

**O FENÔMENO "NOT IN MY BACKYARD" NO DIREITO CONDOMINIAL
BRASILEIRO: CONFLITOS DE VIZINHANÇA, AUTONOMIA PRIVADA E
LIMITES DO EXERCÍCIO DO DIREITO DE PROPRIEDADE EM AMBIENTES
COLETIVOS**

**THE "NOT IN MY BACKYARD" PHENOMENON IN BRAZILIAN
CONDOMINIUM LAW: NEIGHBORHOOD CONFLICTS, PRIVATE AUTONOMY
AND LIMITS OF THE EXERCISE OF PROPERTY RIGHTS IN COLLECTIVE
ENVIRONMENTS**

Recebido em: 10/02/2026

Aceito em: 02/05/2026

Publicado em: 19/05/2026

Rogério Alvares Camello Filho¹ 

Universidad de Ciencias Empresariales y Sociales

Resumo: O presente artigo analisa a transposição do conceito norte-americano de *Not in My Backyard* (*NIMBY*, literalmente "Não no Meu Quintal") para o Direito Condominial brasileiro, investigando de que modo a resistência individual ou coletiva de condôminos a determinadas deliberações assembleares, obras, atividades ou usos das áreas comuns se manifesta juridicamente e como o ordenamento pátrio responde a tais impasses. Partindo da dogmática civilista e condominial, o estudo examina as tensões entre o princípio da autonomia privada, o direito de propriedade (art. 5.º, XXII, da Constituição Federal de 1988), a função social da propriedade (art. 5.º, XXIII, CF; art. 1.228, §1.º, CC/2002) e os deveres de convivência impostos pela lei e pela convenção condominial. Por meio de metodologia dogmático-analítica, com revisão bibliográfica de doutrina civilista nacional e estrangeira e análise de precedentes do Superior Tribunal de Justiça e de Tribunais de Justiça estaduais, o artigo demonstra que o comportamento *NIMBY* em condomínios pode configurar abuso de direito (art. 187, CC/2002), ato emulativo ou fundamento para ações anulatórias de deliberações assembleares. O trabalho incorpora, ainda, perspectiva de direito comparado, examinando soluções adotadas nos ordenamentos norte-americano, português, francês, espanhol e italiano. Conclui-se que a mediação, a boa-fé objetiva, o princípio da proporcionalidade e os instrumentos processuais disponíveis constituem as ferramentas centrais para a superação desses conflitos, sendo indispensável o fortalecimento da cultura participativa e democrática nas deliberações condominiais.

Palavras-chave: Direito Condominial; Conflitos de Vizinhaça; Abuso de Direito; Assembleia Condominial; Função Social da Propriedade.

Abstract: This article analyzes the transposition of the North American concept of Not in My Backyard (NIMBY) into the context of Brazilian Condominium Law, investigating how the individual or collective resistance of co-owners to certain assembly deliberations, construction works, activities, or uses of common areas manifests legally and how the national legal order responds to such impasses. Drawing on civil and condominium law dogmatics, the study examines the tensions between the principle of private autonomy, the right to property (art. 5, XXII, of the 1988 Federal Constitution), the social function of property (art. 5, XXIII, CF; art. 1,228, §1, CC/2002), and the duties of coexistence imposed by statute and by the condominium convention. Through a dogmatic-analytical methodology comprising a bibliographical review of national and foreign civil law doctrine and an examination of precedents from the Superior Court of Justice and state Courts of Justice, the article demonstrates that NIMBY behavior in condominiums may constitute an abuse of rights (art. 187, CC/2002), an emulative act, or grounds for annulment actions of assembly resolutions. The work incorporates a comparative law perspective, examining solutions adopted in the North American, Portuguese, French, Spanish, and Italian legal systems. It is concluded that mediation, objective good faith, the principle of proportionality, and available procedural instruments constitute the central tools for overcoming these conflicts, with the strengthening of participatory and democratic culture in condominium deliberations being indispensable.

Keywords: Condominium Law; Neighborhood Conflicts; Abuse of Rights; Condominium Assembly; Social Function of Property.

¹ Doutorando em Direito pela Universidad de Ciencias Empresariales y Sociales (UCES), Argentina, especializado em Finanças, Direito Imobiliário e Recursos e Precedentes Cível; Colunista, Palestrante e Professor. E-mail: rogeriocamello@yahoo.com.br



INTRODUÇÃO

A vida em condomínio representa, por definição, um exercício permanente de alteridade. O espaço comum, incluindo escadarias, elevadores, garagens, jardins e salões de festas, não pertence a nenhum condômino individualmente, mas a todos coletivamente, o que exige um grau de tolerância, negociação e concessões recíprocas que muitas vezes conflita com os interesses particulares de cada morador. Nesse cenário, o Direito Condominial destaca-se como ramo especializado do Direito Civil destinado a regular as relações jurídicas que surgem dessa peculiar forma de propriedade.

É nesse ambiente de interesses sobrepostos que o fenômeno conhecido na doutrina norte-americana como *Not in My Backyard* (*NIMBY*, literalmente "Não no Meu Quintal") encontra seu equivalente condominial. Trata-se da resistência individual ou coletiva de condôminos a deliberações, obras, atividades ou usos que, embora possam ser legítimos e de interesse geral, são percebidos como prejudiciais, incômodos ou indesejados por aqueles que se encontram em posição de maior proximidade ou de maior exposição ao impacto.

O acrônimo *NIMBY* nasceu no debate urbanístico norte-americano dos anos 1970 para descrever a oposição de comunidades locais à instalação de equipamentos considerados necessários para a coletividade, mas indesejados pelos moradores do entorno. Com o tempo, o conceito migrou do planejamento territorial para o Direito Privado, ganhando relevância nos conflitos de vizinhança e, em particular, nos condomínios edifícios. No contexto brasileiro, o comportamento *NIMBY* condominial traduz a resistência que um condômino ou grupo de condôminos opõe a deliberações de interesse coletivo que os atingem de forma mais direta, seja por proximidade física, seja por impacto patrimonial. A resistência pode ser legítima, quando fundada em razões objetivas e verificáveis, ou abusiva, quando motivada apenas pelo interesse particular em detrimento do bem coletivo.

O tema é mais relevante do que parece à primeira vista. Segundo o Censo Demográfico do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística de 2022, aproximadamente 30 milhões de brasileiros residem em unidades condominiais, número que tende a crescer em razão da urbanização acelerada e da valorização dos empreendimentos verticalizados. Os Juizados Especiais Cíveis e as Varas Cíveis das principais capitais registram aumento progressivo de litígios condominiais, abrangendo desde cobranças de cotas até anulações de assembleias, passando por interdições de uso de áreas comuns e conflitos decorrentes de obras (IBGE, 2022).

Este trabalho adota metodologia predominantemente dogmático-analítica, com revisão bibliográfica de doutrina civilista e condominial brasileira e estrangeira, além de análise de precedentes jurisprudenciais dos Tribunais de Justiça estaduais e do Superior Tribunal de



Justiça. O estudo incorpora também perspectiva comparatista, cotejando o tratamento do fenômeno *NIMBY* em ordenamentos jurídicos selecionados. O objetivo central é demonstrar que o comportamento *NIMBY*, quando praticado no ambiente condominial, encontra limitações precisas no ordenamento jurídico pátrio, notadamente nos institutos do abuso de direito, da boa-fé objetiva, da função social da propriedade e do princípio da proporcionalidade, sem prejuízo dos mecanismos processuais disponíveis para a correção de deliberações assembleares viciadas.

O CONCEITO DE *NIMBY*: ORIGEM, EVOLUÇÃO E TRANSPOSIÇÃO AO DIREITO PRIVADO

A expressão *Not in My Backyard* surgiu no debate urbanístico e de planejamento territorial norte-americano da década de 1970, sendo empregada para descrever a oposição de comunidades locais à instalação de equipamentos públicos ou privados considerados necessários para a coletividade, como aterros sanitários, usinas de energia, hospitais psiquiátricos ou presídios, mas indesejados por aqueles que vivem nas imediações. A sigla *NIMBY* foi consagrada por Michael Dear e outros analistas de políticas públicas como diagnóstico das tensões entre o interesse geral e as preferências locais (Dear, 1992).

