

MEDIDAS PROCESSUAIS EM CONDOMÍNIOS: ANÁLISE DE DIREITOS DA PERSONALIDADE E PROPOSTAS DE MELHORIA

 <https://doi.org/10.56238/arev7n2-241>

Data de submissão: 20/01/2025

Data de publicação: 20/02/2025

Jarbas Rodrigues Gomes Cugula

Mestre em Ciências Jurídicas

Unicesumar

E-mail: cugula.mestrado@gmail.com

Lattes: <http://lattes.cnpq.br/2023343013306024>

Orcid: <https://orcid.org/0009-0005-1264-8802>

Welington Júnior Jorge Manzato

Doutorando em Direito

Unicesumar

E-mail: adv.manzato@hotmail.com

Lattes: <http://lattes.cnpq.br/4561467918248070>

Orcid: <https://orcid.org/0000-0001-9684-7844>

Marcelo Negri Soares

Doutor em Direito

PUC-SP

E-mail: negri@negrisoares.com.br

Lattes: <http://lattes.cnpq.br/8798303423669514>

Orcid: <https://orcid.org/0000-0002-0067-3163>

RESUMO

Os condomínios edilícios configuram-se como microssociedades onde a convivência coletiva exige a harmonização entre normas condominiais e os direitos fundamentais dos moradores. Dentre os principais conflitos enfrentados nesse ambiente, destacam-se disputas sobre privacidade e monitoramento eletrônico, direito ao sossego, restrições à permanência de animais de estimação e limitações à liberdade de expressão em assembleias condominiais. A presente pesquisa analisa as interações entre a legislação vigente, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça (STJ) e os desafios da administração condominial na proteção dos direitos da personalidade dos condôminos. Para isso, utiliza-se uma abordagem qualitativa baseada na revisão de literatura jurídica e na análise de decisões judiciais, considerando a aplicabilidade do Código Civil, da Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD), da Lei de Mediação e do Código de Processo Civil. Os resultados demonstram que a regulamentação condominial não pode impor restrições desproporcionais aos direitos individuais, sendo necessária a adoção de mecanismos alternativos, como a mediação e a conciliação, para a pacificação dos conflitos. Conclui-se que a governança condominial eficaz deve aliar o respeito às garantias constitucionais à implementação de normas que promovam o convívio equilibrado entre os moradores, garantindo um ambiente de respeito mútuo e cooperação.

Palavras-chave: Condomínios Edilícios. Direitos da Personalidade. Conflitos Condominiais. Processo Civil.

1 INTRODUÇÃO

Os condomínios edilícios, ao longo dos anos, consolidaram-se como uma solução habitacional para atender à crescente urbanização e à necessidade de compartilhamento de espaços em grandes centros urbanos. No entanto, essa estrutura social complexa gera conflitos que desafiam o equilíbrio entre a convivência coletiva e o respeito aos direitos individuais dos condôminos. Dentre os diversos problemas enfrentados no cotidiano condominial, destacam-se disputas sobre o uso das áreas comuns, barulho excessivo, monitoramento por câmeras de segurança, restrições a animais de estimação, inadimplência e decisões arbitrárias tomadas por síndicos e assembleias (Viana, 2009; Araújo, 2024).

Os direitos da personalidade, garantidos pelo ordenamento jurídico brasileiro, são princípios fundamentais que asseguram a proteção à honra, imagem, privacidade, intimidade e dignidade da pessoa humana. No entanto, dentro do contexto condominial, esses direitos frequentemente entram em choque com regras internas estabelecidas pelo regimento e pela convenção de condomínio. O Código Civil Brasileiro (Lei nº 10.406/2002) regula a propriedade horizontal e impõe limites à autonomia dos condomínios para a criação de normas que possam restringir os direitos fundamentais dos moradores (Brasil, 2002). A necessidade de harmonizar essas diretrizes com a realidade dos condomínios torna o tema ainda mais relevante, pois qualquer limitação aos direitos dos condôminos deve observar os princípios da proporcionalidade e da razoabilidade, evitando excessos que possam configurar abuso de poder ou violação de garantias fundamentais (Rizzato, 2021).

Diante desse cenário, observa-se que a convivência nos condomínios edilícios configura uma microssociedade onde se faz necessária a busca por mecanismos eficazes de resolução de conflitos. O processo civil desempenha um papel essencial ao oferecer instrumentos como ações de obrigação de fazer ou não fazer, responsabilidade civil por danos morais e tutela de urgência para resguardar os direitos da personalidade no ambiente condominial (Maluf, 2009). Entretanto, o Poder Judiciário nem sempre se mostra a alternativa mais eficiente para solucionar tais disputas, uma vez que a judicialização excessiva pode ser morosa e onerosa para ambas as partes envolvidas (Silva, 2018). Como resultado, muitas disputas condominiais acabam sendo prolongadas por anos, impactando negativamente a convivência entre os moradores e o funcionamento adequado da administração condominial.

Além do âmbito judicial, a mediação e a conciliação vêm ganhando relevância como métodos extrajudiciais eficazes para a pacificação dos conflitos condominiais. A Lei de Mediação (Lei nº 13.140/2015) e o próprio Código de Processo Civil incentivam o uso dessas práticas, permitindo que síndicos, administradores e condôminos busquem soluções consensuais antes de recorrer ao Judiciário (Brasil, 2015). A implementação de câmaras de mediação e comissões de resolução de conflitos dentro

dos próprios condomínios tem se mostrado uma alternativa eficiente para minimizar desentendimentos e promover um ambiente mais harmonioso (Rizzato, 2021). A mediação condominial, além de reduzir o número de processos judiciais, permite uma solução mais ágil e menos desgastante para os envolvidos, proporcionando uma convivência mais equilibrada e respeitosa entre os condôminos (Machado, 2013).

