



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 MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A. e PARQUE PIAZZA BELLINI INCORPORAÇÕES SPE LTDA., são apelados RODRIGO QUEIROZ DOS SANTOS e PRISCILA DANIELA SILVA.

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: MRV ENGENHARIA E PARTICIPAÇÕES S.A. E PARQUE PIAZZA BELLINI INCORPORAÇÕES SPE LTDA.
APELADOS: RODRIGO QUEIROZ DOS SANTOS E PRISCILA DANIELA SILVA

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 MRV (empreendimento Piazza Bellini), 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 MRV 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



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

cumpriram o ritual do art. 373, I, do CPC e provaram os fatos que amparam o direito 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 nexo 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 “decoreação”, 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



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

isso, tal como em outras ações, é devida uma compensação para amenizar os percalços dessa impropria 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 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