

# Administradoras de prédios comerciais têm responsabilidade por venda de produtos falsos

Empresas proprietárias de edifícios onde funcionam lojas que vendem produtos falsificados têm responsabilidade pela adulteração. Com esse entendimento, a 2ª Câmara de Direito Empresarial do Tribunal de Justiça de São Paulo deu provimento a um recurso da fabricante de automóveis [Lamborghini](#) contra quatro administradoras imobiliárias.

A Lamborghini ajuizou uma ação de abstenção de uso de marca contra quatro empresas que são donas de prédios comerciais na região central de São Paulo, com a alegação de que elas vendiam produtos com sua marca sem autorização. Em primeiro grau, duas administradoras foram condenadas a fiscalizar e reprimir todas as lojas que mantenham em estoque, exponham ou vendam produtos com a marca e seus respectivos elementos visuais.

As empresas também foram condenadas a pagar indenização por danos morais, fixada em R\$ 10 mil (as outras duas foram absolvidas).

## Gato por touro

A Lamborghini recorreu, alegando que o valor é irrisório e que as administradoras lucraram com seu nome. A empresa italiana pediu que a indenização fosse aumentada para R\$ 50 mil e insistiu que as rés absolvidas deveriam ser responsabilizadas.

Estas argumentaram que as provas (fotos das vitrines em que os produtos estavam) são insuficientes para condená-las por falsificação. As rés pediram a anulação da sentença e alegaram cerceamento de defesa. O relator, desembargador Jorge Tosta, rejeitou a preliminar de cerceamento. Os elementos dos autos, para ele, eram suficientes para analisar todas as questões e para comprovar a [contrafação](#).

Além disso, ainda que não sejam donas das lojas, as proprietárias dos centros comerciais onde elas ficam são responsáveis pelo que é vendido ali.

“As administradoras exploram centros comerciais organizados, com estrutura administrativa própria, controle de lojistas, cobrança de taxas e poder de gestão, o que lhes impõe o dever de zelar pela licitude das atividades ali desenvolvidas. A omissão em fiscalizar, reprimir e impedir a comercialização de produtos falsificados configura violação do dever de vigilância e constitui culpa grave”, observou Tosta.

Portanto, concluiu o relator, as administradoras têm responsabilidade sobre as falsificações. Quanto às empresas que haviam sido absolvidas, o colegiado observou que também há fotos de produtos falsificados em suas lojas, o que inviabiliza um tratamento jurídico diferente. Os desembargadores deram provimento ao recurso da Lamborghini e rejeitaram o das rés, aumentando o valor dos danos morais para R\$ 25 mil.

**Clique [aqui](#) para ler o acórdão  
AC 1019354-82.2023.8.26.0100**

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2025-nov-08/administradoras-tem-responsabilidade-por-venda-de-produtos-falsificados/>

