



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2026.0000092692

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1202116-32.2024.8.26.0100, da Comarca de São Paulo, em que é apelante FUNDAÇÃO SÃO PAULO, é apelado YOU INC INCORPORADORA E PARTICIPAÇÕES S/A.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 1ª Câmara Reservada de Direito Empresarial do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores RUI CASCALDI (Presidente sem voto), CARLOS ALBERTO DE SALLES E AZUMA NISHI.

São Paulo, 13 de fevereiro de 2026.

TASSO DUARTE DE MELO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

APELAÇÃO Nº 1202116-32.2024.8.26.0100

COMARCA: SÃO PAULO – 2ª Vara Empresarial e Conflitos de Arbitragem
(Foro Central)

APELANTE: FUNDAÇÃO SÃO PAULO (mantenedora da PUC-SP)

APELADA: YOU INC INCORPORADORA E PARTICIPAÇÕES S/A

VOTO Nº 43568

AÇÃO OBRIGAÇÃO DE NÃO FAZER C.C. REPARAÇÃO DE DANOS MORAIS. MARCA. APROVEITAMENTO PARASITÁRIO. Discussão se a atribuição da denominação “PUQ PERDIZES” a empreendimento imobiliário na mesma localização da Universidade caracterizaria violação à marca “PUC-SP” titularizada pela Apelante. Expressão “PUQ PERDIZES” utilizada como nome do empreendimento imobiliário, o que caracteriza ato da vida civil, e não ato comercial. Ausência de violação da exclusividade atribuída à marca. Princípio da especialidade, outrossim, que permite a convivência de signos distintivos idênticos ou semelhantes, sobretudo quando utilizados em ramos de atividade diversos. Violação marcária não caracterizada, nem aproveitamento parasitário ou desvio de clientela. Ausência de risco de confusão no consumidor. Precedentes. Sentença mantida na íntegra.

Recurso não provido.

Trata-se de recurso de apelação (fls. 521/545) interposto por FUNDAÇÃO SÃO PAULO (mantenedora da PUC-SP) nos autos da ação de obrigação de não fazer c.c. reparação de danos morais ajuizada em face de YOU INC INCORPORADORA E PARTICIPAÇÕES S/A, contra a r. sentença (fls. 509/519) proferida pelo MM. Juiz de Direito da 2ª Vara Empresarial e Conflitos de Arbitragem do Foro Central, Comarca de São Paulo, Dr. Guilherme de Paula Nascente Nunes, que julgou improcedentes os pedidos.

Sustenta a Apelante ter tido ciência de que a Apelada estava utilizando a marca “PUC-SP” para a divulgação de um empreendimento imobiliário denominado “PUQ PERDIZES”, localizado na Rua Ministro Godói, nº 1.113, conforme documentos de fls. 155/157; a



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

insurgência da Apelante diz respeito ao aproveitamento parasitário da marca praticado pela Apelada, pois durante a fase de incorporação e promoção/divulgação do empreendimento foi utilizada indevidamente a marca de sua titularidade; ainda que as grafias “PUC-SP” e “PUQ” sejam diferentes, houve a alusão indevida à marca da Fundação, valendo-se da notoriedade e reputação que goza a Universidade para despertar o interesse do público-alvo consumidor, alavancando as suas vendas por meio do uso indevido da marca; a denominação utilizada pela Apelada gera inequívoca associação com a marca “PUC-SP”, o que extrapola a simples identificação do empreendimento, alcançando um viés comercial e publicitário; há a similaridade fonética e visual entre “PUC” e “PUQ”, somada à localização do empreendimento em Perdizes, o que reforça o risco de confusão e associação indevida em prejuízo da marca registrada; a expressão “PUQ” pode levar à errônea suposição de que se refere a uma entidade relacionada ou derivada, podendo levar os consumidores a acreditar que a Fundação Recorrente é, de alguma forma, proprietária, gestora ou afiliada ao empreendimento da Recorrida; o princípio da especialidade, embora relevante no direito marcário, não pode ser utilizado de forma isolada, tão pouco como escudo para justificar o aproveitamento indevido de uma marca; ao identificar e divulgar o empreendimento “PUQ”, sem autorização da instituição detentora da marca, fica evidente que a Apelada estava se valendo da notoriedade e reputação da Apelante, aproveitando-se, portanto, da sua reputação e notoriedade para impulsionar o seu negócio, com a intenção de atrair um público que tenha algum vínculo com a Universidade mantida pela Recorrente; a conduta ilícita da Apelada caracterizou aproveitamento parasitário e, portanto, concorrência desleal; a Apelada deve ser condenada em obrigação de não fazer, para que se abstenha de utilizar a marca “PUC-SP”, ainda que com a grafia “PUQ”; se não for possível a condenação em obrigação de não fazer, a mesma deve ser convertida em perdas e danos; o ato ilícito praticado pela Apelada causou danos morais *in re ipsa* a Apelante, que devem ser arbitrados em R\$ 15.000,00. Pede a reforma da r. sentença.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Contrarrrazões pelo não provimento do recurso (fls. 551/559).