A relevância do tema é evidenciada pelo crescimento da litigiosidade envolvendo disputas condominiais, que abarcam desde simples divergências sobre o uso de espaços coletivos até ações judiciais complexas envolvendo indenizações por danos morais e patrimoniais (Machado, 2013). O aumento das demandas judiciais relacionadas a conflitos entre condôminos demonstra a dificuldade de harmonizar direitos individuais e normas coletivas dentro dos condomínios. Muitas dessas disputas poderiam ser evitadas com a adoção de boas práticas de governança condominial, como a transparência na gestão financeira, a atualização das normas internas para refletir as mudanças na legislação e a promoção de assembleias participativas que incentivem o diálogo e a resolução pacífica de conflitos (Silva, 2018).

Outro aspecto relevante na análise da dinâmica condominial é o impacto da tecnologia na administração e na fiscalização da convivência. O uso de câmeras de monitoramento, portarias remotas e sistemas digitais de controle de acesso, embora tenha como objetivo reforçar a segurança, tem gerado discussões acerca da privacidade dos condôminos. A Lei Geral de Proteção de Dados (Lei nº 13.709/2018) impõe diretrizes claras sobre a coleta, armazenamento e uso de informações pessoais, o que inclui imagens captadas por câmeras de segurança. A implementação de tais tecnologias deve respeitar os princípios da transparência, da proporcionalidade e da necessidade, evitando o uso indevido dos dados dos moradores e assegurando que seu direito à privacidade seja resguardado (Brasil, 2018; Machado, 2013). A modernização da gestão condominial por meio da tecnologia deve ser acompanhada de medidas que garantam o respeito aos direitos fundamentais dos condôminos, evitando práticas abusivas que possam resultar em questionamentos judiciais.

Dessa forma, o presente estudo tem como objetivo analisar os principais conflitos condominiais que envolvem os direitos da personalidade e propor soluções que conciliem a proteção dos direitos individuais com a harmonia da coletividade. Para tanto, serão discutidos os aspectos jurídicos e práticos dos conflitos mais recorrentes nos condomínios, incluindo o impacto da legislação e da jurisprudência, bem como as alternativas para mediação e resolução extrajudicial. A pesquisa adota uma abordagem qualitativa, baseada na revisão de literatura jurídica e análise jurisprudencial, utilizando fontes como decisões do Superior Tribunal de Justiça (STJ), doutrinas e artigos científicos publicados em bases acadêmicas reconhecidas, como Google Acadêmico, SciELO e Web of Science.

Portanto, ao explorar as interações entre normas condominiais e direitos da personalidade, este estudo busca contribuir para um melhor entendimento da dinâmica dos conflitos em condomínios edilícios e para o aprimoramento das estratégias de gestão e mediação. Compreender e propor soluções para esses desafios é essencial para garantir um ambiente residencial mais equilibrado, onde a convivência coletiva seja pautada pelo respeito mútuo e pela efetivação dos direitos fundamentais dos condôminos.

2 CONFLITOS CONDOMINIAIS E DIREITOS DA PERSONALIDADE

Os condomínios edilícios, por sua própria natureza, configuram-se como microssociedades onde diferentes indivíduos compartilham espaços e responsabilidades. Essa estrutura inevitavelmente gera conflitos, pois os interesses individuais nem sempre estão alinhados com as regras estabelecidas para a coletividade. O desafio jurídico e social reside justamente no equilíbrio entre a proteção dos direitos da personalidade dos condôminos e a aplicação de normas condominiais que busquem garantir a convivência harmoniosa.

O Código Civil Brasileiro (Lei nº 10.406/2002) e a Lei de Condomínios (Lei nº 4.591/1964) disciplinam as regras básicas para a organização e gestão dos condomínios edilícios. No entanto, esses diplomas legais nem sempre oferecem respostas claras para as disputas que surgem no cotidiano condominial, especialmente quando envolvem direitos fundamentais dos moradores, como privacidade, honra, intimidade e liberdade de expressão (Brasil, 2002; Rizzato, 2021). A necessidade de compatibilizar normas internas com os princípios constitucionais gera um cenário de grande controvérsia, refletido na jurisprudência dos tribunais brasileiros.

3 PRIVACIDADE E MONITORAMENTO ELETRÔNICO

O direito à privacidade é um dos pilares dos direitos da personalidade, previsto no artigo 5º, inciso X, da Constituição Federal, bem como no artigo 21 do Código Civil Brasileiro, que assegura proteção contra interferências indevidas na vida privada do indivíduo (Brasil, 1988; Brasil, 2002). No contexto condominial, esse direito muitas vezes entra em conflito com o uso de sistemas de monitoramento eletrônico, especialmente câmeras de segurança, portarias remotas e outras formas de controle de circulação de pessoas.

O monitoramento eletrônico é um recurso amplamente utilizado nos condomínios edilícios, sendo implementado com o objetivo de garantir a segurança dos moradores e do patrimônio coletivo. No entanto, sua utilização deve ser pautada pelo princípio da proporcionalidade, de modo a evitar abusos que possam comprometer a privacidade dos condôminos. A instalação de câmeras em áreas

comuns, como portarias, elevadores e corredores, é amplamente aceita pela jurisprudência brasileira, desde que não haja captação excessiva de imagens que possam violar a intimidade dos moradores (Maluf, 2009).

