



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000407275

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1025106-56.2024.8.26.0114, da Comarca de Campinas, em que é apelante LEANDRO FABRI DONADON, é apelado CONDOMINIO SATIN HOME E LIFE CAMBUI.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 34ª 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 GOMES VARJÃO (Presidente sem voto), L. G. COSTA WAGNER E ISSA AHMED.

São Paulo, 28 de abril de 2025.

RÔMOLO RUSSO

Relator(a)

Assinatura Eletrônica

Voto nº 44.215

Apelação nº 1025106-56.2024.8.26.0114

Comarca: Campinas – 11ª Vara Cível

Ação: Obrigação de fazer

Apte.: Leandro Fabri Donadon

Apdo.: Condomínio Satin Home e Life Cambui

Apelação Cível. Condomínio. Obrigação de fazer. Retirada de câmera de vigilância instalada por morador em área comum. Sentença de procedência. Recurso do réu. Não acolhimento. Câmeras instaladas em corredor de entrada das unidades condominiais. Equipamento que, embora abrangendo área exclusiva da entrada do apartamento do réu, pode ter seu ângulo de abrangência facilmente alterado. Mobilidade e mutação permanente que ferem o direito material à vida privada e à imagem do réu e de todos os proprietários e moradores não proprietários do edifício. Alteração, ainda que mínima, das áreas comuns que demanda autorização em assembleia. Sentença mantida. Recurso desprovido.

Da r. sentença (fls.192/19/8) que julgou procedente o pedido, apela o réu, pleiteando a reforma do julgado.

Por suas razões recursais (fls.200/2013), alega, em síntese, que há falta de interesse de agir, eis que, notificado pelo autor, prontamente cumpriu o comando, retirando os equipamentos de onde estavam originariamente instalados e reinstalando-os nos batentes da porta de entrada de seu apartamento, de maneira que somente passou a ser possível capturar imagens de quem adentra a sua unidade, sem atingir outros moradores. Em razão disso, o apelado tenta às fls.156

converter o pedido de obrigação de fazer em obrigação de não fazer, o que demonstra a perda do objeto em fase pré-judicial. No mérito, aduz que não há descumprimento do art. 47, parágrafo único, do regulamento interno do condomínio, que se refere a alteração da recepção. Sustenta que o equipamento foi colocado no batente da porta do apartamento, no mesmo local em que são colocados enfeites de Natal ou outros adereços, por exemplo. Frisa que a unidade é ladeada por meias paredes, que impede que seja o equipamento visualizado por quem está no corredor, à exceção de quem se posiciona de frente para o apartamento. E se não há proibição de instalação de câmeras ou outros objetos nas portas das unidades, permitido está. Aduz que restou demonstrado que o equipamento de segurança está apontado para baixo, sendo impossível capturar imagens de quem passa no corredor, sendo que o próprio condomínio reconhece que não havia mais qualquer violação à privacidade dos demais moradores. Sustenta que não houve desrespeito aos direitos da coletividade condominial, ao passo que a instalação das câmeras se deu em razão de ameaças de morte, sendo necessárias à sua segurança. Subsidiariamente, afirma que a multa deve ser aplicada somente aos casos do *caput* do art. 47 do regulamento interno, e não do parágrafo único, e o valor fixado ultrapassa, em muito, o permissivo legal. Isso porque o art. 112 do regulamento prevê a possibilidade de aplicação de multa em valor equivalente a 100% da maior cota condominial vigente.

Recurso tempestivo, preparado e respondido.

Não há oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

O recurso não merece prosperar.

Trata-se de obrigação de fazer consistente na retirada de duas câmeras de vigilância instaladas na porta da unidade condominial do réu.

Afirma o condomínio autor que, além de haver alteração não autorizada de área comum do edifício, o

equipamento viola o direito à intimidade dos demais moradores.

O pedido foi julgado procedente, bem fundamentada a sentença nos seguintes termos:

“Os fatos alegados pelo autor, na peça inicial, revestem-se de credibilidade e se encontram em consonância com os dispositivos legais citados quando confrontados com a documentação juntada aos autos.

De fato, o requerente é um condomínio residencial e o requerido é proprietário, residente e condômino de uma das unidades no condomínio autor, fato não negado na contestação.

Alega o autor que o réu tem constantemente desrespeitado o regulamento interno do condomínio ao instalar câmeras particulares de segurança no corredor da área comum do autor.

Sustenta que no regimento interno (artigo 47º, parágrafo único) há proibição expressa de modificação da área comum. O referido dispositivo de regulamento interno é expresso no sentido de que (p. 69):

“Artigo 47º - É dever de todos os condôminos utilizar as áreas e instalações comuns, unicamente para os fins a que se destinam, observando os cuidados necessários à sua conservação e manutenção, evitando, de modo especial, riscar ou sujar a pintura das paredes e portas.