Sem oposição ao julgamento virtual (fls. 563).

É o relatório.

O recurso não deve ser provido.

Discute-se se a atribuição do nome “PUQ PERDIZES BY YOU,INC” a empreendimento imobiliário incorporado pela Apelada, localizado na mesma rua da Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, caracterizaria violação da marca “PUC-SP” titularizada pela Apelante “Fundação São Paulo”.

Respeitado o esforço argumentativo da Apelante, seus argumentos não infirmam os fundamentos da r. sentença, que deve ser mantida na íntegra:

No caso, as marcas de titularidade da parte autora foi registrada na apresentação mista, no caso daquelas denominadas "Pontifícia Universidade Católica" e "TV PUC São Paulo" (fls. 144/145 e 153/154). Portanto, os referidos registros abarcam a proteção conjunta dos elementos nominativo e figurativo. Nesse sentido, "as marcas mistas só são protegidas pela grafia ou figura estilizada, sem gerarem proteção para o elemento nominativo" (SCHMIDT, Lélío Denicoli. Marcas: aquisição, exercício e extinção de direitos. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2019, p. 213).

No caso, do comparativo abaixo, referente às imagens de fls. 144, 153 e 3, respectivamente, extraio que há distinção entre os signos marcários utilizados pelas partes:

(...)

Analisando a marca da autora, tem-se que é esta composta da expressão "Pontifícia Universidade Católica", grafada em letra em maiúsculas, com o conjunto de letras envolta de uma esfera, destacando-se em seu centro, um



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

símbolo com a palavra "sapientia", centralizada. Ainda, a segunda marca mista tem as expressões "TV PUC" e "SÃO PAULO" gravadas na parte anterior, tudo dentro de um retângulo que tem, na parte superior, um quadrado de cor mais escura, com ilustração que poderia se referir a antena.

Por sua vez, o sinal utilizado pela parte requerida apresenta o nome "PUQ Perdizes", com letras maiúsculas e minúsculas na cor branca.

Segue-se que não há, na marca da requerida, sinal imagético que se assemelhe ao da requerente. Neste quadro, constata-se que o conjunto visual do sinal distintivo da parte requerida confere à sua marca suficiente distinção para que não haja confusão entre os consumidores. Nesse contexto, não há similaridade entre as marcas, que se afiguram visualmente diferentes, apresentando traços distintivos que impediriam a confusão ao consumidor.

Ainda que se considerassem as marcas nominativas de titularidade da parte requerente, denominadas "PUC-SP" e "PUC-SP Escola de Negócios" (fls. 146/153), fato é que os elementos nominativos das partes não são idênticos, tendo em vista que são "PUC-SP" e "PUQ".

Ademais, destaco que os elementos dos autos permitem a conclusão de que a utilização do referido termo pela requerida não foi visando a concorrência ou aproveitamento parasitário, mas sim identificar a região em que o empreendimento imobiliário está localizado, considerando-se a notoriedade da instituição educacional que se localiza na região há décadas, que, inclusive, é mencionada em estação a ser inaugurada no Metrô de São Paulo (fls. 458/460).