Em sua formulação clássica, o *NIMBY* carrega uma ambiguidade de fundo: por um lado, exprime legítimas preocupações com o meio ambiente, a saúde pública e a qualidade de vida dos moradores; por outro, pode representar manifestação de egoísmo coletivo ou de preconceito velado, quando a resistência se dirige a equipamentos socialmente necessários, como habitações populares, centros de acolhimento ou equipamentos de saúde mental. Dear e Wolch (1987) já apontavam que a resistência a equipamentos de saúde mental nas vizinhanças norte-americanas apresentava marcado componente excludente, traduzindo-se em verdadeiro *nimbyísmo* sistêmico contra grupos socialmente vulneráveis.

Carissa Schively (2007), em influente revisão da literatura sobre o fenômeno, identificou que o *NIMBY* pode ser classificado em duas grandes modalidades: a resistência substantiva, fundada em riscos objetivos e verificáveis, como impacto ambiental, desvalorização imobiliária comprovada ou incremento de tráfego, e a resistência procedimental, lastreada na alegação de vícios no processo decisório. Essa distinção é particularmente útil para a análise jurídica do comportamento *NIMBY* em condomínios, como se verá adiante.

Robert Lake (1993) propôs releitura crítica do fenômeno, defendendo que nem toda resistência local deve ser qualificada como *NIMBY* patológico: há situações em que a oposição comunitária representa exercício legítimo de participação democrática e tutela de direitos coletivos, não devendo ser suprimida. Essa perspectiva é relevante para o Direito Condominial,



pois impede que o rótulo "*NIMBY*" seja instrumentalizado para deslegitimar qualquer oposição a deliberações assembleares.

William Fischel (2001) desenvolveu a hipótese do "*homevoter*", segundo a qual proprietários de imóveis residenciais tendem a votar e a agir politicamente no sentido de maximizar o valor de seu patrimônio imobiliário, o que explica, em grande medida, a resistência a projetos percebidos como desvalorizantes. No ambiente condominial, essa dinâmica é especialmente presente: condôminos com áreas maiores tendem a resistir desproporcionalmente a deliberações que possam ensejar em taxas extras proporcionais e área construída, ou quando o benefício não implicar em necessariamente em vantagens patrimoniais relativas.

Importa registrar, ainda, o surgimento do movimento denominado *YIMBY* (*Yes In My Back Yard*), que, em sentido oposto ao *NIMBY*, advoga pela aceitação de novos empreendimentos e usos nas vizinhanças como forma de combater a crise habitacional e promover a inclusão social (Fischel, 2001). A tensão *NIMBY-YIMBY* fornece quadro teórico fértil para a análise das disputas condominiais contemporâneas acerca do uso das áreas comuns, iluminando as escolhas que o ordenamento jurídico deve realizar ao arbitrar esses conflitos.

No plano privado, o comportamento *NIMBY* pode ser identificado sempre que um condômino ou grupo de condôminos se opõe, de forma sistemática e frequentemente obstrutiva, a deliberações assembleares que beneficiam a maioria da coletividade condominial, mas que são percebidas como causadoras de incômodo, desconforto ou prejuízo particular ao grupo resistente. A resistência pode ocorrer por múltiplos meios: pelo voto contrário em assembleia, pela interposição de recursos administrativos internos, pelo recurso ao Poder Judiciário ou, de modo mais difuso, pela criação de obstáculos fáticos à implementação das deliberações aprovadas.

O CONDOMÍNIO EDILÍCIO COMO ESPAÇO DE CONFLITO: FUNDAMENTOS LEGAIS E DOUTRINÁRIOS

O condomínio edilício está disciplinado nos arts. 1.331 a 1.358-A do Código Civil de 2002, introduzidos pela Lei n.º 10.406/2002 e complementados pela Lei n.º 4.591/1964, ainda parcialmente vigente, e de forma complementar alguns diplomas, como Leis estaduais, municipais e normas técnicas. Sua estrutura jurídica peculiar combina a propriedade exclusiva das unidades autônomas com a copropriedade das áreas comuns, criando tensão permanente entre direitos individuais e interesses coletivos. Conforme leciona Caio Mário da Silva Pereira, o condomínio edilício é: "uma modalidade especial de propriedade, que combina, no mesmo imóvel, a propriedade individual de unidades autônomas com a copropriedade de partes



comuns, vinculadas de forma indissociável" (Pereira, 2016, p. 87). Essa característica estrutural é a fonte primária dos conflitos condominiais: a impossibilidade de separar fisicamente o individual do coletivo.

Gustavo Tepedino, Heloisa Helena Barboza e Maria Celina Bodin de Moraes (2014) enfatizam que a interpretação do regime condominial deve ser orientada pela perspectiva civil-constitucional, de modo que os direitos dos condôminos sejam lidos à luz dos princípios constitucionais da dignidade da pessoa humana, da solidariedade social e da função social da propriedade. Essa leitura constitucionalizada do Direito Condominial é fundamental para compreender os limites do comportamento *NIMBY*: não se trata apenas de restrições legais ao direito individual, mas de exigências que emergem da própria matriz constitucional do direito de propriedade.

O art. 1.335 do CC/2002 elenca os direitos dos condôminos, entre os quais se destacam: usar, fruir e livremente dispor de suas unidades; usar das partes comuns, conforme sua destinação, sem excluir a utilização pelos demais compossuidores; e votar nas deliberações da assembleia e delas participar, estando quite. Em contrapartida, o art. 1.336 impõe deveres, como contribuir para as despesas do condomínio, não realizar obras que comprometam a segurança da edificação, não alterar a forma e a cor das fachadas, e destinar às suas partes a mesma finalidade que tem a edificação.

A assembleia condominial é o órgão máximo de deliberação do condomínio, cuja validade pressupõe convocação regular, quórum adequado e observância dos limites materiais impostos pela lei e pela convenção. Nelson Rosenvald e Cristiano Chaves de Farias advertem que a assembleia não é soberana em termos absolutos, pois suas decisões submetem-se aos limites impostos pela lei, pela convenção e pelos princípios gerais do Direito Civil, notadamente a boa-fé objetiva e a função social da propriedade, sendo passíveis de anulação judicial as deliberações que contrariem esses parâmetros (Rosenvald; Farias, 2019, p. 712).

Nessa mesma linha, Rogério Camello pontua que, na prática condominial, é muito comum a afirmação de que determinada decisão tem validade, pois a assembleia seria soberana, tratando-se, contudo, do caso clássico de "uma mentira dita tantas vezes até ser tida como verdade" — fórmula que, se aceita acriticamente, justificaria qualquer decisão tomada pelo condomínio, indo de encontro a diversos institutos jurídicos (Camello, 2023, p. 48). O autor esclarece que tal soberania deve ser compreendida sob dois aspectos complementares: o primeiro, no sentido de que a assembleia não se vincula a nenhum outro órgão para validar suas deliberações; o segundo, e decisivo, de que essas mesmas decisões não podem ser contrárias à legislação vigente, sob pena de invalidade.

A convenção condominial funciona como a "constituição" do condomínio, vinculando todos os condôminos e seus sucessores (art. 1.333, CC/2002). Suas disposições, contudo, não podem contrariar a lei, tampouco servir como instrumento de opressão de minorias ou de perpetuação de privilégios de determinados grupos de condôminos. Como observa Marco Aurélio Bezerra de Melo, a convenção condominial não tem o condão de suprimir direitos fundamentais dos condôminos nem de criar discriminações injustificadas entre os moradores, sob pena de nulidade de pleno direito das cláusulas que assim disponham (Melo, 2021, p. 376).

MANIFESTAÇÕES DO FENÔMENO *NIMBY* NO AMBIENTE CONDOMINIAL

No contexto condominial brasileiro, o comportamento *NIMBY* manifesta-se em diferentes situações, que podem ser agrupadas em categorias analíticas para fins de estudo.

RESISTÊNCIA A OBRAS DE ACESSIBILIDADE E MODERNIZAÇÃO

Uma das manifestações mais frequentes do *NIMBY* condominial diz respeito à resistência de determinados condôminos, geralmente aqueles cujas unidades ficam nos andares mais baixos ou mais próximos das obras, à instalação de rampas de acessibilidade, adequação de elevadores, instalação de plataformas elevatórias ou outras obras exigidas pelo Estatuto da Pessoa com Deficiência (Lei n.º 13.146/2015). O argumento utilizado é, em regra, o alto custo das adequações, o impacto visual, a redução da área de circulação ou o suposto prejuízo à valorização do imóvel.

