



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000395519

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1024357-81.2023.8.26.0564, da Comarca de São Bernardo do Campo, em que é apelante CONSÓRCIO EMPREENDEDOR DO SÃO BERNARDO PLAZA SHOPPING, é apelado GUILHERME BRANDÃO FISCHER.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 27ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores ROGÉRIO MURILLO PEREIRA CIMINO (Presidente sem voto), DAISE FAJARDO NOGUEIRA JACOT E LUÍS ROBERTO REUTER TORRO.

São Paulo, 24 de abril de 2025.

CELINA DIETRICH TRIGUEIROS

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO Nº : 10.814
APELAÇÃO Nº : 1024357-81.2023.8.26.0564
COMARCA : SÃO BERNARDO DO CAMPO
APELANTE : CONSÓRCIO EMPREENDEDOR DO SÃO BERNARDO
PLAZA SHOPPING
APELADO : GUILHERME BRANDÃO FISCHER
JUIZ(A) : RODRIGO GORGA CAMPOS

APELAÇÃO. Ação de obrigação de não fazer. Comercialização não autorizada de produtos no interior de shopping center. Sentença de improcedência. Recurso do autor. Comercialização irregular de produtos comprovada. Fotografias e comunicações juntadas que demonstram abordagem direta aos clientes para venda não autorizada de trufas no interior de shopping center. Proposta de acordo que mencionava continuidade das vendas. Desnecessidade de regulamento expresso proibindo o comércio não autorizado, até porque o regulamento se dirige aos lojistas do shopping e não a visitantes. Natureza jurídica e econômica do shopping center que pressupõe exclusividade dos lojistas na venda e divulgação de produtos e serviços. Atividade do réu que representa uso indevido do espaço privado e empecilho ao direito de propriedade que pertence ao shopping center, já que não se vislumbra função social na atividade de venda de trufas. Pretensão legítima do autor. Obrigação imposta ao réu de se abster de comercializar produtos nas dependências do estabelecimento, sob pena de multa diária de R\$ 500,00. RECURSO PROVIDO.

Vistos.

Trata-se de apelação interposta por **CONSÓRCIO EMPREENDEDOR DO SÃO BERNARDO PLAZA SHOPPING** contra a r. sentença de fls. 132/134, que julgou improcedente a ação de obrigação de fazer ajuizada contra **GUILHERME BRANDÃO FISCHER**.

Recorre o autor a fls. 147/160. Impugna a conclusão da r. sentença no sentido de que não há prova de que o requerido comercialize produtos nas dependências do *shopping center*. As imagens juntadas aos autos demonstram claramente a abordagem de clientes e a efetiva venda. Após a concessão de liminar impedindo o apelado de comercializar trufas dentro do *shopping*, ele passou a

contratar terceiros para efetuarem a venda. No Instagram do apelado, é possível encontrar *feedback* de clientes que revelam que compraram trufas no *shopping*. Após o ajuizamento da demanda, o apelado contatou os advogados do apelante para apresentar proposta de acordo, oferecendo um percentual sobre as vendas realizadas no *shopping*. No *e-mail*, propôs *continuar com suas vendas*. O *shopping* não é um logradouro público e seus frequentadores submetem-se ao Regimento Interno do estabelecimento. Pelo que expõe, pede a reforma da r. sentença e a procedência da ação.

O apelado apresenta contrarrazões a fls. 166/168, impugnando os documentos apresentados em apelação.

Não houve oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

O recurso comporta provimento.

A r. sentença entendeu que a conduta imputada ao apelado não foi comprovada porque as imagens juntadas não comprovam a tradição dos bens comercializados. Frisou que “*por se tratar de local acessível ao público em geral, a atuação do requerido em conversar com alguns frequentadores, para divulgar suas trufas, não viola o direito dos lojistas de explorar comercialmente os espaços ofertados pelo autor. Não revelam os autos qualquer ação que se qualifique como violadora das normas internas do shopping center (pág. 02), normas estas que, diga-se, sequer foram juntadas pelo autor*”. Respeitada a douta fundamentação inserida na r. sentença, entendo que os argumentos do apelante devem prevalecer.

A comercialização efetiva de alimentos por parte do requerido foi admitida por seu advogado no *e-mail* transcrito a

fls. 124, no qual pretende a formalização de uma relação contratual “para poder continuar com suas vendas”.

