



# O PRINCÍPIO DO DIREITO À PRIVACIDADE E O DIREITO DE VIZINHANÇA EM CONDOMÍNIOS EDIFÍCIOS NA REGIÃO DA GRANDE FLORIANÓPOLIS (2025)

Amanda Suelen Antônio<sup>1</sup>  
Indyanara Ramos Martins da Silva<sup>2</sup>  
Lucinei Arcendino Martins<sup>3</sup>

## RESUMO

Este artigo aborda o princípio da privacidade em relação ao direito de vizinhança na grande Florianópolis no ano de 2025 nos condomínios edilícios. Diante do crescimento populacional e dos condomínios edilícios, os conflitos cotidianos também cresceram, principalmente ligados ao direito à privacidade e o direito de vizinhança. A análise ressalta a importância de se observar os regramentos legais existentes, doutrinas e a jurisprudência do Tribunal de Justiça de Santa Catarina (TJSC), para prevenir esses conflitos e garantir o direito à vida privada e a função social da propriedade nos condomínios, sem desconsiderar as exigências da vida comunitária. O estudo aplica o método dedutivo e chega à conclusão da urgência de regras diretas e objetivas nos condomínios, meios de intervir de maneira pacífica e o estímulo a uma cultura de boa convivência.

**Palavras-chave:** Direito Civil; privacidade; direito de vizinhança; condomínios edilícios.

## 1 INTRODUÇÃO

O crescimento urbano e o aumento populacional dos condomínios edilícios na grande Florianópolis, trouxe novos desafios para o judiciário. Junto com esses desafios destaca-se os conflitos do direito à privacidade e os direitos de vizinhança, os dois amparados pela legislação. A Constituição da República Federativa do Brasil (Brasil, 1988), garante a proteção da intimidade e da vida privada (art. 5º, X), já o Código Civil regula as relações de vizinhança (arts. 1.277 a 1.313), delimitando o uso da propriedade em benefício da coletividade, assim como também ampara os condomínios edilícios (arts 1.331 e 1.358), onde regula os direitos e deveres dos condôminos (Brasil, 2002).

A existência desses direitos nem sempre andam em equilíbrio e harmonia um com o outro. De um lado a vida privada e do outro o convívio harmônico com a coletividade. Como garantir o princípio da intimidade e regulamentar o direito de vizinhança? O objetivo geral foi de verificar meios que regulamentam o direito de vizinhança, assegurando o princípio da privacidade. Como objetivos específicos, buscou-se: (i) verificar a legislação relacionada ao princípio da privacidade e ao direito de vizinhança; (ii) verificar a aplicação jurisdicional e a análise doutrinária; (iii) examinar casos concretos na Grande Florianópolis em 2025, em condomínios edilícios.

A metodologia adotada foi o método dedutivo, iniciando das normas gerais para a análise de situações concretas. Verificou-se doutrinas, jurisprudências e fontes jornalísticas. A análise é descritiva, levando em

<sup>1</sup> Estudante do Curso de Direito da FAMEPALHOÇA – UNIASSSELVI.

<sup>2</sup> Estudante do Curso de Direito da FAMEPALHOÇA – UNIASSSELVI.

<sup>3</sup> Estudante do Curso de Direito da FAMEPALHOÇA – UNIASSSELVI.



consideração o interesse social e jurídico desses conflitos. O estudo se restringiu à Grande Florianópolis, no ano de 2025, com atenção no regulamento dos condomínios

## **2 ANALISANDO A LEGISLAÇÃO QUE PROTEGE A PRIVACIDADE E A RELAÇÃO ENTRE MORADORES.**

A Constituição da República Federativa do Brasil (Brasil, 1988), protege a privacidade como um direito básico e permanente – como uma cláusula pétrea, o que quer dizer que nenhuma lei ou modificação por emenda Constitucional pode reduzi-la, sendo essencial para todos e para a comunidade. No seu artigo 5º, inciso X, da Constituição da República Federativa do Brasil (Brasil, 1988), seu texto determina que, “são invioláveis a intimidade, a vida privada, a honra e a imagem das pessoas, assegurado o direito a indenização pelo dano material ou moral decorrente de sua violação”, por qualquer prejuízo financeiro ou moral decorrente de seu descumprimento. Portanto, é um direito essencial, vital que merece ser preservado, pois se encontra entre os alicerces da nossa lei maior.

O direito à privacidade é a segurança que cada indivíduo conter sobre as suas informações pessoais, resguardar sua intimidade e escolher o ir manter sem sigilo e o que irá compartilhar com outras pessoas. Esse direito garante que ninguém, nem mesmo o Estado, possa violar, espalhar ou utilizar informações pessoais sem autorização.