O ordenamento pátrio não oferece margem para essa forma de resistência. O art. 58 da Lei n.º 13.146/2015 impõe que o projeto e a construção de edificações de uso privado multifamiliar atendam aos preceitos de acessibilidade, e o art. 1.336, IV, do CC/2002 obriga o condômino a respeitar as destinações legais da edificação. A orientação consolidada na doutrina especializada e no STJ é de que a obrigação de adequação às normas de acessibilidade decorre diretamente da lei e independe de deliberação assemblear: o condomínio não pode escusar-se de cumpri-la com base na resistência de condôminos, ainda que esta conte com apoio majoritário. O comportamento *NIMBY*, nesse campo, não encontra sequer a tutela provisória de uma deliberação formalmente válida, pois o voto coletivo contrário à lei é, em si, nulo de pleno direito, conforme destaca os seguintes julgados:

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER CUMULADA COM INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E PEDIDO DE TUTELA PROVISÓRIA DE URGÊNCIA DE CARÁTER ANTECIPADO. SENTENÇA DE IMPROCEDÊNCIA. RECURSO DO AUTOR. PRELIMINARES. NULIDADE DO FEITO EM RAZÃO DA AUSÊNCIA DE INTERVENÇÃO MINISTERIAL.



PESSOA COM DEFICIÊNCIA. OBRIGATORIEDADE DE INTERVENÇÃO. ART. 5º DA LEI 7.853/89. MANIFESTAÇÃO DA PROCURADORIA-GERAL DE JUSTIÇA NA FASE RECURSAL. VÍCIO SANADO. INTELIGÊNCIA DO ART. 279 § 1º, DO CPC. PREFACIAL AFASTADA. CERCEAMENTO DE DEFESA ANTE O JULGAMENTO ANTECIPADO DA LIDE E INDEFERIMENTO DA PROVA TESTEMUNHAL. ANÁLISE PREJUDICADA EM FACE DO PROVIMENTO DO RECURSO. PRIMAZIA DO JULGAMENTO DO MÉRITO. ART. 488 DO CPC/2015. MÉRITO. INSISTÊNCIA NA ADOÇÃO DAS MEDIDAS DE ACESSIBILIDADE. DISPOSITIVOS DA CF/88 E DO ESTATUTO DA PESSOA COM DEFICIÊNCIA (LEI Nº 13.146/2015) QUE IMPÕEM A REALIZAÇÃO DE ADAPTAÇÕES ÀS EDIFICAÇÕES PÚBLICAS E PRIVADAS DE USO COLETIVO. PROVA DOCUMENTAL CONSISTENTE EM APONTAR QUE O CONDOMÍNIO NÃO POSSUI CONDIÇÕES DE ACESSIBILIDADE ADEQUADAS. AFIRMAÇÃO NÃO REFUTADA. ALEGAÇÃO DO RÉU DE QUE A OBRIGAÇÃO DE ADAPTAÇÃO ABRANGE APENAS AS NOVAS CONSTRUÇÕES. ENTENDIMENTO JURISPRUDENCIAL NO SENTIDO DE QUE O ARTIGO 58 DA LEI Nº 13.146/2015 DEVE SER INTERPRETADO DE FORMA EXTENSIVA. NEGATIVA DA ASSEMBLEIA CONDOMINIAL QUE NÃO PODE SE SOBREPOR ÀS NORMAS DE ACESSIBILIDADE. CONDOMÍNIO QUE DEVE SER COMPELIDO A ADOPTAR MEDIDAS A FIM DE GARANTIR O DIREITO DE ACESSIBILIDADE. INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. AUTOR COM DEFICIÊNCIA IMPEDIDO DE ACESSAR ÁREAS DO CONDOMÍNIO EM VIRTUDE DA OMISSÃO DO RÉU EM PROMOVER AS OBRAS PARA ACESSIBILIDADE. DANO MORAL CARACTERIZADO. QUANTUM INDENIZATÓRIO FIXADO EM R\$ 6.000,00. OBSERVÂNCIA AOS PRINCÍPIOS DA RAZOABILIDADE E DA PROPORCIONALIDADE. REDISTRIBUIÇÃO DO ÔNUS SUCUMBENCIAL CONTRARRAZÕES. PEDIDO DE CONDENAÇÃO DO APELANTE POR LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ. INSUBSISTÊNCIA. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO. (TJSC, Apelação n. 5067601-54.2022.8.24.0023, do Tribunal de Justiça de Santa Catarina, rel. Selso de Oliveira, Quarta Câmara de Direito Civil, j. 14-08-2025). (TJ-SC - Apelação: 50676015420228240023, Relator.: Selso de Oliveira, Data de Julgamento: 14/08/2025, Quarta Câmara de Direito Civil)

EMENTA APELAÇÃO – AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER CUMULADA COM DANOS MORAIS – CONDOMÍNIO EDILÍCIO – MORADORAS PORTADORAS DE DEFICIÊNCIA – AUSÊNCIA DE ACESSIBILIDADE – DANOS MORAIS CONFIGURADOS - VAGAS DE GARAGEM – DILAÇÃO DE PRAZO PARA REALIZAÇÃO DAS OBRAS NO LOCAL - O Estatuto da Pessoa com Deficiência prevê que as regras de acessibilidade se aplicam às edificações já existentes – rampa de acesso, porta de vidro, rebaixamento dos interfones, vagas de garagem; - Dano moral configurado: negligência da síndica e do condomínio para com as autoras, pois mesmo após pedidos de auxílio e mudanças internas, as medidas não foram feitas, além de ter sido negado auxílio dos funcionários; - Dilação do prazo para realização das obras na garagem do condomínio. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. (TJ-SP 10218477620168260003 SP 1021847-76.2016.8.26.0003, Relator.: Maria Lúcia Pizzotti, Data de Julgamento: 28/02/2018, 30ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 07/03/2018).

RECURSO – APELAÇÃO CÍVEL – CONDOMÍNIO EDILÍCIO – OBRAS DE ACESSIBILIDADE - AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER. Autora que busca compelir o condomínio requerido a promover obras de acessibilidade do prédio onde reside, efetuando construção de rampas de acesso entre a rua e a entrada do prédio. Pretende, também, obrigar o demandado a adquirir gerador para uso nos momentos em que ocorra eventual interrupção no serviço de fornecimento de energia elétrica no local. Rampas de acesso. Medida já adotada pelo condomínio que, contudo, ergueu no local rampa que se revelou imprestável à finalidade destinada. Irregularidade da construção bem demonstrada em laudo técnico produzido por experto de confiança do Juízo. Necessidade de refazimento das rampas com observâncias às balizas indicadas no laudo pericial, no prazo indicado (cento e oitenta dias), sob pena de multa diária. Regularidade. Aquisição de gerador de energia. Ausência de qualquer norma



legal que fixe obrigatoriedade da instalação de tal equipamento nos prédios residenciais do município de São Paulo. Hipótese, outrossim, na qual o edifício conta com apenas 08 (oito) pavimentos. NBR 9077 que aponta necessária a implantação de elevadores de emergência apenas em edifícios com mais de 20 (vinte) pavimentos. Equipamento que embora seja destinado ao incremento de acessibilidade não se revela excepcionalmente necessário "in casu", pois não restringe o acesso da recorrente ao edifício e seu regular usufruto. Edifício que se encontra situado em área urbana provida de rede de energia elétrica sem registro de problemas frequentes de abastecimento. Pedido negado. Honorários sucumbenciais. Verba que deve ser fixada entre 10% (dez por cento) e 20% (vinte por cento) do valor da condenação, do proveito econômico ou, não sendo possível mensurá-lo, sobre o valor da causa. Exegese do artigo 85, parágrafo 02º, do Código de Processo Civil. Sentença reformada neste ponto. Procedência parcial na origem. Recurso de apelação da autora em parte provido para melhor adequar a extensão dos honorários advocatícios sucumbenciais. (TJ-SP - Apelação Cível: 1015124-36.2019.8.26.0100 São Paulo, Relator.: Marcondes D'Angelo, Data de Julgamento: 13/04/2023, 25ª Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 13/04/2023).

OPOSIÇÃO À INSTALAÇÃO DE ANTENAS DE TELECOMUNICAÇÕES E EQUIPAMENTOS TECNOLÓGICOS E INFRAESTRUTURA PARA VEÍCULOS ELÉTRICOS

A instalação de antenas de telefonia, equipamentos de internet de alta velocidade ou painéis solares coletivos em áreas comuns é outro campo fértil para o comportamento *NIMBY* condominial. Condôminos cujas unidades ficam próximas aos locais de instalação frequentemente se opõem, invocando riscos à saúde, desvalorização imobiliária ou impacto estético, ainda que tais razões careçam de embasamento científico ou técnico objetivo.

