetivo de justificar a utilização da cláusula de raio em seus contratos de locação, em apresentação realizada na Secretaria de Direito Econômico – SDE em 07/10/2002, a Representada expõe os efeitos positivos da utilização da citada cláusula. A respeito, a SDE, em seu Parecer Técnico resumiu as alegações da Representada da seguinte forma:

- “os *shopping centers* agregam uma combinação de elementos como localização do empreendimento, mix de lojas, arquitetura e ambientação, organização administrativa e amplos serviços ao consumidor (estacionamento, lazer, segurança, etc.);
- a cláusula de raio é uma prática universal na indústria de *shopping centers*, sendo essencial para a sobrevivência do empreendimento;
- existe uma relação de sociedade entre o *shopping* e o lojista, cujo objetivo é aumentar o tráfego de clientes dentro do *shopping*;
- a sociedade existente entre *shopping* e lojista é materializada pela conjugação de esforços mútuos e divisão de riscos entre os envolvidos;
- o empreendedor do *shopping* participa ativamente do negócio, não só pela formulação do mix de lojas, mas também pela idealização e desenvolvimento de novas lojas e assessoria a novos entrantes;



- a divisão dos riscos entre o empreendedor e o lojista se dá através do sistema de aluguel percentual, consistente na estipulação de um aluguel fixo e de outra parte variável de acordo com o faturamento das lojas;
- a cláusula de raio visa proteger a sociedade contra sócios oportunistas, evitando que o sócio-lojista concorra com o próprio negócio (*shopping*);
- a cláusula de raio deve se estender por toda área de influência imediata do *shopping center*, pois a atração de clientes localizados nessa área constitui um mínimo sem o qual o negócio perde sua sustentação;
- a ausência da cláusula de raio provoca efeitos nefastos aos lojistas (desvio de clientela e redução de tráfego/oportunismo), ao *shopping center* (perda de faturamento e cópia do mix), ao consumidor (monopólio e redução de opções de preço) e ao mercado (padronização, redução de concorrência e barreiras à entrada de novos lojistas);
- a proibição da cláusula de raio nos *shoppings* controlados pela SEARS, imposta pela FTC, em 1977, gerou o esvaziamento dos mesmos, com a conseqüente redução de seu faturamento e a falência dos empreendimentos;
- a cláusula de raio não gera fechamento de mercado para os concorrentes, uma vez que existiriam mais de 6 mil lojas disponíveis;
- a cláusula de raio estimula o investimento pelo empreendedor em novas lojas e marcas, evitando a padronização do mix de lojas e aumentando a concorrência entre *shoppings* e entre lojas;
- para o consumidor, a cláusula de raio teria como efeito o aumento da concorrência, melhores preços e serviços, maior disponibilidade de *shoppings* e de lojas e *griffes*;
- a jurisprudência norte-americana tem reconhecido a validade da cláusula de raio;
- a jurisprudência da União Européia e do CADE tem reconhecido a validade da cláusula de não concorrência entre sócios de *joint ventures*;
- o mercado em que atua o Iguatemi difere do mercado de atuação do Shopping Center Norte (*shopping* em que a previsão contratual de cláusula de raio foi considerada anticoncorrencial por esta Secretaria), em relação aos aspectos de maturação/saturação, público-alvo e características geográficas”.



Com relação às lojas que estão simultaneamente presentes nos *shoppings* Iguatemi e Eldorado apresentaram três explicações possíveis: (i) representam um percentual muito pequeno do faturamento total do *shopping*; (ii) aparentemente não são lojas que exercem forte atratividade sobre o consumidor típico do Iguatemi; (iii) entraram primeiro no Eldorado.

3. MANIFESTAÇÃO DE TERCEIROS

Com o objetivo de instruir o Processo Administrativo em análise, em 2001 a SDE encaminhou correspondência ao Shopping Eldorado perguntando se a “cláusula de raio” utilizada nos contratos de locação do Shopping Iguatemi prejudicava, de alguma forma, o funcionamento daquele empreendimento. Em resposta, informaram que o empreendimento era prejudicado e citou, entre outras razões: (i) “lojas que queiram se instalar em nosso *shopping* são coagidas e impedidas de abrirem filiais ou sucursais no Eldorado; (ii) “monopoliza e carteliza a atividade comercial em prejuízo da competitividade; (iii) “constitui prática abusiva, exercidas através de métodos coercitivos e desleais”; (iv) “constitui maneira de controlar regionalmente o mercado com abuso do poder econômico e eliminação da concorrência”.