Entretanto, o direito à privacidade se esbarra com os direitos de vizinhança e os direitos e deveres em condomínios edilícios, que estão amparados Código Civil (Brasil, 2002), do artigo 1.277 ao 1.313 e do artigo 1.331 ao 1.358. Esses artigos determinam em um compilado de regras, os limites para a utilização da propriedade, com o intuito de prevenir conflitos e incômodos negativos para a segurança, respeitando e garantindo a tranquilidade e bem-estar, com objetivo de pacificar e assegurar essa convivência. Caso a privacidade seja invadida, a lei disponibiliza meios de defesa, como denúncia ao responsável, ou seja, o síndico e em casos mais graves, o meio jurídico por ações judiciais.

O direito de vizinhança, amparado pelo Código Civil (Brasil, 2002), do artigo 1.277 ao 1.313, traz a regulamentação da relação que os proprietários ou aqueles de posse de um imóvel, buscando a harmonia e equilíbrio da propriedade para que não cause nenhum prejuízo ou aborrecimento aos imóveis vizinhos. Esse direito visa trazer um equilíbrio para cada proprietário com a obrigação do respeito ao bem-estar do outro.

Os condomínios edilícios, também está amparado pelo Código Civil (Brasil, 2002), do artigo 1.331 ao 1.358. São caracterizados pela existência apartamentos/unidades autônomas e áreas comuns, espaços que não podem ser exclusivos, como corredores, elevadores, salão de festa, entre outros. Esses condomínios requerem regras diretas e objetivas para a convivência no local, normalmente estabelecidas nas convenções de condomínio e regimentos internos. Ele permite a existência do individual, como o direito à privacidade e a existência do convívio coletivo.

Esses regramentos mostram um ponto crítico, o convívio coletivo nos condomínios requer o equilíbrio com o direito individual e o bem comum da coletividade. Sílvio de Salvo Venosa (2025), aponta que o condomínio edilício é o auge da convivência moderna, no qual um direito individual como a privacidade dá lugar coletivo. Sendo assim, o direito à privacidade deve ser traduzido considerando o bem-estar coletivo.

Robert Alexy (2006), reforça que o direito à privacidade deve ser entendido como um princípio jurídico que pode se colidir com outros direitos fundamentais, e esses conflitos devem ser solucionados com ponderação,



necessidade, adequação e proporcionalidade, assegurando que a privacidade seja mantida, buscando o menor sacrifício da sua essência, mas sempre em harmonia com o bem-estar coletivo e a convivência coletiva.

### 3 APLICAÇÃO JURISDICIONAL E A ANÁLISE DOUTRINÁRIA

Para comprovar o uso indevido da propriedade em um processo judicial, é fundamental reunir evidências que demonstrem que a atividade ou uso do imóvel cause prejuízo anormal e intolerável, superior ao que se pode razoavelmente esperar numa convivência pacífica entre vizinhos. Isso pode incluir: Documentação do incômodo ou dano, como registros de ruídos excessivos, poluição, odor, bloqueio de passagem, ou outros impactos negativos ao sossego, saúde e segurança. Fotografias, vídeos e laudos técnicos que comprovem as condições do imóvel e os efeitos do uso nocivo sobre a propriedade do vizinho. Testemunhos e declarações de vizinhos ou outras pessoas que sofram com o uso anormal.

Comunicações formais, como notificações extrajudiciais ou tentativas de diálogo com o vizinho, que ajudam a demonstrar que o problema foi identificado e não resolvido. Laudos periciais podem ser solicitados pelo juiz para avaliar a extensão do dano e se o uso ultrapassa os limites do razoável.

De acordo jurisprudência brasileira, a responsabilidade nesses cenários é objetiva, o que significa que não se exige comprovar a culpa. Basta demonstrar que existe uma ligação direta entre o uso inadequado de um imóvel e o prejuízo enfrentado pelo morador vizinho. Sendo assim, torna-se fundamental evidenciar que o transtorno ou estrago excede os limites aceitáveis da vida em comunidade na cidade, justificando o processo judicial para interromper a conduta prejudicial e uma possível reparação por perdas financeiras e sofrimento.

O Tribunal de Justiça de Santa Catarina (TJSC) ressalta o quanto é importante encontrar um meio-termo entre o direito à privacidade e a vida em comunidade num condomínio. Em decisão recente, o Tribunal determinou que, se houver violações das normas definidas na convenção do condomínio, esse regulamento interno tem o poder de aplicar multas ou outras punições. Reforça, ainda, que a boa convivência depende do cumprimento das responsabilidades de cada condômino, enfatizando que a vida em coletividade demanda respeito e acato a essas normas internas.

A doutrinadora e jurista Maria Helena Diniz (2024), destaca que o direito de vizinhança possui natureza de ordem pública, não podendo se abrir mão e ligados à convivência em harmonia. Essa peculiaridade reforça sua função como meio de regular esse convívio coletivo, movido pela pacificação, bem-estar, equilíbrio e harmonia. Para ela a obediência e respeito ao direito de vizinhança ultrapassa as preferências individuais.