A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça (STJ) tem sido clara ao afirmar que a instalação de câmeras de segurança em áreas comuns é permitida, desde que observadas algumas condições. No REsp 1.480.168/SP, o STJ decidiu que a instalação de câmeras deve ser aprovada em assembleia condominial e que não pode haver captação de imagens que invadam espaços privados, como o interior das unidades autônomas dos condôminos (STJ, REsp 1.480.168/SP).

A Lei Geral de Proteção de Dados (Lei nº 13.709/2018) também trouxe novos desafios para a gestão condominial, pois exige que a coleta, armazenamento e uso de imagens sigam regras claras de transparência e proteção dos dados pessoais. Conforme essa legislação, o condomínio deve justificar a necessidade do monitoramento, limitar o acesso às imagens a pessoas autorizadas e garantir que os dados coletados não sejam utilizados para fins abusivos (Brasil, 2018).

Além disso, a instalação de câmeras dentro de elevadores, garagens e corredores internos pode ser alvo de controvérsias, pois esses locais, apesar de serem áreas comuns, também podem ser considerados espaços de privacidade relativa. Dessa forma, normas internas que autorizam o monitoramento devem ser redigidas com clareza, especificando a finalidade do uso das imagens e as restrições para sua divulgação. O uso dessas imagens para expor moradores em assembleias, redes sociais ou grupos de mensagens pode configurar abuso de direito e gerar indenizações por danos morais (Rizzato, 2021).

Outro ponto relevante é o impacto do monitoramento eletrônico sobre os trabalhadores do condomínio, como porteiros, zeladores e prestadores de serviço. O artigo 5º, inciso X, da Constituição Federal protege não apenas a privacidade dos condôminos, mas também a intimidade dos funcionários, que não podem ser monitorados de maneira invasiva. A Consolidação das Leis do Trabalho (CLT) determina que qualquer forma de controle do empregado deve ser proporcional e respeitar sua dignidade no ambiente de trabalho (Brasil, 1988; Brasil, 1943).

A jurisprudência tem entendido que a instalação de câmeras em áreas de descanso, vestiários e refeitórios dos funcionários viola a privacidade dos trabalhadores e pode resultar em penalizações para o condomínio. Em diversas decisões, tribunais trabalhistas condenaram empregadores que utilizavam sistemas de monitoramento para fiscalizar excessivamente seus funcionários, configurando prática abusiva e assédio moral (Viana, 2009). Dessa forma, os condomínios devem adotar uma postura ética na implementação desses sistemas, garantindo que os funcionários sejam informados sobre a presença das câmeras e os limites de sua utilização.

Com o avanço da tecnologia, muitos condomínios passaram a substituir os porteiros físicos por sistemas de portaria remota, nos quais o controle de acesso é feito por meio de centrais externas, utilizando interfone, reconhecimento facial ou biometria. Apesar de trazer benefícios como a redução de custos e o aumento da segurança, esse modelo tem gerado questionamentos jurídicos relacionados à privacidade e ao risco de violação de dados pessoais dos moradores e visitantes.

A implementação da portaria remota deve seguir critérios estabelecidos em assembleia condominial, garantindo que os dados coletados (como imagens de rostos e registros de entrada e saída) sejam armazenados de forma segura e não sejam compartilhados sem autorização. A Lei Geral de Proteção de Dados exige que os condôminos sejam informados sobre como suas informações serão tratadas e que tenham direito de solicitar a exclusão de seus dados caso não sejam mais necessários para a segurança do condomínio (Brasil, 2018).

Outro ponto relevante é a responsabilidade civil do condomínio no caso de falhas no sistema de portaria remota que resultem em invasões, furtos ou outros danos aos moradores. Decisões recentes de tribunais estaduais têm condenado condomínios que, ao adotarem essa tecnologia, não garantiram um nível adequado de segurança, permitindo acessos indevidos de terceiros (Machado, 2013). Assim, ao optar por essa modalidade de controle de acesso, os condomínios devem assegurar que a tecnologia seja confiável e que os condôminos estejam cientes de seus riscos e limitações.

Outra questão recorrente em disputas condominiais envolve o uso indevido de imagens captadas por câmeras de segurança. Em muitos casos, gravações são utilizadas para expor condôminos em situações privadas, como brigas conjugais, discussões em corredores ou até mesmo comportamento pessoal dentro de veículos na garagem do prédio. Esse tipo de conduta pode configurar abuso de direito e resultar em ações indenizatórias por danos morais.

O Código Civil estabelece, no artigo 187, que o exercício de um direito de forma abusiva, excedendo os limites da boa-fé e dos bons costumes, é passível de reparação. Dessa forma, se um condomínio permitir ou negligenciar o uso indevido de imagens, poderá ser responsabilizado civilmente pelos danos causados aos condôminos expostos indevidamente (Brasil, 2002). Além disso, síndicos e administradores podem responder pessoalmente caso fique comprovado que autorizaram a divulgação indevida dessas informações.

4 DIREITO AO SOSSEGO E CONFLITOS RELACIONADOS AO USO DAS ÁREAS COMUNS

O direito ao sossego é um dos pilares da convivência condominial e está diretamente relacionado ao direito da personalidade, pois envolve a tranquilidade, o bem-estar e a qualidade de

vida dos condôminos. O artigo 1.336, inciso IV, do Código Civil Brasileiro determina que os condôminos devem usar suas unidades e as áreas comuns de maneira a não prejudicar a tranquilidade dos demais moradores (Brasil, 2002). No entanto, a delimitação do que configura excesso de ruído ou perturbação do sossego é uma questão frequentemente debatida no meio jurídico, especialmente quando envolve conflitos subjetivos entre condôminos.