Os infratores deste artigo estão sujeitos à multa, além do reparo ao que for danificado:

(...)

Parágrafo Único. É proibido modificar, acrescentar ou subtrair objetos, mudar a composição dos existentes e alterar cores da decoração da recepção.”

Sustenta na inicial que e a privacidade dos

demais condôminos tem sido violada, fato comprovado pelas fotografias de páginas 79.

Aduz o autor que notificou o réu para cumprir o regulamento condominial, mas ultrapassado o prazo para se adequar ao regimento, o réu ora negou-se ora manteve-se inerte, consoante e-mails de p. 81/95.

Por sua vez, o réu defendeu agir no regular exercício de direito, pois tem sofrido ameaças de morte, conforme cópia de boletim de ocorrência, inicial de habeas corpus preventivo e “print” de mensagens de “WhatsApp” (p. 124/147).

Sustentou o réu que o direcionamento dos mecanismos de filmagem não atinge nenhum morador, apenas seus visitantes (p. 184).

Alegou que a obrigação de fazer foi cumprida integralmente, pois as câmeras foram instaladas acima da porta de entrada do imóvel do réu, de maneira que captam as imagens apenas de quem chega à residência do requerido, não alcançando aqueles que passam pelo corredor, de modo que não se verifica, assim, violação da privacidade ou intimidade de quem quer que seja.

Contudo, razão não assiste ao requerido. Isso porque o acréscimo de qualquer tipo de objeto que mude a composição dos existentes nas áreas comuns viola expressamente o regulamento interno do condomínio aceito pelo requerido (artigo 47º, parágrafo único). Com efeito, o interesse individual do condômino que não pode se sobrepor ao interesse da coletividade condominial.

Além disso, as imagens de qualquer parte externa da área privativa do condômino atinge direito constitucional de intimidade e privacidade de terceiros, podendo o condômino que se sinta ameaçado socorrer-se de outros mecanismos que não exponham a imagem dos demais residentes, com vistas a “não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes”, com fulcro no art. 1.336, inciso IV, do Código Civil”.

Com efeito, os fundamentos do pedido e da sentença são, além da alteração da área comum do condomínio, a preservação da vida privada, tanto quanto imagem de cada qual dos condôminos no ambiente da vida no edifício.

Em que pese alegue o réu a falta de interesse de agir em razão da alteração do posicionamento do equipamento, o qual teria passado a monitorar menor área, somente abrangendo a frente de sua porta, é necessário refletir que o ângulo dos equipamentos pode ser facilmente alterado para cobrir maior área.

Trata-se, pois, de situação de ampla mobilidade e alteração momentânea, pormenor que fala por si.

Ademais, mesmo que as entradas das demais unidades não estejam efetivamente abrangidas pela cobertura do equipamento, a mera presença de câmera de vigilância já é suficiente para perturbar a sensação de paz dos demais moradores, que não tem condições de saber a abrangência daquela.

A questão, por sua peculiaridade, verte sobre a sensação de vigilância, e não necessariamente sobre a vigilância em si.

Tenha-se que, outrossim, não há norma jurídica específica e que pudesse definir a proibição. No entanto, em situações tais, há de preponderar o interesse da massa condominial sobre aquele atinente a um condômino isolado.

A jurisprudência é uníssona no sentido de que a instalação de câmeras por morador em áreas comuns do edifício fere o direito à intimidade dos demais condôminos:

“DIREITO DE VIZINHANÇA – Ação de indenização por danos morais c.c. pedido de obrigação de fazer julgada parcialmente procedente – Recurso da ré com pedido de gratuidade – Deferimento – Elementos dos autos capazes de evidenciar a hipossuficiência financeira da parte para arcar com as despesas

do processo sem prejuízo de seu sustento ou da família – Obrigação de fazer reconhecida na sentença, que determinou a retirada de câmera de segurança instalada pela ré em área comum do condomínio – Adequação – Prova da autorização do uso da área comum para tal finalidade em assembleia de condôminos – Ausência – Pleito da ré para o afastamento da multa diária estipulada na sentença – Multa que incidiria somente após o trânsito em julgado da sentença, tendo a ré noticiado desde já a retirada da câmera – Ausência de interesse recursal – Lesão corporal de natureza leve sofrida pelos autores em discussão entre as partes, bem demonstrada – Dano moral configurado - Ofensa a direito de imagem dos autores não consumado - Instalação da câmera no hall do condomínio que, em si, não é ilegal e nem presumidamente ofensivo à imagem, privacidade ou intimidade – Prova da captação e utilização de imagens privativas dos autores – Ausência – Sentença mantida – Recursos improvidos” (TJSP; Apelação Cível 1011190-58.2022.8.26.0361; Relator (a): Caio Marcelo Mendes de Oliveira; Órgão Julgador: 32ª Câmara de Direito Privado; Foro de Mogi das Cruzes - 1ª Vara Cível; Data do Julgamento: 30/01/2025; Data de Registro: 30/01/2025).