Encaminhou lista com relação nominal das lojas instaladas no Shopping Eldorado que também estão instaladas no Shopping Iguatemi. A respeito, informou que a maioria destas lojas não foram atingida pela citada cláusula de raio por já estarem estabelecida naquele *shopping* quando expandiram suas atividades para Shopping Iguatemi.

Em 2004 novas correspondências foram encaminhadas para o Shopping Plaza Higianópolis, Shopping Villa Lobos e Shopping Center Jardim Sul questionando sobre a utilização de cláusula de raio em seus contratos de locação, sobre os benefícios e prejuízos advindos da adoção desta cláusula pelos *shoppings centers* e sobre os efeitos da cláusula de raio adotada pelo Shopping Iguatemi em cada um dos empreendimentos.

Em sua resposta o **Shopping Villa Lobos** informou que adota em seus contratos de locação uma cláusula de raio de 2,5 Km. Informou que esta cláusula é praxe nesta espécie de contrato por constituir, efetivamente, uma garantia de competitividade aos próprios lojistas que integram o centro comercial e que sua utilização nos contratos de locação do Shopping Iguatemi não prejudica seu empreendimento.



Deixou claro, entretanto, que a “cláusula de raio” não se confunde com outras práticas adotadas pelo Shopping Iguatemi, inseridas em contratos de locação firmados com empresas detentoras de marcas notórias e plenamente aceitas no mercado, proibindo-as expressamente em seus contratos de abrirem suas loja em outros *shoppings* literalmente especificados. Alega que essa conduta, diferentemente da cláusula de raio, constitui abuso de poder econômico e impedimento da livre concorrência.

O **Shopping Pátio Higienópolis** informou que adota em seus contratos de locação uma cláusula de raio de 2,0 Km. Informou que a cláusula de raio é de grande valia quando do lançamento do empreendimento e que sem ela os lojistas poderiam instalar outras lojas muito próximas do novo empreendimento, inviabilizando-o por completo. Alegam que foram prejudicados pelas restrições contidas nos contratos de locação do Shopping Iguatemi, não pela cláusula de raio em si, mas pelas demais cláusulas restritivas adicionadas àquela.

4. DA CONSULTA PÚBLICA

No período de 09 a 06 de junho do corrente ano² foi submetida à consulta pública, no site do Conselho Administrativo de Defesa Econômica, Minuta de Termo de Compromisso de Cessação – TCC e Transação Judicial apresentada pelo Condomínio Shopping Center Iguatemi.

A proposta da Representada foi submetida à consulta pública, em razão do interesse difuso de que se reveste a matéria, consoante dispõe o art. 31 da Lei nº 9.784/99. A proposta envolve o presente Processo Administrativo e a Ação Judicial nº 2004.18729-0, em trâmite perante a Justiça Federal de Brasília.

A Ação Judicial decorre do Processo Administrativo 08012.009991/1998-82 mencionado acima, em que o Shopping Iguatemi e a Shopping Centers Reunidos do Brasil S.A. foram condenados por este Conselho por infração à ordem econômica, em razão da utilização de cláusula de exclusividade nominal.

Foram apresentadas 19 manifestações no período concedido e duas manifestações fora do prazo, totalizando 21 manifestações, sintetizadas nas tabelas a seguir.

² Compreende a prorrogação do período por uma semana, mediante o despacho LFRV nº 10/2007, devido a problemas no acesso ao endereço eletrônico.



TABELA I – Posição dos Shoppings Centers quanto ao Objeto da Consulta

	A favor sem ressalvas	A favor com ressalvas	Expressamente contra	Não se posicionou quanto a esse ponto
<i>Cláusula de raio</i>	10%	70%	10%	10%
Cláusula de exclusividade	0%	0%	40%	60%
Celebração do TCC	0%	10%	30%	60%

Total de entidades representadas nas manifestações: 10

TABELA II – Ressalvas dos Shoppings quanto às cláusulas de Raio

Inclusão de limite temporal	Redução do limite territorial
28,57%	85,7%

Total de entidades representadas: 07

Observa-se a partir da Tabela I que apenas 10% das manifestações (representada pela Associação Brasileira de Shopping Centers – ABRASCE) são favoráveis às cláusulas de raio da forma como apresentada na proposta do Iguatemi. 70% são favoráveis, observadas as ressalvas apresentadas na tabela II a seguir, quanto ao limite territorial de 1.500 metros e/ou quanto ao limite temporal, que deverá se ater ao suficiente para garantir o retorno do investimento que o Shopping realizou para atrair o lojista para o seu mix de lojas.