O problema do barulho excessivo pode estar relacionado a diferentes atividades dentro do condomínio, tais como obras, festas, música em alto volume, movimentação de animais de estimação, crianças brincando e utilização de áreas comuns em horários inapropriados. Em muitos casos, a ausência de regras claras ou a aplicação arbitrária do regulamento interno gera disputas que podem resultar em processos judiciais ou ações administrativas dentro do condomínio.

A convenção condominial e o regimento interno desempenham um papel fundamental na regulamentação do direito ao sossego, definindo horários para atividades ruidosas e estabelecendo sanções para o descumprimento dessas normas. No entanto, tais regras precisam ser razoáveis e proporcionais, evitando excessos que possam inviabilizar a livre utilização dos espaços pelos condôminos. O Superior Tribunal de Justiça (STJ) tem consolidado o entendimento de que normas condominiais não podem restringir direitos individuais de forma desproporcional, devendo sempre considerar o princípio da razoabilidade (STJ, REsp 1.280.825/SP).

A jurisprudência brasileira tem indicado que, embora o condomínio tenha autonomia para estabelecer regras de convivência, não pode criar normas abusivas que impeçam o uso adequado das unidades ou das áreas comuns pelos moradores. Por exemplo, regras que proíbam qualquer tipo de ruído durante o dia podem ser consideradas ilegais, pois interferem na liberdade dos condôminos de realizarem atividades cotidianas, como conversas, reuniões familiares e execução de pequenos reparos domésticos.

Para evitar conflitos, muitas convenções estabelecem horários de silêncio, geralmente entre 22h e 7h, período em que ruídos devem ser minimizados. No entanto, mesmo fora desses horários, os moradores devem agir com bom senso para evitar perturbações excessivas. A legislação municipal também pode complementar essas regras, impondo limites de decibéis para ruídos urbanos e penalidades para infrações.

As obras realizadas dentro das unidades autônomas e nas áreas comuns do condomínio são um dos principais motivos de reclamações relacionadas ao direito ao sossego. O Código Civil, em seu artigo 1.336, determina que as obras particulares dos condôminos não devem comprometer a segurança e a tranquilidade dos demais moradores (Brasil, 2002). Já a Norma Técnica da ABNT NBR

16.280/2014 estabelece diretrizes para a realização de reformas, exigindo aprovação prévia pelo síndico e comunicação formal aos condôminos.

Obras em horários inadequados ou que se prolongam por um período excessivo podem configurar perturbação do sossego, levando à aplicação de multas e sanções previstas no regimento interno. Para evitar conflitos, recomenda-se que o condomínio estabeleça horários permitidos para a realização de reformas, geralmente entre 8h e 18h nos dias úteis, e que haja comunicação prévia aos moradores sobre o cronograma das obras.

Outro aspecto frequente nos conflitos condominiais envolve a utilização das áreas comuns, como salões de festas, piscinas, churrasqueiras, quadras esportivas e playgrounds. Essas áreas são destinadas ao uso coletivo, mas seu funcionamento precisa ser regulado para garantir que todos os condôminos possam desfrutá-las de maneira equitativa, sem causar transtornos à vizinhança.

A jurisprudência tem apontado que restrições impostas pelos condomínios devem ser justificadas e proporcionais. Por exemplo, a proibição completa do uso do salão de festas ou a limitação excessiva de horários pode ser considerada abusiva. O STJ já decidiu que normas que restringem o uso de áreas comuns sem justificativa razoável ferem o direito de propriedade e a função social da moradia (STJ, REsp 1.479.184/SP).

Dentre os problemas mais recorrentes relacionados ao uso das áreas comuns, destacam-se:

- Uso do salão de festas e áreas de lazer: Ruídos excessivos durante eventos podem gerar reclamações dos condôminos vizinhos. Para evitar conflitos, os condomínios costumam estabelecer regras sobre volume de música, horários permitidos e necessidade de prévio agendamento;
- Brincadeiras de crianças em áreas comuns: Algumas convenções tentam restringir a circulação de crianças em corredores, escadas e garagens, o que gera discussões sobre a legalidade dessas proibições. A jurisprudência tem considerado abusivas regras que impeçam a livre circulação de crianças dentro do condomínio, salvo se houver risco à segurança;
- Piscinas e academias: Muitas convenções estabelecem regras específicas para o uso desses espaços, como horários reservados para moradores e a necessidade de regras sanitárias para utilização.

O direito ao sossego nos condomínios é um dos aspectos mais sensíveis da convivência coletiva e deve ser tratado com equilíbrio, respeitando tanto as liberdades individuais quanto a necessidade de ordem e harmonia. As normas condominiais devem ser claras, proporcionais e

aplicadas de forma justa, evitando tanto a imposição de regras excessivamente restritivas quanto a permissividade com condutas abusivas.

A jurisprudência brasileira tem reforçado a necessidade de uma abordagem razoável na regulamentação do direito ao sossego, considerando tanto a autonomia dos condomínios quanto a proteção dos direitos fundamentais dos moradores. Assim, a adoção de boas práticas de gestão condominial, aliada à mediação como ferramenta para resolução de conflitos, pode contribuir significativamente para a pacificação das relações entre condôminos e a garantia de um ambiente residencial mais harmonioso.

5 RESTRIÇÃO À PERMANÊNCIA DE ANIMAIS DE ESTIMAÇÃO

A presença de animais de estimação em condomínios tem sido objeto de grande debate jurídico e social, gerando conflitos entre moradores, síndicos e administradores condominiais. Tradicionalmente, muitos regimentos internos e convenções condominiais estabelecem restrições severas ou mesmo a proibição completa da permanência de animais nas unidades residenciais. No entanto, decisões recentes do Superior Tribunal de Justiça (STJ) têm consolidado o entendimento de que a convenção do condomínio não pode proibir, de maneira genérica, a presença de animais nas unidades autônomas, desde que esses não causem riscos à segurança, saúde ou sossego dos demais condôminos (STJ, REsp 1.783.076/SP).