A Lei n.º 13.116/2015 (Lei das Antenas) estabelece que a instalação de infraestrutura de telecomunicações em condomínios depende de aprovação assemblear e deve observar as normas da Agência Nacional de Telecomunicações. A orientação doutrinária e jurisprudencial dominante é a de que a recusa assemblear à instalação de antenas deve ser motivada e fundada em razão objetiva, não podendo decorrer da mera preferência estética de um grupo de condôminos (Gonçalves, 2022). O princípio de fundo é o mesmo que rege o uso do subsolo vizinho: quem não demonstra interesse legítimo e concreto no impedimento não pode opor-se ao uso que beneficia a coletividade, sob pena de praticar ato emulativo vedado pelo art. 1.228, §2.º, do CC/2002.

Fenômeno análogo e crescente verifica-se em relação à infraestrutura de recarga para veículos elétricos nas garagens condominiais. Com a progressiva eletrificação da frota automotiva brasileira, condôminos proprietários de veículos elétricos ou híbridos têm buscado instalar pontos de recarga em suas vagas privativas ou em áreas comuns de uso compartilhado, encontrando, não raro, resistência organizada de parcela dos demais condôminos. Os argumentos contrários costumam orbitar em torno do suposto risco de sobrecarga na rede



elétrica do edifício, do custo do reforço da infraestrutura e de alegadas preocupações com segurança — razões que, embora não sejam de todo desprovidas de conteúdo técnico, frequentemente são invocadas de forma genérica e desproporcional, sem laudo ou parecer técnico que as sustente concretamente.

RESISTÊNCIA À INSTALAÇÃO DE EQUIPAMENTOS DE INCLUSÃO SOCIAL E LAZER

Também é comum a resistência à instalação de brinquedotecas, academias coletivas, espaços para animais domésticos, ou à permissão para que condôminos com deficiência utilizem vagas adaptadas. A lógica *NIMBY* opera aqui de forma mais velada: o condômino que já dispõe de vaga de garagem em local privilegiado resiste à redistribuição que beneficiaria um vizinho com mobilidade reduzida. Da mesma forma, condôminos sem filhos resistem à instalação de playgrounds, enquanto aqueles sem animais domésticos se opõem à criação de espaços destinados a eles.

A jurisprudência enfrentou situação análoga ao apreciar conflito de vizinhança em que a manutenção de animal silvestre em apartamento causava perturbação sonora incessante aos moradores vizinhos, com comprovados reflexos sobre o descanso, o estudo e a saúde psicológica das vítimas.

A 17.^a Câmara Cível do TJRS, na Apelação Cível n.º 50088223520178210001 (Rel. Des.^a Rosana Broglio Garbin, j. 28.10.2021), manteve a decisão que ordenou a retirada do animal e a indenização dos prejudicados, mesmo reconhecendo circunstâncias pessoais mitigantes da ré. O raciocínio é diretamente transponível ao ambiente condominial: o condômino que, por apego a determinado uso das áreas comuns ou privativas, impõe perturbação ao sossego e à qualidade de vida dos demais moradores pratica uso anormal da propriedade, nos termos do art. 1.277 do CC/2002, sem que o interesse individual possa justificar o sacrifício coletivo.

No mesmo sentido, o STJ, no REsp n.º 2.029.511/PR (Rel. Min. Nancy Andrighi, 3.^a Turma, DJe 16.03.2023), assentou que a recusa ao exercício do direito alheio, quando dela não resulta nenhuma utilidade real ao recusante, caracteriza uso não razoável da propriedade, em desacordo com o interesse social e em prejuízo da convivência harmônica em comunidade.

BLOQUEIO DE DELIBERAÇÕES POR QUESTÕES PROCEDIMENTAIS E EMBARGO DE OBRA

Uma manifestação mais sofisticada do *NIMBY* condominial é o uso estratégico de impugnações procedimentais para bloquear deliberações indesejadas. Condôminos que não dispõem de maioria para vencer no mérito recorrem sistematicamente a arguições de nulidade da convocação, irregularidades formais na ata, incompetência do presidente da assembleia ou ausência de quórum, com o objetivo de protelar ou anular deliberações de interesse coletivo que os prejudicam individualmente. Em casos mais graves, o condômino NIMBY recorre ao Poder Judiciário para embargar obras aprovadas regularmente, utilizando o processo como instrumento de pressão e retaliação.

A jurisprudência reagiu com firmeza a esse tipo de postura. No REsp n.º 1.313.641/RJ (Rel. Min. Sidnei Beneti, 3.ª Turma, DJe 29.06.2012), o STJ reconheceu que o prolongado distúrbio da tranquilidade doméstica causado pela inércia de condômino em adotar providência simples configura ato ilícito indenizável, sobretudo quando a omissão é deliberada e persistente.

INDENIZAÇÃO. DANO MORAL. CONDENAÇÃO. DIREITO DE VIZINHANÇA. DANOS EM APARTAMENTO INFERIOR PROVOCADOS POR INFILTRAÇÃO EM APARTAMENTO SUPERIOR. DURAÇÃO POR LONGO TEMPO RESULTANDO CONSTANTE E INTENSOSO FRIMENTO PSICOLÓGICO. DESÍDIA DE RESPONSÁVEL EM REPARAR A INFILTRAÇÃO. 1.- Condena-se ao pagamento de indenização por dano moral o responsável por apartamento de que se origina infiltração não reparada por longo tempo por desídia, provocadora de constante e intenso sofrimento psicológico ao vizinho, configurando mais do que mero transtorno ou aborrecimento. 2.- Recurso Especial provido. (STJ - REsp: 1313641 RJ 2012/0032506-8, Relator.: Ministro SIDNEI BENETI, Data de Julgamento: 26/06/2012, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 29/06/2012).

O precedente revela uma premissa essencial: a conduta reiterada que prejudica o coletivo, seja por ação ou por deliberada inação, não encontra proteção no ordenamento. Quando o condômino usa sistematicamente instrumentos procedimentais não para tutelar direito legítimo, mas para paralisar o funcionamento do condomínio, sua conduta se aproxima do ato emulativo e do abuso de direito previstos nos arts. 187 e 1.228, §2.º, do CC/2002.

No plano do embargo de obra, os Tribunais de Justiça têm sido cuidadosos para distinguir a oposição fundada de interesses individuais abusivos.

A 19.ª Câmara Cível do TJRS, no Agravo de Instrumento n.º 50279112320228217000 (Rel. Des. Eduardo João Lima Costa, j. 14.10.2022), indeferiu liminar de embargo por ausência de prova substancial do nexo causal entre a obra e os danos alegados, deixando assentado que o simples inconformismo do vizinho não justifica a paralisação da construção.

EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. OMISSÃO. CONTRADIÇÃO. OBSCURIDADE. VÍCIOS INEXISTENTES. REDISSCUSSÃO DA MATÉRIA.

Ausente vinculação da fundamentação deduzida com as hipóteses do art. 1.022 do Código de Processo Civil, ou seja, obscuridade, omissão ou contradição existente na decisão embargada. Inocorrente o efeito integrativo. Interesse da parte em forçar novo reexame do decism. Não se rediscute a decisão de mérito, notadamente quando lançada nos moldes exigidos pelo artigo 93, inc. IX, da Constituição Federal. A fundamentação do acórdão embargado, relativamente à revogação da tutela de embargo de obra, é suficiente e deve ser mantida. Inviável conferir efeito infringente à decisão, porquanto o acórdão embargado não demonstra ter contradição, obscuridade ou omissão. **DESACOLHERAM OS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO.** (Agravo de Instrumento, Nº 50279112320228217000, Décima Nona Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator.: Eduardo João Lima Costa, Julgado em: 10-02-2023). (TJ-RS - Agravo de Instrumento: 50279112320228217000 NOVO HAMBURGO, Relator: Eduardo João Lima Costa, Data de Julgamento: 10/02/2023, Décima Nona Câmara Cível, Data de Publicação: 17/02/2023).

O mesmo relator, no entanto, deferiu o embargo nos autos da Apelação Cível n.º 50003452520168210044 (19.ª Câmara Cível, TJRS, j. 15.04.2021), em que a prova pericial demonstrou com segurança o nexos entre as escavações da obra nova e o desmoronamento do imóvel lindeiro.

APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE EMBARGO DE OBRA NOVA CUMULADA COM PEDIDO INDENIZATÓRIO. PAVILHÃO. DESMORONAMENTO PARCIAL. CULPA EXCLUSIVA DA PARTE RÉ. ALUGUEIS. INVIABILIDADE. RECONVENÇÃO. IMPROCEDENTE. SENTENÇA REFORMADA EM PARTE. SUCUMBÊNCIA REDIMENSIONADA E MAJORADA VERBA HONORÁRIA. SUCUMBÊNCIA RECURSAL. EMBARGO DE OBRA NOVA: A prova pericial produzida na instrução da lide autoriza a conclusão no sentido da culpa exclusiva da parte ré em relação ao desmoronamento do pavilhão de propriedade da parte autora. As escavações realizadas pelo réu ocasionaram os danos no pavilhão do autor, não havendo prova irrefutável de que houve culpa concorrente da parte autora no evento danoso. Laudo pericial peremptório no sentido de que o desmoronamento do pavilhão da parte autora deu-se exclusivamente em razão das escavações realizadas pela parte demandada. Recurso da parte autora provido, no ponto, e não provido o apelo da parte demandada. **DANOS MATERIAIS. ALUGUÉIS:** Mesmo que o pavilhão tenha sido construído com a intenção de futura locação (o que se admite para fins de argumentação), em razão das circunstâncias fáticas dos autos, não é possível concluir que o autor deixou de efetuar a locação em razão do desmoronamento, pois o imóvel sequer contava com "habite-se" e também não se encontrava adequado de modo a permitir o desenvolvimento de qualquer atividade econômica no local. Recurso não provido. **RECONVENÇÃO:** O prazo decadencial de ano e dia previsto no art. 1.302 do CCB foi ultrapassado, de modo que não é possível determinar o desfazimento de nenhuma obra no pavilhão de propriedade do autor/reconvindo. Acordo celebrado entre os litigantes no qual havia sido ajustado que o autor cederia parte do terreno para utilização do réu e, em contrapartida, seriam mantidas as aberturas existentes no pavilhão. Inviabilidade de acolhimento do pedido formulado em sede de reconvenção. Por outro lado, o pedido de indenização formulado pelo reconvinte/réu em suas razões de apelo não deve ser conhecido, pois caracteriza inovação recursal, haja vista que não foi postulado perante o juízo de origem, fato que impede a análise pelo Tribunal. **SUCUMBÊNCIA:** O parcial provimento do apelo, na ação principal, permite o redimensionamento da sucumbência (custas e honorários advocatícios). Alterado os honorários advocatícios da parte autora em 20% sobre o valor de condenação, ao passo que majorado os honorários da parte ré, face apelo neste sentido, em 10% sobre o percentual de 10% da condenação, a fim de se evitar reformatio in pejus. Sucumbência da reconvenção que se mantém. **SUCUMBÊNCIA RECURSAL:** O não provimento do apelo da parte requerida/reconvinte, na reconvenção ofertada, autoriza a sucumbência recursal em favor da parte autora/reconvinda. **DERAM PARCIAL**



PROVIMENTO AO APELO DA PARTE AUTORA E DERAM PROVIMENTO AO APELO DA PARTE RÉ, NA PARTE CONHECIDA. (Apelação Cível, Nº 50003452520168210044, Décima Nona Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator.: Eduardo João Lima Costa, Julgado em: 15-04-2021) (TJ-RS - Apelação: 50003452520168210044 OUTRA, Relator: Eduardo João Lima Costa, Data de Julgamento: 15/04/2021, Décima Nona Câmara Cível, Data de Publicação: 16/04/2021).

A 20.^a Câmara Cível do mesmo Tribunal, na Apelação Cível n.º 50032903620168210027 (Rel. Des. Carlos Cini Marchionatti, j. 29.06.2022), concedeu o embargo diante do descumprimento de recuos legais e do risco concreto que a sacada construída representava para o prédio vizinho.

APELAÇÕES CÍVEIS. AÇÕES DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE, DE NUNCIAÇÃO DE OBRA NOVA E RECONVENÇÃO JULGADAS CONJUNTAMENTE. SENTENÇA UNA. ACÓRDÃO UNO. RECURSO UNO INTERPOSTO EM DUPLICIDADE. UNIRRECORRIBILIDADE RECURSAL. INADMISSIBILIDADE DO SEGUNDO RECURSO INTERPOSTO. MÉRITO. SENTENÇA UNA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA DA AÇÃO DE NUNCIAÇÃO DE OBRA NOVA E IMPROCEDÊNCIA DA RECONVENÇÃO E DA AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE REAFIRMADA POR SEUS PRÓPRIOS E JURÍDICOS FUNDAMENTOS. É vedado à parte interpor duas apelações à mesma sentença, sendo, no caso, inadmissível o segundo recurso. Deixando os demandantes da ação de reintegração de posse de demonstrar o preenchimento concomitante dos requisitos previstos na lei, quais sejam, a posse anterior, o esbulho, a data do esbulho e a perda da posse, reafirma-se a improcedência da pretensão. O proprietário pode levantar em seu terreno as construções que lhe aprouver, salvo o direito dos vizinhos e os regulamentos administrativos. É defeso abrir janelas, ou fazer eirado, terraço ou varanda, a menos de metro e meio do terreno vizinho. O descumprimento do recuo legalmente previsto, aliado ao inegável risco que a sacada construída pelos apelantes oferece ao prédio vizinho, justifica a consolidação da medida liminar de embargo da obra e das astreintes em valor majorado, diante do descumprimento reiterado da ordem judicial, além da respectiva demolição. Inexistindo ato ilícito imputável à apelada, improcede a reconvenção. APELAÇÃO DO PROCESSO N.º 50032912120168210027 NÃO CONHECIDA. APELAÇÃO DO PROCESSO N.º 50032903620168210027 CONHECIDA E DESPROVIDA. (TJ-RS - AC: 50032903620168210027 SANTA MARIA, Relator.: Carlos Cini Marchionatti, Data de Julgamento: 29/06/2022, Vigésima Câmara Cível, Data de Publicação: 30/06/2022).

Esses três julgados formam uma diretriz prática precisa: o embargo de obra é instrumento legítimo de proteção da vizinhança, mas seu deferimento exige prova mínima e séria, não bastando a mera insatisfação de condômino que, na essência, pratica comportamento *NIMBY* sob o manto de uma demanda judicial.

LIMITES JURÍDICOS AO COMPORTAMENTO *NIMBY*: ABUSO DE DIREITO, BOA-FÉ E FUNÇÃO SOCIAL



O ordenamento jurídico brasileiro dispõe de instrumentos dogmáticos suficientes para conter o comportamento *NIMBY* quando este extrapola o exercício legítimo dos direitos condominiais e ingressa no campo do abuso.

O ABUSO DE DIREITO NO CÓDIGO CIVIL DE 2002

O art. 187 do CC/2002 dispõe que também comete ato ilícito o titular de um direito que, ao exercê-lo, excede manifestamente os limites impostos pelo seu fim econômico ou social, pela boa-fé ou pelos bons costumes. Trata-se da cláusula geral do abuso de direito, que encontra amplo campo de aplicação no Direito Condominial.

Segundo Flávio Tartuce, o abuso de direito é "um ato jurídico lícito quanto ao conteúdo, mas ilícito quanto ao modo de exercício, por contrário à boa-fé, aos bons costumes ou ao fim social ou econômico do direito subjetivo exercido" (Tartuce, 2021, p. 473). No contexto condominial, o condômino que sistematicamente vota contra deliberações benéficas ao interesse coletivo, ou que recorre judicialmente de forma protelatória sem fundamento razoável, pode incorrer em abuso de direito.

Anderson Schreiber (2015) acrescenta que o instituto do abuso de direito, ao lado da boa-fé objetiva, constitui um dos mais importantes mecanismos de controle do exercício de posições jurídicas subjetivas no direito privado contemporâneo, operando como cláusula de contenção dos excessos sem que seja necessário negar a titularidade do direito em si. Essa perspectiva é particularmente útil no Direito Condominial, pois permite reconhecer que o condômino tem, em princípio, o direito de votar contra e de impugnar deliberações, mas que esse direito possui limites funcionais intransponíveis.

É relevante, ainda, distinguir o abuso de direito do ato emulativo. Enquanto o abuso de direito é objetivamente aferível pelo resultado desproporcional ou socialmente inadequado do exercício do direito, o ato emulativo, previsto no art. 1.228, §2.º, do CC/2002, pressupõe o elemento subjetivo da intenção de prejudicar outrem, sem utilidade para o titular. No ambiente condominial, essa distinção é relevante porque o comportamento *NIMBY* pode configurar qualquer das duas figuras, conforme o grau de consciência do condômino quanto ao caráter emulativo de sua conduta.

