



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SANTOS
FORO DE SANTOS
8ª VARA CÍVEL
RUA BITTENCOURT, 144, Santos - SP - CEP 11013-300
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

SENTENÇA

Processo Digital nº: **1018286-35.2024.8.26.0562**
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum Cível - Indenização por Dano Moral**
 Requerente: **Marcia Fernanda Jatczak Almeida e outros**
 Requerido: **Rodrigues Gonçalves Empreendimentos Imobiliários Ltda**

Juiz de Direito: Dr. **Bruno Nascimento Troccoli**

Vistos.

Elaine Pinto Lourenço, Jatil Coelho Lourenço, Alice Duarte Almeida, Alisson Rebello, Ana Lucia Fonseca Gonçalves Santos, Antonio Gonçalves Santos, Thaysa Sicchierolli Lima, Gabriel de Souza e Silva, Marcel da Silva Lopes, Olívia Maria da Silva, Marcia Fernanda Jatczak Almeida, Ligia Campos da Cunha, Maria Olindina Campos da Cunha, Renata Garcia Pinto e Fernando Mokdisse Rosa, devidamente qualificado nos autos, ajuizou a presente **Ação de Indenização por Danos Morais** em face de **Rodrigues Gonçalves Empreendimentos Imobiliários Ltda**, igualmente qualificado nos autos. Alegam os autores, em síntese, que são proprietários de unidades autônomas no "Residencial Praia dos Sonhos", construído e entregue pela ré em janeiro de 2019. Afirmam que, a partir de meados de 2021, o edifício foi acometido por uma severa infestação de cupins, originada por um vício construtivo, qual seja, o abandono de madeiramento na laje da cobertura pela construtora. Sustentam que a infestação se alastrou, obrigando a interdição de áreas comuns (piscina, academia, salão de festas e brinquedoteca) por um período aproximado de três anos, o que lhes causou inúmeros transtornos, privação do uso pleno de suas propriedades, exposição a riscos à saúde e a produtos químicos, além da desvalorização de seus imóveis. Fundamentam a responsabilidade da ré no laudo pericial homologado nos autos da Ação de Produção Antecipada de Provas n.º 1031517-03.2022.8.26.0562. Ao final, pleiteiam a condenação da ré ao pagamento de indenização por danos morais no valor de R\$ 15.000,00 para cada núcleo familiar autor.

Determinada a citação (fls. 1052), a ré foi regularmente citada (fls. 1057), e apresentou contestação (fls. 1058/1069), na qual não nega a ocorrência da infestação, mas alega que os transtornos não perduraram por três anos ininterruptos. Sustenta que as empresas de dedetização inicialmente contratadas pelo condomínio foram ineficientes e que, tão logo teve ciência da real dimensão do problema através da ação de produção de provas, iniciou



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SANTOS
FORO DE SANTOS
8ª VARA CÍVEL
RUA BITTENCOURT, 144, Santos - SP - CEP 11013-300
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

voluntariamente os reparos. Argumenta pela inexistência de dano moral indenizável, tratando-se de mero aborrecimento, e pela ausência de comprovação da interdição das áreas comuns e de dano individualizado a cada autor. Subsidiariamente, pugna pela fixação da indenização em valor não superior a R\$ 2.000,00 por unidade.

Houve réplica (fls. 1119/1135).

O feito foi saneado (fls. 1136/1138), e designada audiência de instrução e julgamento.

Em audiência (fls. 1172), foram colhidos os depoimentos das testemunhas Humberto Barreto Neres, arrolada pelos autores, e Francisco Reis Araújo, arrolado pela ré. A contradita da testemunha da ré foi rejeitada.

As partes apresentaram alegações finais por memoriais (fls. 1174/1180 e 1181/1192), reiterando suas respectivas teses.

É o relatório.

Fundamento e decidido.

Analisando os autos, entendo que, no mérito, o pedido é **procedente**.

Trata-se de ação indenizatória em que os autores buscam reparação por danos morais decorrentes de vício construtivo que resultou em uma infestação de cupins no edifício onde residem.