Observa-se, ainda, que 40% dos Shoppings manifestaram-se em relação à cláusula de exclusividade, sendo a totalidade dessas manifestações pela sua rejeição. 60% não se manifestaram expressamente com relação a esse ponto.

Conclui-se que, entre os Shoppings Centers, a quase totalidade daqueles que aprovam o acordo, o fazem expressamente em relação à cláusula de raio, desde que atendido o limite territorial de 1.500 metros.

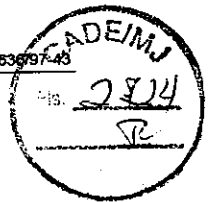


TABELA III – Posição dos Lojistas quanto ao Objeto da Consulta

	A favor sem ressalvas	A favor com ressalvas	Expressamente Contra	Não se posicionou quanto a esse ponto
Cláusula de raio	0%	0%	100%	0%
Cláusula de exclusividade	0%	0%	100%	0%
Celebração do TCC	0%	0%	66,66%	33,33%

Total de entidades representadas nas manifestações: 09

Verifica-se a partir da Tabela III que a totalidade das manifestações dos lojistas é contrária tanto às cláusulas de raio, como às de exclusividade e, portanto, todas as manifestações são pela não celebração do acordo.

TABELA IV – Posição das Pessoas Físicas quanto ao Objeto da Consulta

	A favor sem ressalvas	A favor com ressalvas	Expressamente Contra	Não se posicionou quanto a esse ponto
Cláusula de raio			100%	
Cláusula de exclusividade			100%	
Celebração do TCC			100%	

Total de entidades representadas nas manifestações: 02

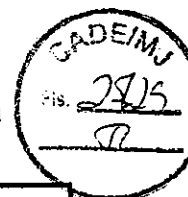


TABELA V – Posição Geral das Manifestantes quanto ao Objeto da Consulta

	A favor sem ressalvas	A favor com ressalvas	Expressamente Contra	Não se posicionou quanto a esse ponto
Cláusula de raio	5%	33,33%	57%	5%
Cláusula de exclusividade	0%	0%	71,43%	28,57%
Celebração do TCC	0%	5%	52,38%	42,85%

Total de entidades representadas nas manifestações: 21

A partir dos dados da Tabela V, observa-se que 38,33% dos manifestantes são a favor da cláusula de raio, sendo que 33,33% o são com restrições aos termos da proposta de acordo. O único que se manifestou a favor da cláusula de raio tal como proposto pela Representada foi a ABRASCE (Associação Brasileira de Shopping Centers). Saliente-se que todas as posições favoráveis à cláusula de raio referem-se a Shoppings Centers; diversamente, a totalidade dos lojistas e das pessoas físicas manifestaram-se contra as mesmas.

Quanto às cláusulas de exclusividade, não houve nenhuma manifestação expressa a seu favor. A totalidade dos que se pronunciaram quanto a esse ponto específico foi contra a utilização das mesmas. 28,57% não se pronunciaram.

Quanto à celebração do acordo, 52,38% se manifestaram expressamente contra. Não significa dizer que os demais 42,85% são a favor do mesmo, apenas não se manifestaram expressamente a respeito. Pode-se concluir, no entanto, que desse universo de 42,85% , 14,29% tacitamente o rejeitem, percentual referente aos lojistas que se manifestaram contrários tanto às cláusulas de raio, como às cláusulas de exclusividade, mas não se declararam expressamente em relação ao acordo. Daí se conclui que 66,67% dos que se manifestaram na consulta pública são contrários à celebração do acordo.

Conclusão quanto à consulta pública

Em síntese, chega-se aos seguintes dados resultantes da consulta:

- 66,67% são contra a celebração de TCC com a Representada.
- 32,33% são a favor da celebração, mas com ressalvas à cláusula de raio.
- 5% são a favor, sem ressalvas à cláusula de raio.
- Não houve nenhuma manifestação a favor da cláusula de exclusividade; 71,43% se manifestaram expressamente contra a mesma.



