



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2023.0000588593**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1000347-26.2020.8.26.0451, da Comarca de Piracicaba, em que são apelantes \_ e \_, são apelados \_ e \_.

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 4ª Câmara de Direito Privado 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 MARCIA DALLA DÉA BARONE (Presidente) E ALCIDES LEOPOLDO.

São Paulo, 16 de julho de 2023.

**ENIO ZULIANI Relator**

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO  
 TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**VOTO Nº 88702**  
**APELAÇÃO CÍVEL Nº 1000347-26.2020.8.26.0451**  
**COMARCA: PIRACICABA**  
**JUIZ / JUÍZA DE 1ª INSTÂNCIA: FABIOLA GIOVANNA BARREA APELANTES:**  
**\_ E \_.**  
**APELADOS: \_ E \_**

Construção. Entrega da unidade em desconformidade com o decorado. Publicidade enganosa que foi confirmada pela perícia de engenharia, justificando a indenização compensatória (R\$ 9 mil reais). Ilegalidade da cobrança da taxa SATI e necessidade de a construtora reparar os danos decorrentes de infiltrações provocadas por falha de impermeabilização da unidade que fica abaixo da cobertura de telhas. Não provimento.

Vistos.

Publicou a ilustre Juíza da 3ª Vara Cível de Piracicaba a sentença de fls. 788-794, pela qual foi acolhida ação de casal adquirente de imóvel construído pela \_ (empreendimento \_), com a condenação da construtora em devolver a taxa SATI, reparar o imóvel danificado por infiltrações por falhas construtivas e dano moral de R\$ 9 mil, pela entrega da unidade em desconformidade com o decorado em pontos fundamentais, além de 10% do valor da condenação. A \_ recorre afirmando ter cumprido o memorial e que não produziu danos no apartamento, afirmando, ainda, que a exibição do decorado é meramente ilustrativo e que os compradores tinham ciência de que a construção seguia os padrões admitidos pelo memorial descritivo.

É o relatório.

Deve subsistir a respeitável sentença, apoiada que está em prova pericial de engenharia, cujo valor probante é incontestável. Os autores cumpriram o ritual do art. 373, I, do CPC e provaram os fatos que amparam o direito



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

postulado. A questão da taxa SATI, já demasiadamente analisada pelos Tribunais (inclusive o STJ), não mereceu da recorrente uma impugnação severa e específica, porquanto a ilegalidade dessa exigência salta aos olhos e obriga restituir.

O laudo pericial reconheceu a condição especial (geográfica) do apartamento dos autores (último pavimento abaixo da cobertura de telhas) para confirmar que as infiltrações que abalaram setores da unidade (fls. 685-687) decorrem de falhas de construção e impermeabilização, o que obriga a ré aos reparos indicados e que o decidum, com critério lógico devido ao nexos de causalidade, lavrou a responsabilidade civil contratual (obrigação de fazer). Quanto ao decorado que surpreendeu não só os autores como outros compradores de unidades do mesmo empreendimento, o perito esclareceu o porquê da diferença que anima várias lides acolhidas. Fez-se o decorado levando em conta um determinado tipo (finais 2 e 4 de blocos de apartamentos não geminados) para todos e essa universabilidade contrariou as expectativas daqueles que não tinham suas unidades decoradas com a maneira propagada por diferentes razões de engenharia e de confecção do prédio (ler fls. 675 para compreensão). Portanto e por comportamento não diligente para não empregar a expressão leviano, os interessados tinham noção equivocada da obra a ser entregue e acreditaram (princípio da confiança) que suas unidades comportariam o mesmo modelo decorativo exibido sem a explicação que agora é dada pela perícia. Evidente que as diferenças, que não são basicamente de “decoreção”, mas, sim, de planos e metragens diversas pelos shats e acabamento de tetos, por deslocamentos de janelas. Isso é mais do que uma falha, porque representa ilicitude similar ao previsto no art. 186 do CC.

O material probatório confirma que a publicidade, decisiva para obtenção do consentimento, traiu as perspectivas dos compradores e, por isso, tal como em outras ações, é devida uma compensação para amenizar os percalços



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

dessa improba conduta contratual (art. 39 do CDC e art. 422 do CC). O valor do dano moral, arbitrado em R\$ 9 mil reais, está em consonância com julgados

**PODER JUDICIÁRIO****TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**

do Tribunal de Justiça e na medida dos parâmetros idealizados pelo art. 944 do CC. Sem isso a construtora poderá persistir em suas práticas incorretas, sendo essa uma das vocações do dano moral (art. 5º, V e X, da Constituição Federal).

Isto posto, nega-se provimento, majorando os honorários para 15% do valor da condenação, nos termos do art. 85, § 11º, do CPC.

**ENIO ZULIANI****Relator**