A questão da restrição de animais em condomínios envolve um embate entre o direito de propriedade, garantido pelo artigo 1.228 do Código Civil, e o direito à convivência harmônica no ambiente condominial, previsto no artigo 1.336, inciso IV, do mesmo diploma legal (Brasil, 2002). Além disso, o princípio da dignidade da pessoa humana, previsto no artigo 1º, inciso III, da Constituição Federal, tem sido amplamente utilizado para fundamentar decisões judiciais favoráveis à permanência dos animais, especialmente quando o animal possui função terapêutica ou de assistência ao proprietário.

Embora a proibição genérica de animais em condomínios tenha sido considerada ilegal pelo STJ, a imposição de regras específicas para garantir a segurança e a higiene dos espaços comuns é permitida, desde que sejam proporcionais e justificadas. Dessa forma, os condomínios podem regulamentar aspectos como:

- Porte e Raça dos Animais: Algumas convenções impõem restrições a determinadas raças de cães, especialmente aquelas classificadas como potencialmente agressivas. No entanto, a proibição deve estar fundamentada em critérios técnicos, como laudos veterinários ou legislação específica sobre raças perigosas;

- Uso de Coleira e Guia em Áreas Comuns: O condomínio pode exigir que os animais transitem com coleira e guia em áreas comuns, visando evitar incidentes com outros condôminos;
- Proibição de Permanência em Áreas Específicas: Regras que restringem o acesso de animais a locais como piscinas, salões de festas e academias são comuns e geralmente aceitas pela jurisprudência, desde que justificadas por questões de higiene e segurança;
- Controle de Higiene e Vacinação: A exigência de comprovação de vacinas e controle de zoonoses pode ser adotada para garantir a saúde coletiva.

Embora essas regras possam ser estabelecidas em regimento interno ou convenção condominial, elas não podem restringir o direito do condômino de manter animais dentro de sua própria unidade, desde que não causem incômodo excessivo aos vizinhos (Rizzato, 2021).

A decisão do STJ no REsp 1.783.076/SP consolidou o entendimento de que a proibição de animais de estimação dentro das unidades condominiais viola o direito de propriedade e a dignidade da pessoa humana. Segundo o tribunal, apenas em casos concretos em que o animal represente risco à segurança, à saúde ou ao sossego da coletividade o condomínio pode impor restrições específicas (STJ, REsp 1.783.076/SP).

Outra decisão relevante foi proferida no Tribunal de Justiça de São Paulo (TJSP), onde um condomínio tentou impor multa a uma moradora por manter um cachorro de porte médio em seu apartamento, alegando descumprimento do regulamento interno. O tribunal decidiu em favor da moradora, argumentando que não havia provas de que o animal causava incômodo ou perigo aos demais moradores (TJSP, Apelação Cível 1013145-25.2020.8.26.0003).

Decisões similares vêm sendo aplicadas em outros tribunais estaduais, reforçando a necessidade de análise caso a caso, em vez de imposições genéricas de proibição.

Outro ponto relevante é a presença de animais de assistência e terapia, como cães-guia para pessoas com deficiência visual e animais utilizados em tratamentos psicológicos ou psiquiátricos. A Lei Brasileira de Inclusão da Pessoa com Deficiência (Lei nº 13.146/2015) assegura o direito de circulação e permanência de cães-guia em qualquer espaço público ou privado de uso coletivo, incluindo condomínios edilícios (Brasil, 2015).

Além disso, estudos demonstram que animais de estimação desempenham um papel fundamental na saúde mental de muitas pessoas, ajudando a reduzir sintomas de ansiedade, depressão e estresse. Tribunais têm reconhecido esse fator ao julgar ações de condôminos que necessitam de seus animais como apoio terapêutico. O entendimento predominante é que não se pode restringir a

permanência de um animal cuja presença seja essencial para a saúde de seu tutor, salvo se houver comprovação concreta de prejuízo à coletividade (Viana, 2009).

Dado o grande número de disputas envolvendo a presença de animais de estimação em condomínios, a mediação condominal tem sido incentivada como alternativa extrajudicial para solucionar esses conflitos. A Lei de Mediação (Lei nº 13.140/2015) prevê que disputas em ambientes privados podem ser resolvidas por meio de negociações entre as partes, evitando desgastes e custos elevados de ações judiciais (Brasil, 2015).

A permanência de animais de estimação em condomínios tem sido amplamente debatida no meio jurídico, e a jurisprudência atual tem reconhecido que restrições genéricas e arbitrárias não são compatíveis com os direitos fundamentais dos condôminos. O STJ consolidou o entendimento de que a proibição absoluta de animais é ilegal, cabendo ao condomínio apenas estabelecer regras proporcionais para garantir a segurança e a convivência harmoniosa entre os moradores.

Os condomínios podem impor regulamentações quanto à circulação de animais, porte e medidas de higiene, mas devem respeitar o direito do condômino de manter seu animal dentro de sua unidade autônoma. Além disso, a presença de animais de assistência e suporte terapêutico recebe proteção especial da legislação, impedindo qualquer tentativa de restrição que afete a saúde ou o bem-estar do proprietário.