A BOA-FÉ OBJETIVA COMO *STANDARD* DE CONDUTA

A boa-fé objetiva, positivada nos arts. 113, 187 e 422 do CC/2002, impõe às partes de uma relação jurídica, e o condomínio é uma relação jurídica complexa e continuada, o dever de

agir com lealdade, probidade e transparência, em atenção às legítimas expectativas da outra parte. Na doutrina de Judith Martins-Costa:

A boa-fé objetiva opera como norma de comportamento, impondo às partes condutas positivas de cooperação, lealdade e consideração aos interesses alheios, independentemente da vontade subjetiva do agente. Sua violação configura ilicitude, ainda que o agente se encontre, formalmente, no exercício de um direito (Martins-Costa, 2018, p. 312).

No ambiente condominial, a boa-fé objetiva impõe a cada condômino o dever de votar e agir de modo compatível com os interesses coletivos, não podendo invocar direitos individuais para paralisar o funcionamento regular do condomínio ou obstaculizar deliberações tomadas regularmente pela maioria.

A FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE E O PRINCÍPIO DA PROPORCIONALIDADE

O art. 1.228, §1.º, do CC/2002, ao estabelecer que o direito de propriedade deve ser exercido em consonância com as finalidades econômicas e sociais, consagra a função social como elemento intrínseco ao próprio conteúdo do direito de propriedade, e não apenas como limitação externa a ele. Tepedino, Barboza e Moraes (2014) enfatizam que a função social é elemento conformador do próprio direito de propriedade, não mera restrição heterônoma.

No condomínio edilício, a função social da propriedade impõe que cada condômino exerça seus direitos de forma compatível com o interesse coletivo dos demais moradores. A resistência sistemática e desproporcional a obras ou deliberações de interesse comum pode atentar contra a função social da propriedade condominial, sujeitando o condômino infrator às consequências previstas no art. 1.337 do CC/2002, inclusive a aplicação de multa de até dez vezes o valor da cota condominial.

Humberto Ávila (2018) observa que o princípio da proporcionalidade exige a análise da adequação, da necessidade e da proporcionalidade em sentido estrito das medidas restritivas de direitos. Aplicado ao comportamento *NIMBY*, o teste tríplice revela que a oposição de um condômino a uma deliberação de interesse coletivo somente é juridicamente tutelável se for adequada, fundada em razão relevante e plausível; necessária, não existindo meio menos gravoso de tutelar o interesse invocado; e proporcional em sentido estrito, de modo que os benefícios ao condômino resistente não sejam insignificantes diante dos prejuízos à coletividade.



Virgílio Afonso da Silva (2010) acrescenta que o princípio da proporcionalidade, de matriz constitucional, irradia seus efeitos para o direito privado por via da eficácia horizontal dos direitos fundamentais, o que reforça sua pertinência como critério de aferição da legitimidade do comportamento *NIMBY* nas relações condominiais.

PERSPECTIVA DE DIREITO COMPARADO

A análise comparativa do tratamento jurídico conferido ao fenômeno NIMBY em ordenamentos estrangeiros revela que as tensões entre o direito individual do condômino e o interesse coletivo são universais, embora as soluções adotadas variem conforme as tradições jurídicas e os modelos de propriedade horizontal vigentes em cada país.

Estados Unidos da América

Nos Estados Unidos, a propriedade horizontal é regulada predominantemente pelas legislações estaduais, destacando-se o *Davis-Stirling Common Interest Development Act*, vigente na Califórnia. As *Homeowners Associations* (HOA), equivalentes funcionais do condomínio edilício brasileiro, possuem poderes normativos e executivos amplos sobre o uso das propriedades comuns, limitados pelos princípios constitucionais e pela exigência de que as decisões sejam tomadas de boa-fé e no interesse razoável da comunidade (Fischel, 2001). Os tribunais norte-americanos têm desenvolvido doutrina consistente para distinguir a oposição legítima do bloqueio abusivo motivado por interesses patrimoniais particulares (Been, 1993).

Portugal

Em Portugal, a propriedade horizontal é disciplinada pelos arts. 1.414.º a 1.438.º-A do Código Civil português, com as modificações introduzidas pelo Decreto-Lei n.º 268/94 e pela Lei n.º 8/2022. O legislador lusitano, confrontado com a recorrência do bloqueio *NIMBY* em condomínios, optou por reduzir sensivelmente os quóruns para deliberações relativas a obras de conservação e eficiência energética, adotando a posição de que o interesse coletivo na modernização do imóvel deve prevalecer sobre a resistência de minorias.

França

Na França, a *copropriété* é disciplinada pela *Loi* n.º 65-557 du 10 juillet 1965, profundamente modificada pela *Loi ELAN* (Loi n.º 2018-1021). O regime francês distingue obras de manutenção, decididas por maioria simples, obras de melhoria, decididas por maioria de dois terços, e obras de adição ou melhoria substancial, cujo bloqueio assemblear injustificado

pode ser suprido por autorização judicial. Essa última previsão constitui instrumento particularmente eficaz de superação do NIMBY condominial e poderia inspirar avanços na legislação brasileira.

Espanha

Na Espanha, a propriedade horizontal é regida pela *Ley de Propiedad Horizontal* (Ley 49/1960), profundamente modificada pela *Ley 8/2013* e pelo Real Decreto-ley 7/2019, que contêm disposições expressas sobre acessibilidade e sustentabilidade. A legislação espanhola é categórica ao determinar que obras de acessibilidade não podem ser bloqueadas por nenhum condômino, independentemente do quórum assemblear, solução que converge com a orientação consolidada no ordenamento brasileiro a partir da Lei n.º 13.146/2015.

Itália

Na Itália, o *condominio negli edifici* é disciplinado pelos arts. 1.117 et seq. do Codice Civile, com as modificações introduzidas pela Legge n. 220/2012. O direito italiano prevê expressamente o instituto do condômino *dissenziante*, ao qual é assegurado o direito de exonerar-se da contribuição para obras aprovadas pela maioria, em certas hipóteses, mas sem o poder de impedir a sua realização. Essa solução limita o alcance do comportamento *NIMBY* ao plano financeiro, preservando a capacidade deliberativa da coletividade condominial.

SÍNTESE JURISPRUDENCIAL

A análise dos precedentes incorporados ao longo da Seção 4 permite identificar, com clareza, um padrão de resposta dos tribunais brasileiros aos conflitos que a doutrina estrangeira agrupa sob a denominação *NIMBY*. Embora nenhum dos julgados examinados empregue esse termo, todos convergem para o mesmo núcleo valorativo: o direito individual de propriedade não protege condutas que, desprovidas de utilidade real para o seu titular, causam prejuízo concreto à coletividade ou obstaculizam o exercício legítimo do direito alheio.

O STJ construiu esse entendimento por caminhos diferentes que chegam ao mesmo destino. Pelo ângulo da responsabilidade civil, o Tribunal reconheceu que a inércia deliberada e reiterada que prolonga o dano ao vizinho é ato ilícito indenizável, independentemente de qualquer intenção formal de prejudicar. Pelo ângulo da função social, assentou que a propriedade do solo, do subsolo e do espaço aéreo limita-se ao espaço sobre o qual o titular exerce utilidade efetiva, não podendo ser invocada para bloquear o que beneficia terceiros sem prejuízo demonstrável ao invocante. Pelo ângulo da convivência harmônica, fixou que a recusa



ao exercício do direito alheio, quando não fundamentada em razão objetiva e verificável, configura uso não razoável da propriedade e ofensa à sua função social. Os três caminhos descrevem, em diferentes linguagens jurídicas, a mesma realidade: o ato emulativo e o abuso de direito que o Código Civil de 2002 veda nos arts. 187 e 1.228, §2.º.

No plano processual, os Tribunais de Justiça estaduais estabeleceram uma diretriz igualmente coerente: o acesso ao Judiciário é direito constitucionalmente assegurado, mas não pode ser instrumentalizado como ferramenta de obstrução. O embargo de obra, a impugnação de assembleia e qualquer outra medida processual perdem seu caráter legítimo quando se revelam desvinculados de interesse real e fundados apenas na intenção de paralisar decisões de interesse coletivo. Nesses casos, os tribunais não apenas indeferem as medidas, como sinalizam a possibilidade de responsabilização por litigância de má-fé. Esse conjunto de respostas jurisdicionais indica que o sistema jurídico brasileiro, mesmo sem nomear o fenômeno, já dispõe dos instrumentos necessários para contê-lo, cabendo aos operadores do direito condominial utilizá-los com precisão e oportunidade.

