



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA de SÃO PAULO
FORO REGIONAL XI - PINHEIROS
3ª VARA CÍVEL
RUA JERICÓ S/N, SÃO PAULO - SP - CEP 05435-040
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1187429-50.2024.8.26.0100**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum Cível - Locação de Imóvel**
 Requerente: **Tlzm Comércio de Óculos Fashion Unipessoal Ltda.**
 Requerido: **Xp Malls Fundo de Investimento Imobiliário - Fii e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). Swarai Cervone de Oliveira

Vistos.

Trata-se de ação proposta por Tlzm Comércio de Óculos Fashion Unipessoal Ltda. em face de Xp Malls Fundo de Investimento Imobiliário - Fii e Jhsf Malls S.a..

Relata ser locatária da unidade LUC 109 do empreendimento das rés Catarina Fashion Outlet, em São Roque / SP, operando no local loja da rede Chilli Beans. Narra que, em 03/05/2024, foi notificada pelas requeridas em decorrência de suposta infração a normas que proíbem a operação de outras lojas em empreendimentos *off price* no Estado de São Paulo. Afirma que, mesmo após prestar esclarecimentos, recebeu boleto com aluguel dobrado para pagamento em 5/11/2024. Argumenta que as rés teriam exercido de modo abusivo sua posição dominante, estipulando cláusula que infringiria os princípios da livre iniciativa e da livre concorrência. Aponta que a distância entre os shoppings mencionados na notificação é de cerca de 70 km, e que a maior parte dos consumidores de tais centros comerciais vêm de cidades próximas, e não da capital. Destaca que não possui qualquer ingerência quanto à abertura de franquias da mesma rede. No mais, alega que as requeridas ignoram a existência de diversas operações comerciais que atuam em ambos os shoppings. Requer a concessão de liminar para suspender a cobrança de multa contratual por quebra da cláusula de exclusividade. Ao fim, requer seja declarada nula a cláusula 13ª do contrato de locação, ou, subsidiariamente, seja afastada sua aplicação no caso concreto. Atribui à causa o valor de R\$ 22.475,37.

A tutela de urgência é deferida às fls. 107/108.

As rés são citadas e apresentam contestação (fls. 116/139). Afirmam que chegou a seu conhecimento a existência de loja da Chilli Beans no Shopping Outlet Premium Imigrantes em São Bernardo do Campo / SP. Apontam que, apesar de a loja não



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA de SÃO PAULO
FORO REGIONAL XI - PINHEIROS
3ª VARA CÍVEL
RUA JERICÓ S/N, SÃO PAULO - SP - CEP 05435-040
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

ser de propriedade da ré, ambas fazem parte da mesma rede de franquias, de modo que haveria violação à cláusula de exclusividade prevista no contrato. Argumentam que ambos os shoppings em questão visam a atrair o mesmo público-alvo. Narram que notificaram a ré exigindo o pagamento das penalidades contratuais, tendo a ré confessado o inadimplemento. Defendem a validade da cláusula impugnada pela autora, destacando que a autora não estava obrigada a se instalar em seu shopping.

Sobrevém réplica (fls. 410/419).

Determina-se a remessa dos autos para julgamento conjunto do feito com a ação de despejo movida pelas rés (processo nº 1185377-81.2024.8.26.0100 – fl. 420).

Instadas a especificarem provas, a autora requer a produção de prova documental e a ré manifesta desinteresse na dilação probatória.

É o relatório.

Fundamento e decido.

O feito comporta julgamento antecipado, nos termos do artigo 355, inciso I, do Código de Processo Civil, pois os autos estão suficientemente instruídos por documentos.

O pedido é parcialmente procedente.

As rés buscam penalizar a autora sob o fundamento de que ela teria violado o disposto em sua cláusula 13, que assim dispõe:

13. DA EXCLUSIVIDADE

13.1: As partes acordam que o LOCATÁRIO, a partir da presente data e enquanto permanecer locatário do CATARINA/FASHION/OUTLET/SHOPPING, obriga-se a não instalar, manter ou operar qualquer outro estabelecimento (sede ou filial) em empreendimentos no formato “Shopping Center off price” no Estado de São Paulo, salvo autorização por escrito do LOCADOR.

13.2: Na hipótese de descumprimento do disposto na cláusula anterior, o ALUGUEL PERCENTUAL previsto no



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de SÃO PAULO

FORO REGIONAL XI - PINHEIROS

3ª VARA CÍVEL

RUA JERICÓ S/N, SÃO PAULO - SP - CEP 05435-040

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

QUADRO RESUMO, será acrescido de um ponto percentual, e o ALUGUEL MÍNIMO MENSAL REAJUSTÁVEL, também previsto no QUADRO RESUMO, será devido em dobro, a partir do inadimplemento, sem prejuízo da possibilidade do LOCADOR dar o contrato por rescindido.

