

Cupins infestam edifício e construtora é condenada a indenizar moradores

Uma construtora foi condenada a indenizar 15 famílias proprietárias de apartamentos em um edifício de Santos (SP), em razão de uma infestação de cupins no prédio. Conforme a sentença, cada núcleo familiar deverá receber R\$ 10 mil a título de dano moral.

O juiz Bruno Nascimento Troccoli, da 8ª Vara Cível de Santos, fundamentou a sua decisão na responsabilidade objetiva da empresa por vícios construtivos, ou seja, aquela que independe da comprovação de culpa, conforme dispõe o artigo 14 do [Código de Defesa do Consumidor](#).

De acordo com Troccoli, é incontroverso que a ré deu causa à infestação de cupins. Com base em laudo pericial elaborado em ação de produção antecipada de provas, ele concluiu que a proliferação dos insetos decorreu da negligência da construtora ao não retirar o madeiramento da laje do edifício.

“O laudo pericial estabelece um nexo de causalidade direto entre a conduta da construtora ré — que não removeu adequadamente os resíduos de madeira da obra e não seguiu as normas técnicas — e a infestação de cupins que causou os danos relatados, imputando-lhe, assim, a responsabilidade pelo evento”, ressaltou o magistrado.

O documento foi produzido com o acompanhamento de assistentes técnicos indicados pelas partes, sendo homologado judicialmente. Conforme o laudo, os métodos construtivos empregados pela ré criaram um ambiente propício para a proliferação dos insetos, especialmente pelo abandono de materiais de obra em locais escuros e úmidos.

O perito responsável pelo estudo classificou as anomalias encontradas no condomínio como vícios endógenos, que são aqueles originados no próprio processo construtivo. O descumprimento de instruções preconizadas pela Associação Brasileira de Normas Técnicas (ABNT) também foi citado no laudo.

Troccoli reforçou a responsabilidade da ré com amparo no artigo 186 do Código Civil. De acordo com essa regra, fica obrigado a reparar o dano, ainda que exclusivamente moral, aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência ou imprudência, violar direito ou causar prejuízo a outrem.

“No caso dos autos, a questão transcende o mero dissabor. Os autores foram privados do uso e fruição de importantes áreas de lazer por quase três anos. Conviveram com a constante preocupação gerada pela infestação, com a presença de insetos e a exposição a produtos químicos, o que afeta a tranquilidade, a saúde e o sossego”, frisou o julgador.





Cada família pediu indenização de R\$ 15 mil, mas o juiz considerou o valor de R\$ 10 mil razoável e proporcional para compensar os abalos sofridos, sem gerar enriquecimento ilícito. A construtora também deverá arcar com as custas e despesas processuais, além dos honorários advocatícios, fixados em 10% sobre o valor total da condenação.

Alegação das partes

Os autores disseram na inicial que o edifício foi entregue pela construtora em janeiro de 2019, sendo a infestação de cupins detectada em meados de 2021.

Segundo os condôminos, o problema se alastrou e obrigou a interdição de áreas comuns, como piscina, academia, salão de festas e brinquedoteca, por aproximadamente três anos. Além da privação de uso pleno de seus imóveis e da sua desvalorização, os autores se queixaram da exposição a riscos à saúde e a produtos químicos.

A construtora não negou a ocorrência da infestação de cupins, mas refutou que o problema tivesse durado três anos. A ré alegou que as empresas de dedetização inicialmente contratadas pelo condomínio foram ineficientes e que, tão logo soube da situação, iniciou voluntariamente os reparos.

A responsável pela construção sustentou inexistir dano moral indenizável, rotulando o caso como mero aborrecimento. Também disse que não ficou comprovada a interdição de áreas comuns do prédio. Porém, na hipótese de procedência da demanda, a ré requereu a fixação de indenização em valor não superior a R\$ 2 mil por unidade.

Clique [aqui](#) para ler a decisão

Processo 1018286-35.2024.8.26.0562

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2025-out-06/cupins-infestam-edificio-e-construtora-e-condenada-a-indenizar-moradores-2/>