INSTRUMENTOS DE SUPERAÇÃO: MEDIAÇÃO, GOVERNANÇA E PARTICIPAÇÃO DEMOCRÁTICA

A judicialização dos conflitos condominiais, embora seja um direito constitucionalmente assegurado, apresenta custos significativos, financeiros, temporais e relacionais, que frequentemente superam os benefícios obtidos. Por isso, a doutrina e a prática condominial têm valorizado cada vez mais instrumentos alternativos de resolução de conflitos.

A Lei n.º 13.140/2015 (Lei da Mediação) e o art. 3.º, §§2.º e 3.º, do CPC/2015 consagram a mediação como instrumento preferencial de resolução de conflitos que envolvam questões relacionais continuadas, e os conflitos condominiais se encaixam precisamente nessa categoria, dado que os envolvidos precisarão conviver após a resolução do litígio.

Fredie Didier Jr. e Hermes Zaneti Jr. (2020) enfatizam que a mediação, nos conflitos decorrentes de relações continuadas, tem a vantagem de promover acordos duradouros, porquanto trabalha as causas subjacentes do conflito, e não apenas seus efeitos jurídicos imediatos.

Na perspectiva da governança condominial, a profissionalização da administração, com síndicos capacitados, assessoria jurídica presente, regimentos internos bem elaborados e canais de comunicação eficientes, constitui o principal antídoto preventivo contra o fenômeno *NIMBY*. Como observa Bezerra de Melo, quando os moradores não compreendem as razões de uma deliberação, ou quando se sentem excluídos do processo decisório, a resistência, mesmo



irracional, tende a se intensificar. A solução não é apenas jurídica, mas também de gestão e comunicação (Melo, 2021, p. 376).

A implementação de canais digitais de participação, a realização de assembleias informativas prévias às deliberações de maior impacto e a contratação de mediadores especializados em conflitos condominiais são medidas que reduzem significativamente a incidência do comportamento *NIMBY* e, quando este se manifesta, propiciam sua superação sem necessidade de litigância judicial.

A Lei n.º 14.382/2022, que introduziu o §2.º ao art. 1.352 do CC/2002, passou a admitir expressamente a realização de assembleias condominiais por meios eletrônicos, o que amplia a participação e reduz o espaço para bloqueios procedimentais baseados em presença física. Ao tornar mais difícil a alegação de ausência de quórum ou de impossibilidade de comparecimento, a assembleia virtual reforça a legitimidade democrática das deliberações e enfraquece as táticas obstrutivas típicas do comportamento *NIMBY*.

No plano legislativo, merece atenção a proposta de reforma mais ampla do Código Civil em curso. O Projeto de Lei n.º 4/2025 (PL 4/2025), apresentado ao Senado pelo Senador Rodrigo Pacheco em 31 de janeiro de 2025, fruto dos trabalhos da comissão de juristas coordenada pelo Ministro Luis Felipe Salomão, prevê, entre outras inovações, regras voltadas ao aperfeiçoamento do processo deliberativo condominial, à ampliação da responsabilidade por condutas antissociais e à modernização do regime de aprovação de obras coletivas.

Em paralelo, o Projeto de Lei n.º 3.417/2023 (PL 3.417/2023), em tramitação na Câmara dos Deputados, propõe reduzir o quórum exigido para a alteração da convenção de condomínio da maioria qualificada de dois terços para a maioria absoluta dos condôminos, medida que, se aprovada, facilitará a adaptação das normas condominiais internas à realidade de cada comunidade e estreitará o espaço de manobra do comportamento *NIMBY* em assembleias.

Nessa mesma linha, a possibilidade de reforma específica do art. 1.352 do CC/2002, para permitir que obras de eficiência energética e sustentabilidade sejam aprovadas por maioria simples, independentemente do seu custo, seguiria o caminho trilhado pelo legislador português e reduziria sensivelmente o espaço de manobra do comportamento *NIMBY* em condomínios orientados à transição energética e à modernização predial.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

O presente artigo demonstrou que o fenômeno *NIMBY*, nascido no debate urbanístico norte-americano, encontra transposição direta e significativa no Direito Condominial brasileiro,



manifestando-se como resistência individual ou grupal a deliberações de interesse coletivo percebidas como prejudiciais por aqueles em posição de maior proximidade ou exposição.

O ordenamento jurídico pátrio não é inerte diante desse fenômeno. O Código Civil de 2002 oferece, no art. 187, a cláusula geral do abuso de direito como instrumento central de repressão ao comportamento *NIMBY* excessivo. A boa-fé objetiva (arts. 113, 187 e 422, CC/2002) impõe deveres de lealdade e cooperação que limitam o exercício puramente egoístico dos direitos condominiais. A função social da propriedade (art. 1.228, §1.º, CC/2002; art. 5.º, XXIII, CF) reforça que o direito individual do condômino não pode ser exercido de modo a frustrar os interesses legítimos da coletividade condominial. O princípio da proporcionalidade, por sua vez, fornece critério objetivo para aferir a legitimidade da oposição: somente é juridicamente tutelável a resistência que seja adequada, necessária e proporcional em sentido estrito.

A perspectiva de direito comparado revelou que os principais ordenamentos europeus, Portugal, França, Espanha e Itália, enfrentaram e enfrentam dilemas análogos, tendo optado, em sua maioria, por ampliar o espectro decisório das majorias assembleares, reduzir quóruns para obras de acessibilidade e eficiência energética e criar mecanismos de autorização judicial de obras individualmente implementadas diante do bloqueio assemblear injustificado. Tais soluções podem e devem inspirar eventuais reformas da legislação brasileira, a exemplo das propostas contidas no PL n.º 4/2025 e no PL n.º 3.417/2023.

A jurisprudência do STJ e dos Tribunais estaduais, analisada ao longo da Seção 4, demonstra que os tribunais brasileiros já dispõem de instrumentos para conter o comportamento *NIMBY* condominial, ainda que não o nomeiem expressamente. A vedação aos atos emulativos, a exigência de utilidade efetiva como critério de exercício da propriedade, a responsabilização civil pela inércia deliberada e os limites ao embargo de obra infundado formam, em conjunto, um quadro jurisprudencial suficientemente robusto para enfrentar as manifestações mais frequentes desse fenômeno.

Por fim, a prevenção e a superação do fenômeno *NIMBY* condominial dependem não apenas de respostas jurídicas repressivas, mas de instrumentos de governança participativa, como mediação, transparência administrativa, canais digitais de participação e formação de uma cultura condominial fundada na solidariedade e na alteridade. A lei, a doutrina e a jurisprudência podem conter os excessos; cabe, porém, à comunidade condominial, com o apoio de administradores e advogados especializados, construir o espaço de convivência que a vida em coletividade exige e merece.

REFERÊNCIAS

ÁVILA, Humberto. **Teoria dos Princípios: Da Definição à Aplicação dos Princípios Jurídicos**. 18. ed. São Paulo: Malheiros, 2018.

BEEN, Vicki. What's Fairness Got to Do With It? Environmental Justice and the Siting of Locally Undesirable Land Uses. **Cornell Law Review**, v. 78, p. 1001-1085, 1993.

BEZERRA DE MELO, Marco Aurélio. **Curso de Direito Civil: Direitos Reais**. 2. ed. São Paulo: Atlas, 2021. v. 4.

BRASIL. Câmara dos Deputados. **Projeto de Lei nº 3.417, de 2023**. Altera o art. 1.351 da Lei nº 10.406/2002 para reduzir o quórum necessário para a alteração da convenção de condomínio. Brasília, DF: Câmara dos Deputados, 2023. Disponível em: <https://www.camara.leg.br/proposicoesWeb/fichadetramitacao?idProposicao=2355010>. Acesso em: 20 abr. 2026.

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília, DF: Senado Federal, 1988. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 20 abr. 2026.

BRASIL. **Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, 11 jan. 2002.

BRASIL. **Lei nº 13.116, de 20 de abril de 2015**. Estabelece normas gerais para implantação e compartilhamento da infraestrutura de telecomunicações. Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, 21 abr. 2015.