Ressalto que o nome foi e ainda é utilizado para denominação de empreendimento imobiliário, que não qualificam produtos ou serviços, mas apenas conferem denominação para o fim de individualização do condomínio edilício. Trata-se, portanto, de ato da vida civil, em contraposição com o ato da vida empresarial referente ao registro e utilização de marca para exploração comercial.

Assim, a coincidência do nome de empreendimento imobiliário com marca registrada não representa prática de concorrência desleal, tratando-se de esferas distintas, nem mesmo podendo se falar em concorrência...



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

(...)

Desse modo, além de não vislumbrar a possibilidade de concorrência desleal, tendo em vista que não há concorrência entre as partes e que a parte requerente pretende comparar ato da vida civil com ato da vida empresarial, o que não é possível, entendo que há possibilidade de coexistência entre a marca de que é titular a parte autora e a denominação do empreendimento imobiliário incorporado pela requerida, sem que com isso se esteja autorizando proveito econômico parasitário ou desvio de clientela. **(destacamos)**

Conforme bem ponderado na sentença, o nome do empreendimento imobiliário, qual seja um condomínio vertical de apartamentos, representa ato da vida civil e não se confunde com atos comerciais, o que, por si só, afasta o risco de violação a direito marcário e de confusão no público consumidor.

Não é novidade no mercado imobiliário, especialmente no que diz respeito ao lançamento de novos empreendimentos de condomínio, a utilização de expressões que remetem à localização do empreendimento ou a algum ponto notoriamente conhecido na região, seja como nome do empreendimento, seja para a sua publicidade.

Tal fato, por si só, não caracteriza concorrência desleal, até porque, à luz do critério da especialidade, não há qualquer risco de confusão entre públicos-alvo, nem risco de aproveitamento parasitário ou desvio de clientela.

O princípio da especialidade é uma diretriz fundamental no direito empresarial, especialmente no que diz respeito ao direito marcário, pois estabelece o alcance da proteção jurídica de uma marca ou nome empresarial, limitando-a ao ramo de atividade para o qual é utilizada ou registrada.

A rigor, não há qualquer problema na coexistência de marcas semelhantes ou idênticas, desde que designem produtos ou serviços de ramos distintos, sem risco de confusão ou associação indevida pelo consumidor.



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Portanto, é factível que empresas de ramos distintos utilizem signos idênticos ou parecidos sem prejudicar os consumidores, sobretudo quando não há risco de confusão, o que deve ser contextualizado no caso concreto.

Na espécie, além da expressão “PUQ PERDIZES” ser utilizado como nome do empreendimento imobiliário, o que caracteriza ato civil, e não ato comercial, há suficiente distintividade com a marca “PUC-SP”, titularizada pela Apelante, utilizada essencialmente no desenvolvimento de atividades de ensino, tendo em vista se tratar de renomada Universidade da capital de São Paulo.

Nessa ótica, não se vislumbra qualquer risco de confusão do público-consumidor, nem resta caracterizada a hipótese de aproveitamento parasitário, pois, além da suficiente distintividade do nome “PUQ PERDIZES BY YOU, INC”, não há risco da marca “PUC-SP” ser atrelada ao nome do empreendimento imobiliário, nem que a utilização da expressão “PUQ PERDIZES” atrapalhe nas atividades de ensino desenvolvidas pela Apelante ou no valor da marca.

Ao contrário, a utilização da expressão “PUQ PERDIZES” ressalta a proximidade do empreendimento imobiliário com a instituição de ensino e as facilidades do bairro em que localizado o empreendimento, inclusive a proximidade com a futura estação de metrô “PUC-Cardoso de Almeida”.