A questão trazida à análise versa sobre relação de consumo. Os moradores são destinatários dos serviços da ré e, como tais, consumidores na forma do artigo 2º, do CDC. Em tal contexto, era da ré, a fornecedora (art. 3º, CDC), o ônus de demonstrar, de forma cabal e segura, a regularidade de seu proceder, da reparação integral e de que as pretensões do autor, fundadas em razoáveis elementos de prova não comportam acolhida (art. 6º, VIII, CDC).

Além disso, a responsabilidade da construtora por vícios construtivos é objetiva, conforme dispõe o artigo 14 do Código de Defesa do Consumidor, o que significa que independe da comprovação de culpa.

A controvérsia cinge-se à comprovação da responsabilidade da ré e à ocorrência do dano moral indenizável.

No caso em tela, a origem da infestação de cupins, como causa dos danos sofridos pelos autores, é incontroversa, de modo que despicienda qualquer dilação probatória a respeito, a teor do art. 374, III, do Código de Processo Civil.

A cronologia dos fatos, devidamente comprovada pelos documentos



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SANTOS
FORO DE SANTOS
8ª VARA CÍVEL
RUA BITTENCOURT, 144, Santos - SP - CEP 11013-300
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

acostados aos autos, demonstra o descaso da ré com a situação, exsurgindo o dever de indenizar.

Com efeito, da análise dos autos, consta que em meados de 2021, surgiram os primeiros focos de cupim no edifício. A vistoria inicial, realizada em 06 de julho de 2021 pela empresa CORTES & CIA, já identificava focos de cupim subterrâneo na área da piscina e no apartamento 154. Diante da inércia da construtora, notificada extrajudicialmente em 22 de julho de 2021 sem apresentar resposta, a infestação se alastrou, conforme atestado em novo laudo da empresa AMBIENTAL SOLUÇÕES em 15 de setembro de 2021, que apontou a contaminação da academia, sala de brinquedos e salão de festas.

O ponto central da controvérsia foi esclarecido pelo laudo técnico da empresa HIDROLIMP AMBIENTAL, de 06 de setembro de 2022, que concluiu que a causa primordial da infestação foi a negligência da construtora ao deixar de retirar o madeiramento da laje do edifício.

A desídia da ré em resolver a questão extrajudicialmente levou o condomínio a ajuizar a Ação de Produção Antecipada de Provas n.º 1031517-03.2022.8.26.0562. A perícia realizada nos autos naquele procedimento, cujo laudo foi homologado judicialmente em 26 de fevereiro de 2024, concluiu que a infestação se deu em razão de madeiramento esquecido na laje da cobertura pela construtora durante a obra.

Em seu diagnóstico técnico, o "expert" nomeado identificou que a infestação de cupins (classificados no laudo como Isópteros) é consequência direta de falhas no processo de construção. A análise apontou que 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.

De forma conclusiva, o laudo registra "que durante diligência, o assistente técnico do requerido informou que a empresa reclamada tem conhecimento do problema do mesmo modo que reconhece sua responsabilidade das manifestações, pois entende que instruções preconizadas a ABNT – (Associação Brasileira de Normas Técnicas) não foram atendidas na confecção do edificado, por conseguinte comprometendo parcialmente a sua habitabilidade".

O perito observou um "alto grau de degradação pela ação destrutivas de praga alinhada com epidemia de Isópteros" e sugeriu, como solução, o acesso aos "caixões perdidos" (vãos estruturais) para realizar o "expurgo de todos os tipos de insetos que ocupam o local e a remoção de qualquer material a base de celulose abandonado". Tal recomendação reforça que o material orgânico deixado pela construtora é a fonte do problema.

A conclusão do laudo é categórica ao classificar as anomalias

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

COMARCA DE SANTOS

FORO DE SANTOS

8ª VARA CÍVEL

RUA BITTENCOURT, 144, Santos - SP - CEP 11013-300

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

encontradas como "**VÍCIOS ENDÓGENOS**", ou seja, originados no próprio processo construtivo (projeto, materiais ou execução). O perito afirmou ter verificado "claras infrações das boas práticas da construção civil" e um "obvio divórcio as instruções normativas da ABNT que visão a habitabilidade".

Desta forma, 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.

Ainda que a ré, em sua contestação, sustente que o condomínio contratou empresas ineficientes para a dedetização, que as intervenções não foram ininterruptas pelo período alegado, que não houve comprovação da efetiva interdição das áreas comuns e que os transtornos vivenciados não passaram de meros aborrecimentos, sem configurar dano moral individualizado, a prova oral, por sua vez, produzida em audiência bem confirma a dinâmica dos fatos e reforça sua responsabilidade.