6 LIBERDADE DE EXPRESSÃO E CONFLITOS NAS ASSEMBLEIAS CONDOMINIAIS

A liberdade de expressão no ambiente condominial, embora garantida pela Constituição Federal, enfrenta desafios significativos devido às tentativas de limitação impostas por administrações condominiais. O equilíbrio entre o direito dos condôminos de se manifestarem e a necessidade de manutenção da ordem em assembleias e canais de comunicação internos exige uma análise criteriosa da legislação vigente e da jurisprudência consolidada sobre o tema (Viana, 2009). O direito de expor opiniões e participar ativamente da gestão condominial reflete não apenas a liberdade individual, mas também a essência do regime democrático, que deve ser respeitado dentro dessas microssociedades organizadas sob regras próprias (Silva, 2018).

A necessidade de um espaço de deliberação livre e democrático dentro dos condomínios justifica a proteção legal contra eventuais abusos por parte da administração condominial. As assembleias representam o principal meio pelo qual os condôminos podem exercer seu direito de influenciar as decisões que afetam seu cotidiano, e qualquer tentativa de restringir sua participação fere não apenas a legislação condominial, mas também os princípios constitucionais de participação e transparência (Brasil, 2002). O Código Civil determina que a convocação de assembleias deve seguir

critérios de publicidade e acessibilidade, evitando que a falta de informação impeça os moradores de exercerem seus direitos de voz e voto nas reuniões (Araújo, 2024).

A manipulação das assembleias para beneficiar determinados interesses, seja por meio da restrição indevida da palavra de condôminos ou da exclusão de temas relevantes da pauta de discussões, pode ser caracterizada como abuso de poder do síndico ou do conselho condominial. A jurisprudência tem reiterado que síndicos não podem exercer sua autoridade para silenciar opositores ou limitar o direito dos moradores de se expressarem dentro dos limites do respeito e da legalidade (STJ, REsp 1.680.356/SP). A anulação de assembleias realizadas sob essas condições tem sido recorrente nos tribunais estaduais, consolidando o entendimento de que a transparência e a participação democrática devem ser garantidas em todas as instâncias da gestão condominial (Rizzato, 2021).

Além das restrições impostas à manifestação de condôminos durante as assembleias, há relatos frequentes de repressão a opiniões expressas fora desses espaços, como em murais de avisos, grupos de mensagens eletrônicas e redes sociais administradas pelo condomínio (Machado, 2013). A exclusão de moradores desses canais sem justificativa plausível pode ser considerada censura e, portanto, passível de questionamento judicial (TJMG, Apelação Cível 1005674-30.2022.8.13.0000). As decisões recentes dos tribunais demonstram que a administração condominial não pode utilizar seu poder de controle para restringir seletivamente a comunicação interna, sob pena de violação dos princípios da isonomia e da boa-fé objetiva (Silva, 2018).

O uso de sanções administrativas como forma de retaliação contra condôminos que manifestam críticas à gestão condominial também tem sido objeto de impugnação judicial. A imposição de multas injustificadas, baseadas em interpretações arbitrárias do regimento interno, pode ser considerada abuso de direito e resultar na anulação da penalidade e na responsabilização dos administradores condominiais envolvidos (Brasil, 2002). O Código de Processo Civil prevê mecanismos de contestação dessas penalidades, permitindo que os condôminos ajuem a justiça para revisar decisões que violem seus direitos de manifestação (Brasil, 2015).

Outro aspecto relevante sobre a liberdade de expressão nos condomínios diz respeito à criação de comissões ou grupos de moradores voltados para a fiscalização e transparência da administração condominial. Em muitos casos, síndicos tentam desarticular essas iniciativas sob a justificativa de que comprometem a ordem interna do condomínio, o que não possui respaldo legal (Machado, 2013). A organização de grupos de condôminos para discutir temas de interesse comum e propor melhorias é uma prática legítima e protegida pelo princípio da liberdade associativa, garantido pelo artigo 5º, inciso XVII, da Constituição Federal (Brasil, 1988).

O equilíbrio entre a liberdade de expressão e a manutenção da ordem dentro do condomínio exige a adoção de medidas que garantam a participação ativa dos moradores, ao mesmo tempo em que evitem situações de desrespeito ou tumulto. A gravação das assembleias, prática cada vez mais comum nos condomínios, tem sido considerada um instrumento eficaz para garantir a transparência e evitar distorções nas deliberações (Araújo, 2024). O registro das reuniões possibilita que condôminos tenham acesso ao conteúdo das discussões e possam contestar eventuais irregularidades, assegurando maior imparcialidade na condução das decisões condominiais (Rizzato, 2021).

Além disso, a mediação tem se mostrado um método eficiente para lidar com conflitos relacionados à liberdade de expressão nos condomínios, reduzindo a necessidade de ações judiciais prolongadas e onerosas (Brasil, 2015). O uso de mediadores imparciais permite que síndicos e moradores negociem soluções equilibradas para suas divergências, garantindo que as assembleias e os canais de comunicação internos sejam utilizados de maneira democrática e respeitosa (Silva, 2018). A implementação de câmaras de mediação condominial tem sido recomendada por especialistas como uma forma eficaz de pacificação dos conflitos internos e de aprimoramento da governança condominial (Machado, 2013).

A revisão periódica do regimento interno e da convenção condominial é essencial para garantir que as normas internas estejam alinhadas à jurisprudência e à legislação vigente, evitando interpretações arbitrárias que limitem a liberdade de expressão dos condôminos (Brasil, 2002). A inclusão de cláusulas que assegurem explicitamente o direito de manifestação dos moradores, desde que respeitados os limites do decoro e da civilidade, pode minimizar conflitos e proporcionar um ambiente mais transparente e participativo (Viana, 2009). A prática de consultar os condôminos antes da implementação de normas que impactem diretamente sua participação na gestão condominial também contribui para uma administração mais democrática e inclusiva (Araújo, 2024).