BRASIL. **Lei nº 13.140, de 26 de junho de 2015**. Dispõe sobre a mediação entre particulares como meio de solução de controvérsias. Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, 29 jun. 2015.

BRASIL. **Lei nº 13.146, de 6 de julho de 2015**. Institui a Lei Brasileira de Inclusão da Pessoa com Deficiência (Estatuto da Pessoa com Deficiência). Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, 7 jul. 2015.

BRASIL. **Lei nº 14.382, de 27 de junho de 2022**. Dispõe sobre o Sistema Eletrônico dos Registros Públicos e altera o Código Civil. Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, 28 jun. 2022.

BRASIL. Senado Federal. **Projeto de Lei nº 4, de 2025**. Institui a reforma do Código Civil. Autoria: Senador Rodrigo Pacheco. Brasília, DF: Senado Federal, 31 jan. 2025. Disponível em: <https://www25.senado.leg.br/web/atividade/materias/-/materia/165004>. Acesso em: 20 abr. 2026.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (3. Turma). **Recurso Especial nº 1.233.852/RS**. Relatora: Ministra Nancy Andrighi. Brasília, DF, 1 fev. 2012. Diário da Justiça Eletrônico, Brasília, DF, 1 fev. 2012. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/stj/21283336>. Acesso em: 3 maio 2026.



BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (3. Turma). **Recurso Especial nº 1.256.825/SP**. Relator: Ministro João Otávio de Noronha. Brasília, DF, 16 mar. 2015. Diário da Justiça Eletrônico, Brasília, DF, 16 mar. 2015. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/stj/178412376>. Acesso em: 3 maio 2026.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (3. Turma). **Recurso Especial nº 1.313.641/RJ**. Relator: Ministro Sidnei Beneti. Brasília, DF, 26 jun. 2012. Diário da Justiça Eletrônico, Brasília, DF, 29 jun. 2012. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/stj/22027383>. Acesso em: 3 maio 2026.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (3. Turma). **Recurso Especial nº 2.029.511/PR**. Relatora: Ministra Nancy Andrighi. Brasília, DF, 16 mar. 2023. Diário da Justiça Eletrônico, Brasília, DF, 16 mar. 2023. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/stj/1922819948>. Acesso em: 3 maio 2026.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (4. Turma). **Recurso Especial nº 126.281/PB**. Relator: Ministro Sálvio de Figueiredo Teixeira. Brasília, DF, 18 dez. 1998. Diário da Justiça, Brasília, DF, 18 dez. 1998. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/stj/19727137>. Acesso em: 3 maio 2026.

BRASIL. Tribunal de Justiça de Santa Catarina (4. Câmara de Direito Civil). **Apelação nº 5067601-54.2022.8.24.0023**. Relator: Desembargador Selso de Oliveira. Florianópolis, SC, 14 ago. 2025. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/tj-sc/4498542221>. Acesso em: 3 maio 2026.

BRASIL. Tribunal de Justiça de São Paulo (25. Câmara de Direito Privado). **Apelação Cível nº 1015124-36.2019.8.26.0100**. Relator: Desembargador Marcondes D'Angelo. São Paulo, SP, 13 abr. 2023. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/tj-sp/2491956212>. Acesso em: 3 maio 2026.

BRASIL. Tribunal de Justiça de São Paulo (30. Câmara de Direito Privado). **Apelação nº 1021847-76.2016.8.26.0003**. Relatora: Desembargadora Maria Lúcia Pizzotti. São Paulo, SP, 28 fev. 2018. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/tj-sp/1964154502>. Acesso em: 3 maio 2026.

BRASIL. Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul (17. Câmara Cível). **Apelação Cível nº 5008822-35.2017.8.21.0001**. Relatora: Desembargadora Rosana Broglio Garbin. Porto Alegre, RS, 28 out. 2021. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/tj-rs/1319088233>. Acesso em: 3 maio 2026.

BRASIL. Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul (19. Câmara Cível). **Agravo de Instrumento nº 5027911-23.2022.8.21.7000**. Relator: Desembargador Eduardo João Lima Costa. Porto Alegre, RS, 14 out. 2022. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/tj-rs/1995878785>. Acesso em: 3 maio 2026.

BRASIL. Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul (19. Câmara Cível). **Apelação Cível nº 5000345-25.2016.8.21.0044**. Relator: Desembargador Eduardo João Lima Costa. Porto Alegre, RS, 15 abr. 2021. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/tj-rs/1197659107>. Acesso em: 3 maio 2026.



BRASIL. Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul (20. Câmara Cível). **Apelação Cível nº 5003290-36.2016.8.21.0027**. Relator: Desembargador Carlos Cini Marchionatti. Porto Alegre, RS, 29 jun. 2022. Disponível em: <https://www.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/tj-rs/1737891616>. Acesso em: 3 maio 2026.

CAMELLO, Rogério (org.). **Direito Condominial: Temas Essenciais**. São Paulo: Editora Mizuno, 2023.

DEAR, Michael. Understanding and Overcoming the NIMBY Syndrome. **Journal of the American Planning Association**, v. 58, n. 3, p. 288-300, 1992.

DEAR, Michael; WOLCH, Jennifer. **Landscapes of Despair: From Deinstitutionalization to Homelessness**. Princeton: Princeton University Press, 1987.

DIDIER JR., Fredie; ZANETI JR., Hermes. **Curso de Direito Processual Civil: Processo Coletivo**. 14. ed. Salvador: JusPodivm, 2020. v. 4.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de Direito Civil: Reais**. 15. ed. Salvador: JusPodivm, 2019.

FISCHEL, William A. **The Homevoter Hypothesis: How Home Values Influence Local Government Taxation, School Finance, and Land-Use Policies**. Cambridge: Harvard University Press, 2001.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas**. 17. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2022. v. 5.

INSTITUTO BRASILEIRO DE GEOGRAFIA E ESTATÍSTICA (IBGE). **Censo Demográfico 2022: Resultados do universo**. Rio de Janeiro: IBGE, 2023. Disponível em: <https://www.ibge.gov.br/estatisticas/sociais/populacao/22827-censo-demografico-2022.html>. Acesso em: 20 abr. 2026.

LAKE, Robert W. Rethinking NIMBY. **Journal of the American Planning Association**, v. 59, n. 1, p. 87-93, 1993.

LIRA, Ricardo Pereira. **Elementos de Direito Urbanístico**. Rio de Janeiro: Renovar, 1997.

MARTINS-COSTA, Judith. **A Boa-Fé no Direito Privado: Critérios para a sua Aplicação**. 2. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2018.

MEIMES, Marco. Conflitos de vizinhança: O "NIMBY", a interferência em propriedade vizinha e o embargo de obra. **Santos Silveiro Advogados**, Porto Alegre, 1 nov. 2023. Disponível em: <https://santossilveiro.com.br/conflitos-de-vizinhanca-o-nimby-a-interferencia-em-propriedade-vizinha-e-o-embargo-de-obra/>. Acesso em: 20 abr. 2026.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Condomínio e Incorporações**. 12. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2016.

PORTUGAL. **Código Civil Português**. Decreto-Lei nº 47.344, de 25 de novembro de 1966. Redação dada pela Lei nº 8/2022, de 10 de janeiro. Lisboa, 1966.



SCHIVELY, Carissa. Understanding the NIMBY and LULU Phenomena: Reassessing Our Knowledge Base and Informing Future Research. **Journal of Planning Literature**, v. 21, n. 3, p. 255-266, 2007.

SCHREIBER, Anderson. Abuso do Direito e Boa-Fé Objetiva. In: _____. **Novos Paradigmas da Responsabilidade Civil: Da Erosão dos Filtros da Reparação à Diluição dos Danos**. 6. ed. São Paulo: Atlas, 2015. p. 131-158.

SHUTKIN, William A. **The Land That Could Be: Environmentalism and Democracy in the Twenty-First Century**. Cambridge: MIT Press, 2000.

SILVA, Virgílio Afonso da. **Direitos Fundamentais: Conteúdo Essencial, Restrições e Eficácia**. 2. ed. São Paulo: Malheiros, 2010.

TARTUCE, Flávio. **Direito Civil: Lei de Introdução e Parte Geral**. 17. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021. v. 1.

TEPEDINO, Gustavo; BARBOZA, Heloisa Helena; MORAES, Maria Celina Bodin de. **Código Civil Interpretado conforme a Constituição da República**. 3. ed. Rio de Janeiro: Renovar, 2014. v. 3.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil: Direitos Reais**. 22. ed. São Paulo: Atlas, 2022. v. 5.