A testemunha **Humberto Barreto Neres**, síndico do condomínio à época dos fatos, relatou que os problemas com cupins surgiram em 2021, inicialmente em algumas unidades, mas o alerta se intensificou quando os insetos apareceram nas áreas comuns, como salão de festas e academia. Após investigação, constatou-se que a construtora havia deixado moldes de madeira nas sacadas e áreas comuns, sendo este o foco da infestação. A construtora foi notificada, mas não houve resposta, o que levou o condomínio a contratar uma empresa para a descupinização, serviço que se estendeu por mais de um ano. Os principais focos foram na academia, onde uma parede precisou ser quebrada, e embaixo da piscina. Em consequência, a academia e a oficina foram interditadas, e todo o processo de resolução, somado a outros serviços, levou mais de dois anos, com a descupinização finalizada no início de 2024. O tratamento gerou um cheiro muito forte, causando problemas a crianças, idosos e animais, além de grande estresse aos moradores. A infestação e as obras impactaram negativamente o valor dos imóveis e impossibilitaram o uso das áreas de lazer por todos, incluindo idosos que realizavam fisioterapia no local. Confirmou que a construtora só agiu após ser acionada judicialmente. Esclareceu que a interdição da piscina foi ininterrupta devido à grande movimentação de prestadores de serviço e às obras para acessar o foco dos cupins sob o deck.

Por sua vez, a testemunha **Francisco Reis Araújo**, funcionário da ré, declarou que a construtora foi acionada para resolver o problema dos cupins em 2023. Detalhou que a obra consistiu na abertura do piso do deck da piscina e na aplicação de veneno, serviço que ocorreu entre junho e dezembro de 2023, período em que apenas a piscina ficou interditada.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SANTOS

FORO DE SANTOS

8ª VARA CÍVEL

RUA BITTENCOURT, 144, Santos - SP - CEP 11013-300

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

Admitiu que, para acessar a parte inferior do deck, foi necessário um furo na parede da academia. Afirmou não ter visto condôminos utilizando a academia durante seu horário de trabalho e que, nos dias de aplicação do veneno, seus funcionários não podiam permanecer no local devido ao cheiro forte. Confirmou que os cupins foram vistos no banheiro e no guarda-roupa do apartamento 154 e que a moradora, que tinha um animal de estimação e cuja mãe idosa também residia lá, foi retirada do imóvel pela construtora até que o problema fosse resolvido.

Da análise dos depoimentos, em cotejo com os demais elementos de prova, é possível extrair que a construtora só agiu efetivamente após ser acionada judicialmente. Além disso, a extensão da interdição das áreas comuns, foi devidamente comprovada.

A testemunha Humberto confirmou que a academia e a piscina permaneceram interditadas por mais de dois anos. A testemunha da ré, Sr. Francisco, embora tenha negado a interdição contínua da academia, admitiu que o acesso à área da piscina era feito por dentro da academia, que nunca viu condôminos utilizando o local durante seu horário de trabalho e que, nos dias de aplicação de veneno, o cheiro forte e a pouca ventilação impediam a permanência de seus próprios funcionários no local. Tais declarações, ainda que vindas da testemunha da parte contrária, evidenciam que, na prática, o uso das áreas de lazer foi severamente comprometido, senão completamente inviabilizado, por um longo período.

Dessa forma, o conjunto probatório demonstra de forma coesa e robusta a conduta ilícita da ré (vício construtivo), o dano (privação do uso, risco à saúde, abalo à tranquilidade) e o nexo de causalidade entre eles, impondo-se o dever de indenizar.

Ora, sabe-se que aquele que, por ação ou omissão voluntária, negligência, ou imprudência, violar direito, ou causar prejuízo a outrem, fica obrigado a reparar o dano, ainda que exclusivamente moral (artigo 186 do Código Civil de 2002).

O dano moral é a lesão de um interesse de um bem jurídico extrapatrimonial contido nos direitos da personalidade ou nos atributos da pessoa. Mais que isso: *"Dano moral consiste em lesão ao patrimônio psíquico ou ideal da pessoa, à sua dignidade enfim, que se traduz nos modernos direitos da personalidade."*¹.