O avanço da tecnologia e a digitalização das assembleias também trouxeram novos desafios e oportunidades para a liberdade de expressão dentro dos condomínios. Assembleias virtuais têm se tornado uma alternativa viável para garantir maior participação dos condôminos, especialmente em grandes empreendimentos, permitindo que moradores acompanhem as reuniões à distância e exerçam seus direitos de manifestação e voto de forma remota (Silva, 2018). No entanto, é fundamental que a administração condominial assegure que as ferramentas utilizadas para a realização dessas assembleias sejam acessíveis a todos os moradores e que regras claras sejam estabelecidas para garantir a lisura do processo deliberativo (Rizzato, 2021).

A proteção da liberdade de expressão nos condomínios é um fator determinante para a construção de um ambiente mais democrático e harmonioso, no qual os moradores possam exercer

plenamente seus direitos e contribuir para a melhoria da qualidade de vida coletiva (Brasil, 1988). O respeito às opiniões divergentes e a adoção de mecanismos que incentivem a participação ativa dos condôminos são essenciais para evitar conflitos desnecessários e promover uma cultura de diálogo e transparência na administração condominial (Machado, 2013). O fortalecimento da governança condominial por meio da modernização das normas internas, da utilização de métodos alternativos de resolução de disputas e da valorização da participação democrática representa um caminho promissor para a pacificação das relações internas e para o aprimoramento da vida em comunidade.

7 CONCLUSÃO

Os conflitos condomoniais envolvendo os direitos da personalidade são reflexos da complexidade da convivência em espaços compartilhados, onde se busca equilibrar a autonomia das regras internas com a proteção dos direitos fundamentais dos condôminos. O direito à privacidade, à liberdade de expressão e ao sossego são constantemente tensionados pelas normas condomoniais, o que exige um olhar jurídico atento para garantir que a regulamentação da vida coletiva respeite os limites impostos pelo ordenamento jurídico brasileiro (Viana, 2009). O avanço da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça tem sido fundamental para garantir que normas internas não se sobreponham aos direitos essenciais dos condôminos, reafirmando que restrições abusivas ou desproporcionais podem ser contestadas e anuladas pelo Judiciário (STJ, REsp 1.783.076/SP).

A privacidade dos condôminos é um dos direitos mais sensíveis dentro das relações condomoniais, especialmente com o avanço das tecnologias de monitoramento e controle de acesso. A instalação de câmeras de segurança, a utilização de portarias remotas e a coleta de dados biométricos são práticas cada vez mais comuns nos condomínios, mas que devem respeitar o princípio da proporcionalidade e os limites impostos pela Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD) (Brasil, 2018). A jurisprudência tem sido firme ao estabelecer que o monitoramento não pode ser utilizado para expor condôminos indevidamente ou para criar um ambiente de vigilância excessiva que comprometa a intimidade dos moradores (Silva, 2018). Além disso, o uso indevido de imagens captadas por câmeras condomoniais para fins vexatórios ou discriminatórios pode ensejar responsabilidade civil, inclusive com condenação por danos morais (TJSP, Apelação Cível 1004789-18.2021.8.26.0005).

O direito ao sossego também figura como um dos temas mais controversos dentro dos condomínios, especialmente quando envolve normas que regulamentam horários de silêncio, uso de áreas comuns e realização de obras dentro das unidades privativas (Rizzato, 2021). Embora o Código Civil garanta ao condômino o direito de usufruir livremente de sua unidade, essa liberdade não é

absoluta e deve ser conciliada com a necessidade de preservar o bem-estar coletivo (Brasil, 2002). O Superior Tribunal de Justiça tem reconhecido que regras condominiais que proíbem de maneira genérica qualquer tipo de ruído pode ser consideradas abusivas, pois restringem direitos fundamentais sem justificativa razoável (STJ, REsp 1.680.356/SP). Em contrapartida, normas que estabelecem critérios objetivos para minimizar perturbações ao sossego, como a limitação de horários para festas e obras, são aceitas desde que respeitem o princípio da razoabilidade e tenham sido aprovadas em assembleia condominial (Silva, 2018).

A liberdade de expressão dentro do ambiente condominial também tem sido motivo de disputas, especialmente quando envolve a condução das assembleias e o direito dos condôminos de se manifestarem sobre a administração do condomínio. O Código Civil prevê que as assembleias são o espaço adequado para a deliberação de temas relevantes para a coletividade, devendo permitir a participação democrática de todos os condôminos (Brasil, 2002). No entanto, em muitos casos, síndicos e conselhos condominiais adotam práticas que restringem indevidamente a manifestação dos moradores, seja por meio da interrupção da fala em assembleias, aplicação de sanções administrativas injustificadas ou exclusão de condôminos de canais de comunicação oficiais, como grupos de WhatsApp e murais internos (Araújo, 2024). A jurisprudência tem afirmado que tais restrições violam a liberdade de expressão e podem ser anuladas judicialmente, garantindo o direito dos condôminos de participarem ativamente da vida condominial (TJMG, Apelação Cível 1005674-30.2022.8.13.0000).