Para Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald (2022), o direito à privacidade e o direito de vizinhança devem ser resolvidos com proporcionalidade e razoabilidade, trazendo a concordância dos direitos fundamentais. De acordo com eles, é preciso uma conciliação prática através dos direitos fundamentais, evitando que um sobressaia sobre o outro.

Já Pablo Stolze Gagliano (2023), ressalta que o direito de vizinhança não se deve ser entendido como uma simples restrição de direito, mas sim como um meio de resolução de conflitos. Para ele o direito à privacidade de ser analisado juntamente com a necessidade de convivência da coletividade, o que demanda o diálogo entre os condôminos e a regra clara nas convenções de condomínio.



## 4 CASOS CONCRETOS NA GRANDE FLORIANÓPOLIS EM 2025, EM CONDOMÍNIOS EDILÍCIOS

Com o crescimento urbano e o aumento populacional dos condomínios edilícios, em 2025, na grande Florianópolis, se tornou frequente os conflitos em condomínios, relacionados ao direito à privacidade e o direito de vizinhança. O conflito entre esses direitos se tornou debates públicos.

O caso que teve repercussão e se espalhou na imprensa local e nacional, teve o apelido de “Toque do Recolher do Amor”. A matéria do portal NSC Total (2025), informa que um condomínio situado no bairro Kobrasol, em São José, município da grande Florianópolis. O administrativo do condomínio teria adotado uma regra de proibição de relações sexuais após das 22h, tendo como justificativa, reclamações dos vizinhos por parte de barulhos, ruídos excessivos no período noturno. A regra que apresentava sanções e multas, teve apelido de “toque do recolher do amor”, ganhando assim, grande repercussão nas redes sociais e no meio jurídico.

A providência aplicada pelo condomínio causou grande polêmica e discussão sobre até onde vai o limite do convívio, direito coletivo e os direitos individuais. Pessoas comuns e especialistas no assunto, também comentaram sobre o caso, se perguntando se esses regulamentos internos dos condomínios podem intervir em assuntos tão íntimos da vida privada.

Além desse caso, moradores do bairro Pantanal, da grande Florianópolis, informaram em uma matéria do portal SíndicoNet (2025), que transtornos com barulhos e ruídos no período noturno, também foram questão de conflito, embora não tenham tido decisões formais. Esses casos mostram o grande valor da boa-fé e da compreensão como meios de convivência e para solucionar esses conflitos, pois o problema maior não é a privacidade, mas o dano externo causado, que interfere no direito de vizinhança.

A falta de um regulamento formal, como o caso do bairro Pantanal, mostra com o é essencial uma conversa pacífica e empatia entre vizinhos, ressaltando o quanto é importante a prática e educação baseados na boa-fé e bom senso. Ou seja, mais do que a obrigação, exigência do cumprimento de regras, a realização do convívio em harmonia, com estímulo a mediação e conciliação, dando força para a evolução de uma cultura de respeito.

Diante dos casos expostos, fica claro que o convívio em locais coletivos demanda, regras, respeito, empatia e estar disposto a uma boa conversa. O direito de vizinhança, mesmo com seu amparo e garantia jurídica, alcança seu propósito, nos atos de bom senso e empatia para prevenir esses conflitos e proporcionar o bem-estar de todos.

## 5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

O intuito das normas deve ser sobre a conduta dos barulhos e ruídos, e não sobre a prática realizada, reforçando o princípio da razoabilidade e até onde o coletivo pode intervir no âmbito privado. As regras dos condomínios devem assegurar o equilíbrio entre o coletivo e o privado, obedecendo os direitos fundamentais que são garantidos pela Constituição da República Federativa do Brasil (Brasil, 1988). Desta forma, se intensifica que o convívio em condomínio deve priorizar a convivência pacífica sem interferir no direito fundamental da privacidade.

Este artigo tentou responder essa questão de como assegurar o direito a privacidade e as normas do direito de vizinhança. Deduz-se que a resposta transita na combinação entre o que está previsto na Constituição da República Federativa do Brasil (Brasil, 1988), nas normas do Código Civil (Brasil, 2002), jurisprudência e o que



está regulamentado nas convenções dos condomínios. O direito à privacidade, como um direito fundamental deve ser obedecido, mas isso não pode anular o direito de vizinhança, que também assegura uma convivência coletiva.

O ponto crítico entre o direito à privacidade e o direito de vizinhança, demonstra um conflito social e jurídico. Numa ponta está o sujeito com todos os seus direitos individuais e livre-arbítrio, na outra ponta esta os direitos coletivos e a convivência harmônica necessária. A Constituição da República Federativa do Brasil (Brasil, 1988) tenta combinar ambos os direitos, requerendo que na aplicação de qualquer direito se analise o benefício coletivo e que não cause danos a outra parte envolvida.