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. A testemunha Humberto descreveu o ânimo dos moradores como de "grande estresse e nervosismo" e mencionou o impacto negativo no valor dos imóveis. A própria testemunha da ré, Sr. Francisco, confirmou a toxicidade

¹ VENOSA, Sílvio de Salvo. *Direito Civil*. 5ª ed., São Paulo: Atlas S/A, 2005, p. 277.



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SANTOS
FORO DE SANTOS
8ª VARA CÍVEL
RUA BITTENCOURT, 144, Santos - SP - CEP 11013-300
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

dos produtos e que a moradora da unidade 154, juntamente com sua mãe idosa e animais de estimação, precisou ser retirada do imóvel pela construtora até que o problema fosse resolvido.

A respeito do tema, colaciono o entendimento jurisprudencial a respeito da matéria em casos análogos:

"DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. APELAÇÃO. VÍCIOS DE CONSTRUÇÃO. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C.C INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E MATERIAIS. I. CASO EM EXAME 1. Apelação interposta pela Ré contra a r. sentença que julgou procedente em parte a ação. II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO 2. A questão em discussão se resume ao debate suscitado pela Ré quanto à não comprovação das afirmações autorais a respeito dos vícios construtivos apontados, bem como a inocorrência dos danos morais alegados ou, subsidiariamente, a redução do quantum fixado. III. RAZÕES DE DECIDIR 3. Cerceamento de Defesa: Desnecessidade de produção de novas provas, havendo nos autos provas suficientemente esclarecedoras para comprovar as alegações das partes. 4. Hipótese em que foi produzida prova pericial bem fundamentada e suficiente para concluir que: **a) a ré tem responsabilidade pela negligência no trato das sobras do material de construção, que alimentaram os cupins, restando demonstrado nexo causal entre a construção e os danos sofridos, seja porque foi realizada sob solo infestado por cupins, seja porque foram deixados restos de materiais, com a infestação de cupins da qual os autores foram vítimas;** b) não houve infiltração substancial de águas pluviais por baixo do imóvel dos autores, mas observou que, como o talude existente nas imediações do imóvel dos autores é íngreme, as canaletas de captação e drenagem de águas pluviais não foram suficientes para evitar o acúmulo de águas pluviais em dias de chuva forte, o que causava umidade excessiva do solo, restando tal ocorrido caracterizado como vício construtivo; c) existem trincas e fissuras ocasionadas por remoção das paredes estruturais da casa pelos Autores, modificando sua concepção estrutural, além de terem adicionado 4 reservatórios de água na laje da cobertura, motivo este que também gerou infiltrações através da cobertura, aliada à falta de manutenção periódica; d) Há vício construtivo relativo à janela que permitiu a entrada de águas pluviais; e) Inexistência de depreciação do imóvel em virtude dos cupins, todavia, serão necessários gastos de R\$ 3.000,00 ao ano pelos Autores para as aplicações de veneno contra cupins e realização de obras de adequação para restauração do imóvel após a prestação de serviços, cujo montante foi limitado ao pedido inicial de R\$ 41.440,00. 5. Dano Moral: Indenização devida, visto que a questão dos cupins ultrapassou o mero dissabor. 6. Quantum fixado que comporta pequena redução para R\$ 20.000,00 (R\$ 10.000,00 para cada Autor). IV. DISPOSITIVO E TESE 7. SENTENÇA REFORMADA – RECURSO PROVIDO EM PARTE. Tese de Julgamento: "O valor de R\$ 20.000,00 (R\$ 10.000,00 para cada Autor) é razoável, justo e suficiente para a reparação moral dos Autores, observando-se os princípios da proporcionalidade e da razoabilidade, bem como a capacidade econômica da Ré, seu grau de culpa, a posição social dos ofendidos, além da intensidade e da natureza dos transtornos ocasionados aos compradores, como bem destacado pelo Juízo Singular". (TJSP; Apelação Cível 1005338-96.2019.8.26.0704; Relator (a): Corrêa Patiño; Órgão Julgador: 2ª Câmara de Direito Privado; Foro Regional XV - Butantã - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 25/03/2025; Data de Registro: 26/03/2025)".