Principais argumentos quanto à proposta de TCC do Iguatemi

a) A favor das cláusulas de raio

- Evitam condutas oportunistas e protegem investimentos realizados pelo Shopping na loja;
- Asseguram a viabilidade econômica do empreendimento;
- Preservam a unidade e integridade do shopping center, buscando o interesse comum dos locatários e dos shoppings;
- Defendem o proprietário contra condutas oportunísticas do lojista;
- Defendem a atratividade que os shoppings exercem sobre os consumidores;
- Mantêm o interesse do lojista pela concorrência, atraindo os clientes para sua loja instalada no shopping.

b) Contra as cláusulas de raio

- Restringem a inovação, as melhorias e as mudanças no *tenant mix* dos concorrentes, ao invés de incentivar a Representada a inovar e aperfeiçoar constantemente o seu *tenant mix*;
- Não há critério razoável par aplicação das cláusulas, uma vez que o seu uso indiscriminado extrapola seu escopo, que deveria ser o de proteger determinado investimento realizado pelo Shopping em alguma loja específica;
- Impede a montagem adequada do *tenant mix* dos concorrentes, tendo em vista que é necessário um número mínimo de opções de lojas em cada ramo para proporcionar atratividade ao mix;

- São desnecessárias para o desenvolvimento de shopping centers.

c) Ressalvas às cláusulas de raio

- Não há razão para excluir as lojas de fast food nem lojas com área abaixo de 50m² da base relevante de cálculo do percentual de lojas a serem atingidas pelas cláusulas;
- Deve-se impor limite temporal e um maior limite territorial, pois as cláusulas não devem extrapolar seu objetivo, que é de proteger o investimento inicial do Shopping em atrair o lojista para o seu espaço.

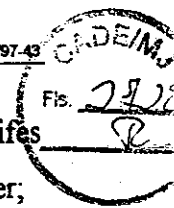


d) Contra a cláusula de exclusividade

- Impede a montagem adequada do *tenant mix* dos concorrentes, tendo em vista é necessário um número mínimo de opções de lojas em cada ramo para proporcionar atratividade ao *mix*;
- Existem reduzidas opções de marcas no segmento considerado de alto padrão;
- Impedem a expansão dos empregos;
- Tolhe o consumidor em seu direito de escolha.

e) Contra o Acordo

- Legítima uma conduta já considerada ilegítima pelo CADE (cláusula de exclusividade);
- Não se pode transacionar valor de multa cujo beneficiário é o Fundo de Defesa dos Interesses Difusos;
- Trata-se de um TCC ilegal, pois não cessa prática nenhuma;
- O valor da multa não pode ser negociado abaixo do mínimo legal;
- As cerca de 28 lojas que estarão isentas das cláusulas são insuficientes para garantir a formação de *tenant mix* dos concorrentes;
- A ação ordinária nº 2004.34.00.018729-0 trata de caso atingido pelo trânsito em julgado administrativo (cláusulas de exclusividade);
- Não há porque vincular o presente processo, que trata das cláusulas de raio, àquele que trata das cláusulas de exclusividade, já que são distintos;



- Restrição à concorrência, uma vez que sucederá a hipótese de duas grifes concorrentes serem impedidas de se instalarem no mesmo shopping center;
- Impede a livre expansão das atividades dos lojistas, que é requisito para sua sobrevivência;
- O acordo abrirá precedente para o GRUPO LA FONTE impor tais cláusulas em todos os empreendimentos que administra;
- O acordo, uma vez aceito pelo CADE, passará a ser o padrão do mercado doravante;
- Os contratos do Iguatemi são contratos de adesão que afrontam os arts. 421 a 423 do Código Civil, uma vez que viola a função social do contrato, ao impor estipulações em favor de uma única parte, desequilibrando o liame contratual;
- Os contratos do Iguatemi ferem o art. 424 do CPC, ao restringirem o direito dos lojistas de contratar e comerciar, além de implicar na renúncia antecipada dos lojistas a direito resultante da natureza do negócio, v.g., sua expansão para outros shoppings especificados.

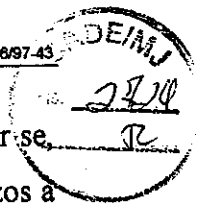
f) Ressalvas ao acordo

- O prazo de três anos é exíguo;
- Não há parâmetros para definição do percentual dos contratos que serão objeto de exclusividade;
- Não há lógica econômica em permitir que 20% dos contratos com cláusula de exclusividade nomeiem em tal cláusula todos os shoppings de São Paulo;
- Não há lógica econômica em permitir que 80% dos contratos com cláusula de exclusividade nomeiem três shoppings em tal cláusula.

