



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SÃO PAULO
FORO CENTRAL CÍVEL
14ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 8º andar - salas nº 815/817, Centro - CEP 01501900,
 Fone: 21716130, São Paulo-SP - E-mail: sp14cv@tjsp.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 11h00min às 19h00min

DECISÃO

Processo Digital nº: **1017144-29.2021.8.26.0100**
 Classe - Assunto: **Revisional de Aluguel - Locação de Imóvel**
 Requerente: -----
 Requerido: **Condomínio Shopping Center Iguatemi e outro**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **Clarissa Rodrigues Alves**

Vistos.

Trata-se de ação revisional na qual a autora busca discutir a abusividade da cláusula de raio inserta no contrato de locação firmado entre as partes, que a proíbe de instalar ou manter qualquer outro estabelecimento (sede ou filial) com o mesmo ramo, num raio de 2.500 metros contados do centro do terreno do shopping ré. Diz que promoveu a abertura de uma franquia, a ----- no CJ Shops Jardins, situada na Rua Haddock Lobo, 1626, e por esse motivo foi notificada pelas rés no sentido de que estaria a autora descumprindo a referida cláusula. Requer, em tutela de urgência, seja afastada a imposição da multa, penalidade ou o despejo.

Pois bem. A despeito da cláusula em questão ter sido livremente pactuada entre as partes - em atenção aos princípios da autonomia privada, da obrigatoriedade (pacta sunt servanda) e da relatividade dos contratos, e inexistindo vício de consentimento sustentado pela autora -, não se desconhece que o CADE (Conselho Administrativo de Defesa Econômica) já a considerou abusiva, e em 02/02/2021 o Tribunal Regional Federal da 1ª Região manteve a condenação imposta por este órgão ao Shopping Iguatemi de São Paulo, como amplamente noticiado.

Portanto, é notória a plausibilidade do direito e o risco da demora, pois caso a cláusula em questão não seja suspensa, a autora sofrerá penalidade e se sujeitará ao despejo, o que poderá causar grave dano ao seu empreendimento e empregados que dele dependem para auferir renda.

Assim, **DEFIRO** a tutela de urgência para suspender a aplicabilidade da cláusula de raio inserida no contrato entre as partes, até decisão ulterior.

Deixo para momento oportuno a análise da conveniência da audiência de conciliação (CPC, art.139, VI e Enunciado nº 35 da ENFAM: "*Além das situações em que a flexibilização do*



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SÃO PAULO

FORO CENTRAL CÍVEL

14ª VARA CÍVEL

Praça João Mendes s/nº, 8º andar - salas nº 815/817, Centro - CEP 01501900,

Fone: 21716130, São Paulo-SP - E-mail: sp14cv@tjstj.jus.br

Horário de Atendimento ao Público: das 11h00min às 19h00min

procedimento é autorizada pelo art. 139, VI, do CPC/2015, pode o juiz, de ofício, preservada a previsibilidade do rito, adaptá-lo às especificidades da causa, observadas as garantias fundamentais do processo").

Cite-se e intime-se a parte ré para contestar o feito no prazo de 15 (quinze) dias úteis. A ausência de contestação implicará revelia e presunção de veracidade da matéria fática apresentada na petição inicial. Tratando-se de processo eletrônico, em prestígio às regras fundamentais dos artigos 4º e 6º do CPC fica vedado o exercício da faculdade prevista no artigo 340 do CPC.

Carta de citação segue vinculada automaticamente à esta decisão. O art. 248, § 4º, do CPC prevê que "nos condomínios edilícios ou nos loteamentos com controle de acesso, será válida a entrega do mandado a funcionário da portaria responsável pelo recebimento de correspondência, que, entretanto, poderá recusar o recebimento, se declarar, por escrito, sob as penas da lei, que o destinatário da correspondência está ausente." Em decorrência, poderá ser considerada válida a citação se o AR for assinado pela pessoa responsável pelo recebimento da correspondência.

Nos próximos peticionamentos, atente-se o advogado para a UTILIZAÇÃO DAS NOMENCLATURAS E CÓDIGOS CORRETOS, para garantia de maior celeridade na tramitação e apreciação prioritária de pedidos urgentes.

Int.

São Paulo, 01 de março de 2021.

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