Em um olhar prático, os condomínios necessitam incorporar regras internas que estejam dentro dos limites legais. A ordem de que não se faça atos privados, como as relações sexuais, violam o direito à intimidade e privacidade. No entanto, essa obrigação de regras para frear e tentar amenizar esses barulhos e ruídos se faz uma legítima necessária. Nesse caso, a mediação e conciliação aparecem como o método mais eficiente para afastar as ações judiciais desnecessárias. A interferência do Poder Judiciários, deve ser apenas quando ocorrer visível abuso ou descumprimento dos direitos fundamentais, priorizando sempre a solução pacífica.

O Poder Judiciário, tem um papel importante na resolução desses conflitos, e percebe-se que a mediação e conciliação são cada vez mais importantes. Além disso, muitos condomínios já estabelecem em suas convenções, regras para assegurar o direito à privacidade e estabelecendo limites para que não se tenha exageros, verificando que há uma necessidade de um regulamento local. Nos casos evidenciados neste artigo, fica evidente que a convivência em condomínio requer uma conversa pacífica, bom senso e regramentos diretos e objetivos. A elaboração de normas internas deve obedecer aos direitos fundamentais, sem ultrapassar o espaço da intimidade e privacidade e deve garantir o bem-estar e harmonia da coletividade.

Desta forma, os métodos eficazes para equilibrar esses direitos envolvem, a realização de convenções diretas e objetivas nos condomínios, o estímulo para a educação nos condomínios, a realização de mediação e conciliação, a utilização em equilíbrio da jurisprudência e o incentivo cultural de respeito e gentileza recíproca no convívio coletivo. Apenas assim, será provável que se consiga unir o direito à privacidade com a convivência coletiva e pacífica nos condomínios edifícios.



## REFERÊNCIAS

ALEXY, Robert. Teoria dos direitos fundamentais. Tradução de Virgílio Afonso da Silva. São Paulo: Malheiros Editores, (Suhrkamp Verlag, 1986, 5ª edição alemã de 2006) Disponível em:

[https://www.mpba.mp.br/sites/default/files/biblioteca/direitos-humanos/direitos\\_humanos\\_stricto\\_sensu/alexyp-robert-teoria-dos-direitos-fundamentais.pdf](https://www.mpba.mp.br/sites/default/files/biblioteca/direitos-humanos/direitos_humanos_stricto_sensu/alexyp-robert-teoria-dos-direitos-fundamentais.pdf) Acesso em: 28 nov. 2025.

BRASIL. Constituição da República Federativa do Brasil de 1988. Brasília, DF: Senado Federal, 2016.

Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm) Acesso em: 15 out. 2025.

BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, ano 139, n. 8, p. 1-74, 11 jan. 2002. Disponível em:

[https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/110406compilada.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm) Acesso em: 15 out. 2025.

DINIZ, Maria Helena. Curso de Direito Civil Brasileiro - Direito das Coisas Vol.4 - 38ª Edição 2024.

Disponível em: <https://app.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788553622429> Acesso em: 15 out. 2025.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. Curso de Direito Civil. 20ª Edição 2022.

GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. Manual do Direito Civil Vol. Único – 7ª Edição 2023. Disponível em: <https://app.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9786553624559> Acesso em: 15 out. 2025.

NSC Total. “Toque de Recolher do Amor acende alerta sobre regras de relações sexuais em condomínios de SC”. Disponível em: <https://www.nsc total.com.br/noticias/toque-de-recolher-do-amor-acende-alerta-sobre-regras-de-relacoes-sexuais-em-condominios-de-sc> Acesso em: 15 out. 2025.

SANTA CATARINA. Tribunal de Justiça. Apelação Cível n. 5008503-32.2021.8.24.0005. Relatora: Erica Lourenço de Lima Ferreira. Florianópolis: TJSC, 22 ago. 2024. Disponível em:

[https://busca.tjsc.jus.br/jurisprudencia/html.do?q=&only\\_ementa=&frase=&id=321724335877155543050724665892&categoria=acordao\\_eproc](https://busca.tjsc.jus.br/jurisprudencia/html.do?q=&only_ementa=&frase=&id=321724335877155543050724665892&categoria=acordao_eproc) Acesso em: 15 out. 2025.

SíndicoNet. “Gemidos e batidas de cabeceira: condomínio pode proibir relações sexuais depois das 22h em SC?”. Disponível em: <https://www.sindiconet.com.br/informese/gemidos-sexuais-condominio-sc-noticias-convivencia> Acesso em: 15 out. 2025.

VENOSA, Sílvio de Salvo. Direito Civil: Direitos Reais Vol.4 - 25ª Edição 2025. Disponível em:

<https://app.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9786559776863> Acesso em: 15 out. 2025.