“CONDOMÍNIO – AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE NÃO FAZER C/C INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS – CONDÔMINA IDOSA QUE, SOB A JUSTIFICATIVA DE MAIOR SEGURANÇA, PROMOVE A INSTALAÇÃO DE EQUIPAMENTOS DE SEGURANÇA NO HALL DE ENTRADA DE SEU APARTAMENTO – IMPOSIÇÃO DE MULTAS PELO CONDOMÍNIO, COM DETERMINAÇÃO DE RETIRADA DOS EQUIPAMENTOS – IMPROCEDÊNCIA NA ORIGEM – SOLUÇÃO QUE SE MANTÉM POR SEUS PRÓPRIOS FUNDAMENTOS – CÂMERA INSTALADA EM ÁREA COMUM, ABRANGENDO MONITORAMENTO DE TERCEIROS E VIZINHOS – OFENSA AO DIREITO DE PRIVACIDADE – RECURSO NÃO PROVIDO. Segundo a prova dos autos, a instalação, pela autora, de equipamento de segurança (câmera) no hall social de seu apartamento, atinge a

privacidade de terceiros, inclusive vizinhos, providência que não se justifica a despeito das razões pessoais invocadas pela condômina. Improcedência bem decretada” (TJSP; Apelação Cível 1174165-97.2023.8.26.0100; Relator (a): Paulo Ayrosa; Órgão Julgador: 31ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 32ª Vara Cível; Data do Julgamento: 01/11/2024; Data de Registro: 01/11/2024).

“AÇÃO COMINATÓRIA. CONDOMÍNIO. RETIRADA DE CÂMERAS DE VIGILÂNCIA EM ÁREA PRIVATIVA. Condomínio autor que requer a condenação da condômina em obrigação de fazer, consistente na retirada de câmeras de monitoramento instaladas em sua unidade privativa e voltadas para a área externa. Sentença de improcedência. Apelo do autor. Revelia da ré decretada, em razão da intempestividade da contestação. Autor que demonstrou que a condômina requerida instalou câmera de vigilância em sua janela para o monitoramento de seu veículo em área comum do condomínio. Gravação de imagens sem autorização que pode ferir o direito à privacidade dos demais moradores. Instalação de câmeras que deve ser precedida de votação em assembleia condominial, com exata previsão de sua localização. Interesse individual da condômina que não pode se sobrepor ao interesse da coletividade condominial, tratando-se de ambiente comum de moradia integrante de prédio de condomínio edilício. Ação que deve ser julgada procedente. Sentença reformada. Recurso provido” (TJSP; Apelação Cível 1015915-87.2023.8.26.0577; Relator (a): Mary Grün; Órgão Julgador: 32ª Câmara de Direito Privado; Foro de São José dos Campos - 8ª Vara Cível; Data do Julgamento: 26/09/2024; Data de Registro: 26/09/2024).

E, ainda, a vedação se dá também porque a instalação de aparelho de vigilância altera substancialmente área comum do edifício.

Em que pese o parágrafo único do art.47 do regulamento interno utilize a expressão “recepção”, é nítido

entender que se refere à área externa à unidade individual que, relevadas as tolerâncias amplamente praticadas mencionadas pelo réu, como capachos e determinadas decorações, dependem de autorização de toda comunidade para serem implementadas.

Assim, malgrado os relevantes motivos que levaram o réu a procurar melhorar a segurança de sua unidade, a instalação de equipamento de vigilância particular em área comum do condomínio não encontra amparo na jurisprudência e no regulamento interno.

Por fim, a multa aplicada administrativamente pelo condomínio ao réu sequer foi objeto de apreciação da r. sentença e, portanto, não é matéria devolvida a este Tribunal.

Por esses fundamentos, pelo meu voto
nego provimento ao recurso de apelação interposto pelo réu.

Por fim, em virtude do trabalho adicional desenvolvido em grau recursal, nos termos do artigo 85, § 11, do Código de Processo Civil, fica majorada a verba honorária ao percentual de 15% do valor atualizado da causa (observada a Súmula nº 14 do Superior Tribunal de Justiça: *“Arbitrados os honorários advocatícios em percentual sobre o valor da causa, a correção monetária incide a partir do respectivo ajuizamento”*).

RÔMOLO RUSSO
Relator