13.2.1: Além do acréscimo previsto no “caput”, será devido pelo LOCATÁRIO à LOCADORA o montante equivalente a 1% (um por cento) do faturamento bruto de cada estabelecimento que houver aberto, tal qual definido o faturamento na Cláusula 8 das NORMAS GERAIS COMPLEMENTARES DA LOCAÇÃO DOS SALÕES COMERCIAIS DO CATARINA/FASHION/OUTLET/SHOPPING. Para apuração daquele percentual, o LOCATÁRIO entregará à LOCADORA os dados do faturamento do citado estabelecimento no mês em questão, juntamente com os dados e na forma prevista na Cláusula 8 das NORMAS GERAIS COMPLEMENTARES DA LOCAÇÃO DOS SALÕES COMERCIAIS DO CATARINA/FASHION/OUTLET/SHOPPING.

13.2.2: Para efeito desta Cláusula, considerar-se-á como sendo do LOCATÁRIO qualquer estabelecimento do qual a mesma, ou sócios da mesma participem, direta ou indiretamente, ou com o qual tenham qualquer tipo de vínculo, mesmo que eventual.

13.2.3: Da mesma forma, caso o LOCATÁRIO seja um “franqueado” ou “franqueador”, aplicar-se-á o disposto nesta Cláusula, na hipótese de, em descumprimento ao previsto nesta Cláusula, após a assinatura do Contrato de Locação, vir a ser aberto qualquer outro estabelecimento que leve a marca fraqueada e/ou que comercialize qualquer produto da mesma espécie que aquele comercializado pelo LOCATÁRIO, desde que tal produto seja fabricado, comercializado ou licenciado pelo franqueador. O acréscimo ao ALUGUEL PERCENTUAL será pago pelo LOCATÁRIO, ao passo que o percentual sobre o faturamento do estabelecimento aberto, bem como o relatório desse faturamento, serão pagos e fornecidos pelo franqueador ou pelo franqueado, conforme o caso.

13.2.4: Ressalta-se ainda que as obrigações mencionadas



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA de SÃO PAULO

FORO REGIONAL XI - PINHEIROS

3ª VARA CÍVEL

RUA JERICÓ S/N, SÃO PAULO - SP - CEP 05435-040

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

nas cláusulas 13.1 a 13.2.3. acima mencionadas serão aplicáveis mesmo nos casos em que houver, nos locais listados no Quadro Resumo, exibição, promoção, oferta a venda e/ou venda dos referidos produtos seja feita por meio de uma área de vendas exclusiva da marca ou dentro de uma loja multimarca, incluindo, sem limitação, conceitos de corners ou shop in shop.

*13.3.: Para apuração e determinação do percentual de 1% (hum por cento) referido na Cláusula 13.2.1 acima, deverá o LOCATÁRIO preparar e manter na LOJA, ou em sua sede, todos os livros e registros da atividade do estabelecimento aberto na forma prevista nas Normas Gerais Complementares, onde constem a escrituração contábil, balanços, estoque e inventário de mercadorias, registros de todas as vendas à vista, a prazo e a crédito, o movimento diário de todas as operações comerciais, os pagamentos e as devoluções de impostos, bem como os elementos a que se refere a Cláusula 8 das **NORMAS GERAIS COMPLEMENTARES DA LOCAÇÃO DOS SALÕES COMERCIAIS DO CATARINA/FASHION/OUTLET/SHOPPING.***

*13.3.1: Para fiscalização do percentual referido no caput, aplicam-se todos os termos e condições previstas no Capítulo 9 da Fiscalização do Aluguel, das **NORMAS GERAIS COMPLEMENTARES DA LOCAÇÃO DOS SALÕES COMERCIAIS DO CATARINA/FASHION/OUTLET/SHOPPING.***

A cláusula em questão é similar às cláusulas de raio, cuja adoção já foi entendida como possível pelo Superior Tribunal de Justiça (nesse sentido: REsp nº 1.535.727/RS, Rel. Min. Marco Buzzi, Quarta Turma, Data do Julgamento: 10/05/2016, disponibilização no DJe em 20/06/2016). Tal previsão teria como intuito garantir o fim econômico do empreendimento, valorizando a parceria de negócios entre as locadoras e a locatária.

Ocorre que, naquela oportunidade, foi analisada cláusula de âmbito muito mais restrito, com vedação à instalação de pontos comerciais em estabelecimentos localizados a poucos quilômetros de distância do imóvel do locador. Nesse sentido, destacou-se, na ocasião, ser "*inviável a imposição de limitações aos ajustes quando*



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA de SÃO PAULO
FORO REGIONAL XI - PINHEIROS
3ª VARA CÍVEL
RUA JERICÓ S/N, SÃO PAULO - SP - CEP 05435-040
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

consideradas situações hipotéticas e genéricas envolvendo lojistas (de forma ampla) e empreendedor, com caracterização em abstrato da abusividade face o alegado abuso de posição dominante para prejudicar concorrência potencial, sendo imprescindível a análise da alegada abusividade considerado um específico e pontual caso concreto, o que não ocorre no presente caso".