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

COMARCA DE SANTOS

FORO DE SANTOS

8ª VARA CÍVEL

RUA BITTENCOURT, 144, Santos - SP - CEP 11013-300

Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

"RESPONSABILIDADE CIVIL. COMPROMISSO DE COMPRA E VENDA. IMÓVEL. ALEGAÇÃO DE VÍCIO CONSTRUTIVO, A DETERMINAR A INFESTAÇÃO DE CUPINS NA UNIDADE ADQUIRIDA PELOS AUTORES. DEFEITOS CONSTRUTIVOS BEM CONSTATADOS PELA PROVA PERICIAL. HIPÓTESE EM QUE SE VERIFICOU A INOBSERVÂNCIA ÀS NORMAS TÉCNICAS APLICÁVEIS; E, AINDA, QUE OS VÍCIOS CONSTRUTIVOS NÃO DECORRERIAM DA AUSÊNCIA DE MANUTENÇÃO REGULAR PELOS ADQUIRENTES, COMO PRETENDERAM AS REQUERIDAS. DEVER DAS RÉS, POIS, DE REPARÁ-LOS. INDENIZAÇÃO PELOS AVENTADOS DANOS MORAIS, TODAVIA, QUE SE AFIGURA DESCABIDA. HIPÓTESE QUE NÃO ENSEJA DANOS MORAIS INDENIZÁVEIS, PORQUANTO AUSENTE QUALQUER PROVA DE OFENSA À ESFERA EXTRAPATRIMONIAL DOS DEMANDANTES. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1002450-06.2020.8.26.0451; Relator (a): Vito Guglielmi; Órgão Julgador: 6ª Câmara de Direito Privado; Foro de Piracicaba - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 28/07/2021; Data de Registro: 28/07/2021)".

No que tange ao valor da indenização, este deve ser fixado com razoabilidade e proporcionalidade. Considerando o longo período de privação, os riscos, o desconforto e o descaso inicial da ré, fixo a indenização em R\$ 10.000,00 (dez mil reais) para cada núcleo familiar autor, valor que se mostra adequado para compensar os abalos sofridos, sem gerar enriquecimento ilícito.

Por estas razões, a procedência do pedido é medida que se impõe.

Isto posto, resolvo o mérito com fundamento no artigo 487, inciso I, do Código de Processo Civil e **JULGO PROCEDENTE** o pedido para condenar a ré, **RODRIGUES GONÇALVES EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA.**, a pagar a cada um dos núcleos familiares autores (considerando-se como um núcleo cada grupo de autores residentes na mesma unidade, conforme listado na petição inicial de fls. 01/02) a quantia de R\$ 10.000,00 (dez mil reais) a título de danos morais.

Os danos morais deverão ser acrescidos de juros simples de mora desde a data do ato ilícito, que fixo em 06 de julho de 2021 (data da primeira vistoria que constatou a infestação), conforme Súmula 54 do Superior Tribunal de Justiça, pelo índice representado pelo resultado da SELIC subtraída do IPCA-E, conforme critério estabelecido pelo Banco Central na Resolução CMN n.º 5.171/24. Tal incidência deverá ocorrer até a data desta sentença. Após isso, em razão do surgimento da correção monetária, deverá incidir somente a SELIC (que engloba juros e correção).

CONDENO a ré ao pagamento das custas, despesas processuais e honorários advocatícios, que fixo em 10% sobre o valor total da condenação. Os honorários



TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO
COMARCA DE SANTOS
FORO DE SANTOS
8ª VARA CÍVEL
RUA BITTENCOURT, 144, Santos - SP - CEP 11013-300
Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min

deverão ser corrigidos monetariamente pelo IPCA-E desde a data desta sentença até o trânsito em julgado. Após, em razão do surgimento dos juros simples de mora, deverá incidir somente a SELIC.

No que se refere à atualização das despesas, em razão de sua natureza tributária, estas devem ser corrigidas monetariamente pelo IPCA desde a data de cada recolhimento até o trânsito em julgado da sentença (Súmula 188 do STJ). Após o trânsito, em razão do surgimento dos juros de mora, deverá incidir somente a SELIC.

Ao trânsito em julgado, arquivem-se observadas as formalidades legais.

P. I. C.

Santos, 25 de setembro de 2025.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,
CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**