Sobre a inocorrência de violação de direito marcário em casos análogos, os precedentes das C. Câmaras Reservadas de Direito Empresarial citados na sentença:

“DIREITO MARCÁRIO - MARCA "V3RSO" - AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE NÃO FAZER CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR USO INDEVIDO DE MARCA - ALEGAÇÃO DE USO INDEVIDO DE MARCA E CONCORRÊNCIA DESLEAL - NOME DE EMPREENDIMENTO, QUE NÃO OFENDE DIREITO DE MARCA - Autores apelantes que alegam que o empreendimento imobiliário da ré denominado "V3ERSO JK" viola sua marca registrada - Não acolhimento - Empresa ré LUPEMA que não viola a marca dos autores, ao dar o nome "V3ERSO JK" a um



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

de seus empreendimentos imobiliários - Distinção entre ato civil e ato empresarial - O nome conferido a um determinado empreendimento imobiliário se presta a individualização de determinada imóvel específico, não podendo ser enquadrado como produto comercializado em escala industrial - Precedentes do c. STJ e das Câmaras reservadas de direito empresarial - Sentença de improcedência mantida - RECURSO DESPROVIDO." (Apelação Cível nº 1140333-73.2023.8.26.0100, 2ª Câmara Reservada de Direito Empresarial, Rel. Des. Sérgio Shimura; j. em 29/04/2025)

"APELAÇÃO. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE NÃO FAZER CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR USO INDEVIDO DE MARCA. DIREITO DE MARCA. INSURGÊNCIA DA RÉ. EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO. NOME DE EMPREENDIMENTO "PRACTICAL LIFE BERTIOGA". MARCA REGISTRADA "PRACTICAL LIFE" PELA AUTORA. DISTINÇÃO ENTRE ATO CIVIL E ATO COMERCIAL. NOME DE EMPREENDIMENTO É ATO DA VIDA CIVIL E NÃO SE CONFUNDE COM ATOS COMERCIAIS. AUSÊNCIA DE VIOLAÇÃO DE MARCA. PRECEDENTES DO C. STJ. R. SENTENÇA QUE DEVE SER REFORMADA PARA JULGAR A AÇÃO IMPROCEDENTE. RECURSO DE APELAÇÃO INTERPOSTO PELA RÉ PROVIDO. RECURSO ADESIVO PREJUDICADO ANTE A SOLUÇÃO DO CASO. (Apelação Cível nº 0001790-66.2015.8.26.0075, 1ª Câmara Reservada de Direito Empresarial, Rel. Des. Alexandre Lazzarini, j. em 21/11/2023)

E, também, os precedentes do C. Superior Tribunal de

Justiça:

"RECURSO ESPECIAL. PROPRIEDADE INDUSTRIAL. MARCA. CERCEAMENTO DE DEFESA. NÃO OCORRÊNCIA. CONCORRÊNCIA DESLEAL. APROVEITAMENTO PARASITÁRIO. NÃO CONFIGURAÇÃO. NOME DE EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO. PROTEÇÃO À MARCA. INEXISTÊNCIA. RECURSO ESPECIAL CONHECIDO E DESPROVIDO.

1. O propósito recursal consiste em verificar se houve cerceamento de defesa e se a denominação de empreendimento imobiliário como Vogue Square configuraria uso indevido de marca e concorrência desleal por aproveitamento parasitário.

2. Os princípios da livre admissibilidade da prova e da persuasão racional autorizam o julgador a determinar as provas que entende



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

necessárias à solução da controvérsia, assim como o indeferimento daquelas que considerar prescindíveis ou meramente protelatórias. Assim, não há cerceamento de defesa no julgamento da causa sem a produção da prova solicitada pela parte quando devidamente demonstrado pelas instâncias de origem que o processo se encontrava suficientemente instruído.

3. A marca é o signo distintivo que identifica um produto ou um serviço, sobretudo porque o empresário organiza sua atividade e os meios necessários à consecução do fim social da empresa buscando otimizar seus resultados e exerce uma atividade criativa, para aplicar em seu estabelecimento e em seus produtos ou serviços sinais que possam ser reconhecidos pela clientela e consumidores.

4. A proteção da marca, seja ela de alto renome ou não, busca evitar a confusão ou a associação de uma marca registrada a uma outra, sendo imprescindível que a violação ao direito marcário cause confusão no público consumidor ou associação errônea, em prejuízo do seu titular.