No caso em tela, porém, a cláusula que estabelece exclusividade em favor das rés impede a instalação de pontos comerciais da locatária (ou, supostamente, de outras lojas de titularidade diversa, ligadas à mesma franqueadora) em todo o Estado de São Paulo, o que, por si só, já poderia ser considerado abusivo, tendo em vista os princípios da livre iniciativa e da livre concorrência (art. 170, *caput* e IV, da Constituição Federal). A controvérsia em questão, na mesma linha, se refere a estabelecimentos localizados a uma distância de 70 quilômetros, com tempo de trânsito superior a duas horas.

Nesse sentido:

Locação comercial. "Shopping center". Ação declaratória de nulidade de cláusula contratual com pedido cumulado de indenização por danos materiais. Cláusula de raio ou de exclusividade. Inexistência de abusividade pela mera existência de cláusula dessa natureza em contratos de locação de espaço comercial em "shopping center". Abusividade, no entanto, presente ante as particularidades do caso concreto. Proibição de exercer a mesma atividade empresarial ou semelhante durante o período de locação e um ano após o seu término **"em qualquer outro Shopping Center no Estado de São Paulo"**. **Raio indeterminado e demasiadamente extensivo**. Rescisão, ademais, que se deu imotivadamente por iniciativa da locadora. Cabimento da limitação de sua vigência apenas ao período em que perdurou a locação. Aluguel pago antecipadamente que ante a interpretação das cláusulas do distrato e da segunda locação firmada entre as partes havia de ser restituído. Ação parcialmente procedente. Recurso improvido. (TJSP; Apelação Cível nº 1039668-49.2023.8.26.0100; 36ª Câmara de Direito Privado; Rel. Arantes Theodoro; Data do Julgamento: 19/10/2023; sem grifo no original.)

Nota-se que, conforme apontado pela autora, os shoppings descritos na



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA de SÃO PAULO
FORO REGIONAL XI - PINHEIROS
3ª VARA CÍVEL
RUA JERICÓ S/N, SÃO PAULO - SP - CEP 05435-040
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

inicial não são frequentados apenas por habitantes do Município de São Paulo. E, mesmo que fosse o caso, não se demonstrou qualquer redução no faturamento da autora após o início do funcionamento da loja situada no Outlet Premium de São Bernardo do Campo.

Deve se lembrar, outrossim, que, como mencionado pela requerente, são diversas as marcas que possuem lojas em ambos os shoppings, sendo que as rés somente se insurgiram contra pequeno percentual delas. Isso leva a crer que as requeridas se utilizam da cláusula impugnada como condição puramente potestativa, o que é vedado pelo art. 122 do Código Civil.

No mais, observa-se que, conforme se extrai do item 13.2.3, as rés buscavam obrigar a autora a controlar a abertura de outras franquias por parte da franqueadora. A franqueada, contudo, não possui poderes para limitar, por si só, a atuação da empresa franqueadora. A cláusula deve ser interpretada, portanto, no sentido de que a vedação somente seria aplicável caso a marca viesse a ser utilizada pelo mesmo franqueado em ambos os estabelecimentos concorrentes.

Por fim, noto que a validade das disposições contratuais, em regra, deve ser analisada conforme o caso concreto, considerando as peculiaridades de cada situação. No caso em tela, observada a interpretação exposta acima, bem como a distância entre os estabelecimentos e a conduta das rés em casos similares, deve ser afastada a aplicação das penalidades previstas na cláusula 13 do contrato de locação.

Dessa maneira, embora não haja nulidade em abstrato da cláusula, o que afasta a procedência do pedido principal, ela não se aplica no caso concreto, o que implica a procedência do pedido subsidiário.

Ante o exposto, **JULGO IMPROCEDENTE** o pedido principal e **JULGO PROCEDENTE** o pedido subsidiário, com resolução do mérito, nos termos do artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil, para confirmar a tutela de urgência e afastar, no caso concreto, a aplicação da cláusula 13 do contrato de locação firmado entre as partes, determinando às rés que se abstenham de realizar cobranças adicionais em face da autora em razão da abertura de outra loja da rede "Chili Beans" no empreendimento "Outlet Premium Imigrantes".

Em razão da sucumbência, no que respeita à pretensão de direito material



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA de SÃO PAULO
FORO REGIONAL XI - PINHEIROS
3ª VARA CÍVEL
RUA JERICÓ S/N, SÃO PAULO - SP - CEP 05435-040
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

perseguida concretamente pela autora, arcarão as rés com o pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios devidos ao advogado da autora, no montante de 10% sobre o valor atualizado da causa, nos termos do art. 85, § 2º, do Código de Processo Civil.

Com o trânsito em julgado, aguarde-se por cinco dias eventual pedido de cumprimento de sentença. Após, tomadas as medidas pertinentes para a cobrança das custas devidas, ao arquivo, observadas as cautelas legais.

P.I.C.

São Paulo, 28 de abril de 2025.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**