

# Juíza afasta cláusula de raio imposta por administradora de shoppings

07/07/2025

A cláusula de raio — também conhecida como cláusula de exclusividade territorial — deve ser analisada conforme o caso concreto. Em situações em que a distância estabelecida entre os estabelecimentos for muito grande, a cláusula é abusiva e as penalidades previstas em caso de descumprimento devem ser afastadas.

Esse foi o entendimento da juíza Swarai Cervone de Oliveira, da 3ª Vara Cível do Foro Regional de Pinheiros, na capital paulista, para negar dois pedidos de despejo movidos por uma administradora de shoppings centers e dar provimento ao requerimento de duas franqueadas de uma marca de óculos de sol para anular a cláusula de exclusividade territorial.

O shopping notificou as duas franqueadas por suposta violação contratual por causa da abertura de uma unidade localizada a aproximadamente 70 quilômetros de distância de outra que já estava em funcionamento.

A cláusula supostamente violada impedia as locatárias de instalarem, manterem ou operarem qualquer outro estabelecimento em empreendimentos, no formato *shopping center off price*, em todo o estado de São Paulo sem autorização prévia.

## Cláusula abusiva

Ao negar os pedidos de despejo, a julgadora explicou que cláusulas semelhantes já foram validadas pelo Superior Tribunal de Justiça, mas a do caso concreto, dada a vasta extensão territorial de São Paulo, por si só, poderia ser considerada abusiva.

Ela também assinalou que diversas outras marcas operam simultaneamente em ambos os centros comerciais sem que a administradora tenha se insurgido da mesma forma, o que, segundo a decisão, “leva a crer que as requerentes se utilizam da cláusula impugnada como condição puramente potestativa, o que é vedado pelo artigo 122 do Código Civil”.

“No caso em tela, (...) a cláusula que estabelece exclusividade em favor das autoras 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”, escreveu a juíza.

“A Justiça entendeu que a restrição territorial era desproporcional e abusiva, por limitar a livre iniciativa e a concorrência. O juiz destacou ainda que não houve prova de prejuízo econômico às autoras nem ingerência direta da franqueada sobre outras unidades da marca”, destacou o advogado **Francisco Bloch**, do escritório Cerveira, Bloch, Goettems, Hansen & Longo Advogados Associados, que atuou no caso.

“A decisão é um marco para o setor varejista e de franquias, ao limitar o alcance de cláusulas que configuram abuso de posição dominante e afrontam princípios da livre iniciativa e da ordem econômica previstos na Constituição.”

**Clique [aqui](#) para ler a decisão**  
**Processo 1185377-81.2024.8.26.0100**  
**Clique [aqui](#) para ler a decisão**  
**Processo 1187429-50.2024.8.26.0100**