As fotografias juntadas aos autos demonstram que o apelado, se não está comercializando diretamente as trufas, está abordando os frequentadores do *shopping center*. Isso, aliado ao conteúdo do próprio Instagram do apelado, induz à conclusão de que as abordagens foram feitas com o intuito de realizar vendas de trufas.

Reconhecida a ocorrência de venda de trufas no estabelecimento, discute-se a conformidade dessa prática com as normas internas do *shopping*.

A premissa de que o *shopping* é acessível ao público em geral é correta, mas dela não decorre a licitude da prática de abordar os frequentadores com a finalidade de comercialização de produtos alheios às atividades dos lojistas que locam o espaço do *shopping*.

Embora um *shopping center* tenha áreas de convívio e circulação públicas e abertas a todos, sejam consumidores de produtos ou não, o estabelecimento é, em sua essência, um centro de compras. Suas áreas comuns são mantidas a um elevado custo pelos lojistas justamente como acessórias à comercialização de produtos e serviços e à publicidade desses negócios. É natural e da própria essência do estabelecimento que venda de produtos seja atividade exclusiva aos lojistas. Afinal, se qualquer pessoa pudesse comercializar produtos no local, como “*free-loaders*”, ninguém teria interesse em concorrer com as despesas comuns do estabelecimento.

Se uma loja ou um restaurante buscase o Poder Judiciário para impedir alguém de comercializar produtos em suas

dependências, não haveria dúvidas de que a pretensão seria procedente. Para isso, não se exigiria que a loja ou restaurante tivesse um regulamento interno vedando essas atividades. A própria natureza da conduta do comerciante não-autorizado bastaria para reconhecer a ilicitude de sua conduta e a legitimidade da pretensão de impedi-lo.

Analogicamente, tratando-se de *shopping center* em que os lojistas estão sendo obrigados a concorrer indevidamente com comerciante informal em suas dependências, o mesmo raciocínio deve prevalecer. Não se exige que haja proibição expressa em convenção ou regulamento interno do *shopping center*, as quais, ademais, são redigidas precipuamente para vincular os integrantes do *shopping*, não os visitantes.

O *shopping center*, assim como qualquer outra loja, é um espaço privado e seu proprietário tem direito de restringir a prática de certas atividades, como comércio ambulante. Essa restrição não é discriminatória e se mostra necessária ao bom funcionamento do negócio. O consórcio que administra o estabelecimento tem o poder discricionário de impedir essas atividades, independentemente de proibição expressa em regulamento interno. Trata-se de mero exercício do poder de propriedade, já que neste caso a atividade exigida pelo réu não representa afronta à função social da propriedade.

Conclui-se, portanto, ser legítima a pretensão do *shopping center* de impedir a comercialização não autorizada de produtos em seu interior.

Em caso análogo, envolvendo o mesmo *shopping center*, assim decidiu esta Corte:

AGRAVO DE INSTRUMENTO – Ação de

obrigação de não fazer – Insurgência contra decisão que indeferiu o pedido de tutela de urgência – Pedido para que o requerido seja impedido de vender trufas na praça de alimentação do shopping autor – Presença dos requisitos do art. 300, do CPC a justificar a concessão da antecipação da tutela – Área interna do Shopping Center é uma área de natureza particular, de modo que pode ter sim restrições à circulação e na prática de determinadas atividades, sem que isto caracterize cerceamentos de direitos constitucionalmente garantidos - Ademais, há risco de dano patrimonial evidenciado, tendo em vista o estabelecimento agravante pode ser responsabilizado por eventual dano sofrido pelos consumidores dos produtos vendidos pelo ambulante – Recurso provido.

(TJSP; Agravo de Instrumento 2384882-45.2024.8.26.0000; Relator (a): Costa Netto; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Foro de São Bernardo do Campo - 9ª Vara Cível; Data do Julgamento: 31/03/2025; Data de Registro: 31/03/2025)

Por isso, a ação deve ser julgada procedente para determinar ao apelado que se abstenha de comercializar produtos nas dependências do São Bernardo Plaza Shopping, sob pena de



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

aplicação de multa diária de R\$ 500,00, sem limitação *a priori* por se tratar de obrigação de não fazer.

Por sua sucumbência, arcará o réu com custas e despesas processuais e honorários advocatícios que fixo em R\$ 2.500,00.

Ante o exposto, **dá-se provimento** ao recurso.

CELINA DIETRICH E TRIGUEIROS TEIXEIRA PINTO
Relatora