5. Segundo a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, "os nomes atribuídos aos edifícios e empreendimentos imobiliários não gozam de exclusividade, sendo comum receberem idêntica denominação. Estes nomes, portanto, não qualificam produtos ou serviços, apenas conferem uma denominação para o fim de individualizar o bem" (REsp n. 1.804.960/SP, Rel. Ministra Nancy Andrighi, relator para acórdão Min. Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 24/9/2019, DJe 2/10/2019).

6. No caso dos autos, o empreendimento imobiliário Vogue Square é constituído por escritórios, lojas, hotel, academia e centro de convenções, de modo que não se vislumbra a possibilidade de indução dos consumidores ao erro, da caracterização de concorrência parasitária ou do ofuscamento da marca da autora, mormente porque os estabelecimentos ali situados conservam seus nomes originais, sem nenhuma vinculação de produtos ou serviços à marca Vogue.

7. A diluição da marca decorre do uso de sinal distintivo por terceiros fora do campo de especialidade de determinadas marcas de grande relevância ou famosas (mas que não foram reconhecidas como de alto renome pelo INPI), de



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

maneira que seu valor informacional deixa de ser suficientemente significativo, tornando o signo cada vez menos exclusivo.

8. Recurso especial conhecido e desprovido." (REsp n. 1.874.635/RJ, relator Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, julgado em 8/8/2023, DJe de 15/8/2023) (destacamos)

"RECURSO ESPECIAL. CIVIL. PROPRIEDADE INDUSTRIAL. AÇÃO DE ABSTENÇÃO DE USO DE MARCA E DE REPARAÇÃO DE DANOS. RECURSO MANEJADO SOB A ÉGIDE DO NCPC. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO OCORRÊNCIA. MARCA DE ALTO RENOME "NATURA". EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO DENOMINADO "RECREIO NATURA". DISTINÇÃO ENTRE ATO CIVIL E ATO EMPRESARIAL. RECURSO NÃO PROVIDO.

1. Inexistindo omissão, contradição ou obscuridade no acórdão recorrido, a rejeição dos embargos de declaração contra ele interpostos não configura negativa de prestação jurisdicional.

2. O propósito recursal visa analisar se houve violação ao art. 125 da Lei nº 9.279/96 (Lei de Propriedade Industrial), que confere proteção especial às marcas de alto renome, no caso a marca "NATURA", diante do seu uso no empreendimento imobiliário "RECREIO NATURA".

3. A marca é um sinal distintivo que tem por funções principais identificar a origem e distinguir produtos ou serviços de outros idênticos, semelhantes ou afins.

4. Os nomes atribuídos aos edifícios e empreendimentos imobiliários não gozam de exclusividade, sendo comum receberem idêntica denominação. Estes nomes, portanto, não qualificam produtos ou serviços, apenas conferem uma denominação para o fim de individualizar o bem.

5. A proteção à exclusividade da marca é criação do direito, sendo, portanto, uma opção legislativa. O nome que individualiza um imóvel é de livre atribuição pelos seus titulares e não requer criatividade ou capacidade inventiva, tampouco lhe é conferido o atributo da exclusividade.

6. O registro de uma expressão como marca, ainda que de alto renome, não afasta a possibilidade de utilizá-la no nome de um edifício. A exclusividade conferida pelo direito marcário se limita as atividades empresariais, sem atingir os



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

atos da vida civil.

7. Recurso especial não provido. (REsp n. 1.804.960/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, relator para acórdão Ministro Moura Ribeiro, Terceira Turma, julgado em 24/9/2019, DJe de 2/10/2019) (destacamos)

Portanto, partindo-se da premissa de que nomes atribuídos a edifícios ou empreendimentos imobiliários não ferem a exclusividade de determinada marca utilizada em outro campo de atuação, eis que não qualificam produtos ou serviços, mas apenas individualizam o bem, sem caracterizar atividade empresarial, mas ato da vida civil, não há que se falar de violação a direito marcário, aproveitamento parasitário ou desvio de clientela em prejuízo econômico da Apelante.

Diante do exposto, nega-se provimento ao recurso, mantida na íntegra a r. sentença.

Elevam-se os honorários advocatícios para 15% sobre o valor atualizado da causa, nos termos do art. 85, § 11, do CPC.

TASSO DUARTE DE MELO
Relator