5. DOS PARECERES da SDE, PROCADE e MPF

A SDE, em seu parecer, chegou às seguintes conclusões:

- a) **Quanto à razoabilidade da cláusula de raio**, manifestou entendimento de que embora se possa aceitar a imposição da cláusula de raio como necessidade de se proteger o fundo de comércio global do *shopping*, é imprescindível que se observem quais são as



características do mercado relevante em que se insere a prática, de forma a analisar-se, em determinado caso concreto, a imposição da cláusula de raio traz ou não prejuízos a concorrência. Isto é, entende-se que a legalidade da cláusula de raio, sob o ponto de vista concorrencial, deve ser analisada segundo a regra da razão³;

- b) **Quanto ao mercado relevante**, definiu-o como sendo o de *shoppings centers* de alto padrão estabelecidos na zona oeste, norte da zona sul e oeste da zona central da cidade de São Paulo, sob os seguintes fundamentos: (i) particularidades do negócio de *shopping centers*, inclusive relativa à existência de dois tipos de clientes simultâneos, os lojistas e o consumidor direto (mercado de dois-lados⁴); (ii) pesquisas sobre perfil dos clientes de *shopping centers* elaboradas pelo Instituto de Pesquisa & Desenvolvimento de Mercados (fls. 435 a 457 dos autos); (iii) jurisprudência do CADE quando da análise de outros casos semelhantes – PA nº 08012.009991/98-82 e PA nº 08012.002841/2001-13.
- c) **Quanto à existência de poder de mercado por parte da representada**, a conclusão foi positiva. Para tanto, levou em consideração uma série de características dos *shoppings* de alto padrão que conferem poder de mercado sobre os lojistas interessados em seus espaços para locação, entre as quais estão: (i) a imagem consolidada do empreendimento; (ii) o maior faturamento por metro quadrado da cidade; (iii) a associação da imagem da loja ao *shopping*; (iv) o menor risco do investimento quando comparado à instalação em *shopping* recém-inaugurado ou que ainda estão construindo sua imagem neste mercado, etc.;
- d) **Quanto aos efeitos da imposição da cláusula de raio pelo *Shopping Iguatemi***, as principais conclusões da SDE foram: (i) que no mercado relevante definido existem cinco concorrentes diretos e reais da Representada – Iguatemi, Eldorado, Morumbi, Jardins Sul, Villa Lobos e Higienópolis - sendo que apenas 1(um) – Eldorado - é afetado pela cláusula de raio em análise; (ii) que a existência de outros *shoppings centers* capazes de oferecer concorrência efetiva à parte Representada possibilita aos lojistas que desejam expandir seus negócios de fazê-los nos empreendimentos que estão fora do raio de 2.500m estabelecido pelo Representado; (iii) no que diz respeito

³ Conduta prevista no Anexo II da Resolução nº 20, de 09/06/1999, que trata dos critérios básicos para análise de práticas restritivas.

⁴ A respeito desta peculiaridade atribuída aos *shopping centers*, cita o Voto referente ao PA nº 08012.009991/98 - 82 do Conselheiro Roberto Pfeiffer.

DEIM
2730
R

as “barreiras a entrada”, concluiu que é incontestável a existência de agentes econômicos que potencialmente podem diferenciar o produto (*tenant mix*) e ingressar no referido mercado. E, como exemplo, cita os casos dos *shoppings* Higienópolis e do Villa-Lobos que entraram no mercado, respectivamente, em 1999 e 2000, mesmo tendo conhecimento da vigência da cláusula de raio estipulada pelo *Shopping Iguatemi* em seus contratos de locação, o que somente vem a corroborar o entendimento de que a citada cláusula não limita a livre concorrência no mercado relevante aqui definido.

Informa, ainda, que a análise foi realizada levando-se em consideração o mercado concorrencial como um todo e não apenas do ponto de vista individual do lojista, tendo constatado que, no caso em questão, a cláusula de restrição territorial não afeta o mercado relevante geográfico definido na cidade de São Paulo.

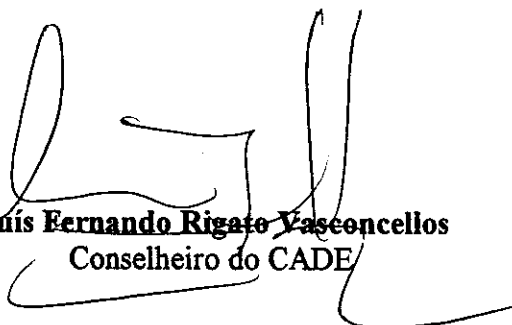
Conclui sua análise, sugerindo o arquivamento do presente Processo Administrativo nos termos do art. 39, da Lei nº 8.884/94.

A Procuradoria do CADE, através de Despacho ProCADE nº 09/2005 (fl. 1067), absteve-se de emitir parecer sobre o presente Processo Administrativo por figurar como Representante do mesmo.

O Ministério Público Federal concorda com a análise da SDE e sugere a confirmação do arquivamento do presente Processo Administrativo.

É o relatório.

Brasília, 27 de agosto de 2007.



Luis Fernando Rigato Vasconcellos
Conselheiro do CADE