Outro tema recorrente dentro dos conflitos condominiais refere-se à presença de animais de estimação, que tem sido amplamente debatida no meio jurídico diante de tentativas de proibição genérica por parte dos condomínios. O Superior Tribunal de Justiça consolidou o entendimento de que a convenção condominial não pode impedir a permanência de animais dentro das unidades privativas, salvo se houver comprovação de risco à segurança, saúde ou sossego da coletividade (STJ, REsp 1.783.076/SP). Essa decisão reforça a necessidade de que as normas condominiais sejam elaboradas de maneira equilibrada, garantindo a liberdade dos condôminos sem comprometer a harmonia da coletividade (Machado, 2013). Além disso, a legislação brasileira concede tratamento especial para animais de assistência e suporte emocional, impedindo que regras internas restrinjam sua presença quando comprovada a necessidade do tutor (Brasil, 2015).

Diante da complexidade das relações condominiais e da diversidade de conflitos que podem surgir, a adoção de mecanismos extrajudiciais de resolução de disputas tem sido apontada como uma alternativa eficiente para reduzir a judicialização e promover uma convivência mais harmoniosa. A Lei de Mediação (Lei nº 13.140/2015) estimula a utilização de métodos como a conciliação e a arbitragem para solucionar disputas dentro dos condomínios, permitindo que as partes negociem

soluções sem recorrer ao Judiciário (Brasil, 2015). A criação de câmaras de mediação condominial, a capacitação de síndicos para lidar com conflitos e a implementação de assembleias mais participativas são estratégias que podem contribuir para a pacificação das relações entre moradores e administração condominial (Viana, 2009).

A modernização das normas internas, aliada à observância das garantias constitucionais e dos precedentes jurisprudenciais, é essencial para garantir que os condomínios atuem como espaços de convivência equilibrada, nos quais direitos e deveres sejam respeitados de forma justa e proporcional. A adoção de boas práticas de governança condominial, incluindo maior transparéncia na gestão, participação ativa dos moradores e aplicação de regras condominiais de maneira imparcial, pode contribuir significativamente para a redução de conflitos e para a construção de um ambiente residencial mais democrático e pacífico (Rizzato, 2021).

A análise dos conflitos condominiais sob a ótica dos direitos da personalidade demonstra que a harmonização das relações interpessoais dentro dessas comunidades exige não apenas a aplicação rigorosa da legislação vigente, mas também o incentivo ao diálogo, ao bom senso e à busca por soluções que privilegiam o interesse coletivo sem desconsiderar as garantias individuais dos condôminos. O Poder Judiciário tem desempenhado um papel fundamental na consolidação de entendimentos que protegem os direitos da personalidade no ambiente condominial, mas a solução definitiva dessas disputas depende do desenvolvimento de uma cultura de respeito mútuo e de práticas de gestão mais democráticas. Dessa forma, ao garantir que a convivência condominial ocorra dentro dos princípios da legalidade, da razoabilidade e do equilíbrio entre direitos individuais e coletivos, será possível criar um modelo de gestão mais eficaz, transparente e adequado às necessidades da sociedade contemporânea.

REFERÊNCIAS

BRASIL. Constituição da República Federativa do Brasil de 1988. Brasília, DF: Presidência da República, 1988. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 10 fev. 2025.

BRASIL. Código Civil. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Brasília, DF: Presidência da República, 2002. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm. Acesso em: 10 fev. 2025.

BRASIL. Código de Processo Civil. Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015. Brasília, DF: Presidência da República, 2015. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm. Acesso em: 10 fev. 2025.

BRASIL. Lei de Mediação. Lei nº 13.140, de 26 de junho de 2015. Brasília, DF: Presidência da República, 2015. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13140.htm. Acesso em: 10 fev. 2025.

BRASIL. Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais. Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018. Brasília, DF: Presidência da República, 2018. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2018/lei/L13709.htm. Acesso em: 10 fev. 2025.

MACHADO, Bruno Mangini de Paula. O condomínio edilício e o condômino com reiterado comportamento antissocial. 2013. 149 f. Dissertação (Mestrado em Direito Civil) – Universidade de São Paulo: São Paulo, 2013.

RIZZARDO, Arnaldo. Condomínio edilício e incorporação imobiliária. 8. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021.

SILVA, Cássia Cristina Moretto da. Habitar o ambiente urbano em condomínios verticais populares: o direito fundamental à moradia e o bem viver sob o enfoque interdisciplinar em Curitiba-Paraná. 2018. 182 f. Tese (Doutorado em Meio Ambiente e Desenvolvimento) – Universidade Federal do Paraná, Curitiba, 2018.

VIANA, Marco Aurélio S. Manual do condomínio edilício: arts. 1.331 a 1.358 do Código Civil. Rio de Janeiro: Forense, 2009.

ARAÚJO, Victor Lopes Cateb de. A normatização nos condomínios edilícios. 2024. 122 f. Dissertação (Mestrado em Direito Civil) – Universidade de São Paulo, São Paulo, 2024.

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA – STJ. Recurso Especial nº 1.783.076/SP. Relator: Min. Marco Aurélio Bellizze. Brasília, 2019. Disponível em: <https://www.stj.jus.br>. Acesso em: 10 fev. 2025.

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA – STJ. Recurso Especial nº 1.680.356/SP. Relator: Min. Ricardo Villas Bôas Cueva. Brasília, 2020. Disponível em: <https://www.stj.jus.br>. Acesso em: 10 fev. 2025.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO – TJSP. Apelação Cível nº 1004789-

18.2021.8.26.0005. Relator: Des. João Carlos Saletti. São Paulo, 2021. Disponível em: <https://www.tjsp.jus.br>. Acesso em: 10 fev. 2025.

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE MINAS GERAIS – TJMG. **Apelação Cível nº 1005674-**

30.2022.8.13.0000. Relator: Des. José Américo Martins da Costa. Belo Horizonte, 2022. Disponível em: <https://www.tjmg.jus.br>. Acesso em: 10 fev. 2025.