REMUNOM
ISSN 2178-6925

Received: 13/01/2026 - **Accepted:** 18/02/2026
Vol: 02.03
DOI: 10.61164/22zy5y04
Pages: 1-28

PRIVACIDADE NAS RELAÇÕES CONDOMINIAIS: TUTELA JUDICIAL DA POSSE E OS LIMITES DO DIREITO DA PROPRIEDADE

PRIVACY IN CONDOMINIUM RELATIONS: JUDICIAL PROTECTION OF POSSESSION AND THE LIMITS OF PROPERTY RIGHTS

PRIVACIDAD EN LAS RELACIONES DE CONDOMINIO: PROTECCIÓN JUDICIAL DE LA POSESIÓN Y LÍMITES DE LOS DERECHOS DE PROPIEDAD

Welington Junior Jorge Manzato
Doutorando, Universidade Estadual de Maringá, Brasil
E-mail: adv.manzato@gmail.com

Marcelo Negri Soares
Doutor, Universidade Cesumar, Brasil
E-mail: negri@negrisoares.com.br

Jarbas Rodrigues Gomes Cugula
Doutorando, Universidade de Marília, Brasil
E-mail: jcugulaadv@hotmail.com

Gabriel Calvet de Almeida
Mestre, Universidade de Marília, Brasil
E-mail: gacalvet88@gmail.com

Resumo

Este estudo aborda o direito à privacidade nas relações condominiais, explorando sua conexão com a tutela judicial da posse e os limites do direito de propriedade. O objetivo principal é investigar como a posse é tutelada por meio das ações possessórias e analisar a proteção da privacidade dentro das microssociedades condominiais, considerando os limites impostos pela função social da propriedade. A metodologia adotada inclui o método dedutivo de abordagem, com procedimento descritivo, e a pesquisa bibliográfica. A posse refere-se ao controle físico de um bem, enquanto a propriedade concede direitos legais formais. Isso se deve ao fato de que a privacidade, aspecto relevante da dignidade humana, deve ser protegida, especialmente em ambientes de convivência coletiva. Conclui-se que o equilíbrio entre o direito de propriedade e a privacidade nas relações condominiais é fundamental para promover uma convivência harmoniosa e respeitosa entre os condôminos.
Palavras-chave: Condomínios; Posse; Propriedade; Privacidade; Direitos da personalidade;

Abstract

This study addresses the right to privacy in condominium relations, exploring its

REMUNOM
ISSN 2178-6925

Received: 13/01/2026 - **Accepted:** 18/02/2026
Vol: 02.03
DOI: 10.61164/22zy5y04
Pages: 1-28

connection with the judicial protection of possession and the limits of property rights. The main objective is to investigate how possession is protected through possessory actions and analyze the protection of privacy within the condominium microsocieties, considering the limits imposed by the social function of property. The methodology adopted includes the deductive approach method, with descriptive procedure, and bibliographic research. Possession refers to the physical control of a good, while property grants formal legal rights. This is due to the fact that privacy, a relevant aspect of human dignity, must be protected, especially in environments of collective coexistence. It is concluded that the balance between property rights and privacy in condominium relations is fundamental to promote a harmonious and respectful coexistence among condominiums.
Keywords: Condominiums; Possession; Property; Privacy; Personality rights;

Resumen

Este estudio aborda el derecho a la privacidad en las relaciones de condominio, explorando su conexión con la protección judicial de la posesión y los límites del derecho de propiedad. El objetivo principal es investigar cómo se protege la posesión mediante acciones posesorias y analizar la protección de la privacidad dentro de las microsociedades de condominio, considerando los límites impuestos por la función social de la propiedad. La metodología adoptada incluye un enfoque deductivo, con un procedimiento descriptivo, y una investigación bibliográfica. La posesión se refiere al control físico de un bien, mientras que la propiedad otorga derechos legales formales. Esto se debe a que la privacidad, un aspecto relevante de la dignidad humana, debe ser protegida, especialmente en entornos de convivencia colectiva. Se concluye que el equilibrio entre el derecho de propiedad y la privacidad en las relaciones de condominio es fundamental para promover una convivencia armoniosa y respetuosa entre los residentes de los condominios.
Palabras clave: Condominios; Posesión; Propiedad; Privacidad; Derechos de la personalidad;

1. Introdução

O direito à privacidade nas relações condominiais é questão que vem ganhando destaque no contexto jurídico contemporâneo, especialmente em virtude do aumento da verticalização das cidades e da convivência em espaços comuns. A privacidade, enquanto direito da personalidade, refere-se ao direito dos condôminos de desfrutar de seus lares sem a interferência indevida de terceiros, seja por meio de invasões físicas, seja por meio de monitoramentos ou outras formas de vigilância. Logo, é fundamental para garantir o bem-estar e a segurança dos moradores, permitindo que cada um exerça sua individualidade dentro do coletivo.

REMUNOM
ISSN 2178-6925

Received: 13/01/2026 - **Accepted:** 18/02/2026
Vol: 02.03
DOI: 10.61164/22zy5y04
Pages: 1-28

Para entender a privacidade nas relações condominiais, é necessário distinguir entre os conceitos de posse e propriedade. A posse diz respeito ao poder de fato sobre uma coisa, independentemente da titularidade legal, enquanto a propriedade refere-se ao direito legal reconhecido sobre um bem. No contexto condominial, um condômino pode ter a posse de seu apartamento, por exemplo, e usufruir dele como desejar, desde que não infrinja as normas internas do condomínio ou os direitos dos demais moradores (Soares, Manzato, Medina, 2025).

Nesse cenário, a tutela jurídica da posse se apresenta como mecanismo que protege o possuidor contra turbações ou esbulhos, assegurando que ele possa desfrutar pacificamente do bem que ocupa. No âmbito das relações condominiais, as ações possessórias, como a ação de manutenção de posse e a ação de reintegração de posse, são instrumentos processuais utilizados para garantir que os direitos dos condôminos sejam respeitados. Tais ações podem ser propostas em casos de invasões ou perturbações que comprometam o direito à privacidade e à tranquilidade no lar.

Entretanto, a proteção da posse não é absoluta e deve ser ponderada em relação aos limites do direito de propriedade. O proprietário tem o direito de usar e dispor do seu bem conforme sua vontade, mas essa liberdade encontra restrições nas normas condominiais e na legislação vigente. Por exemplo, o uso excessivo das áreas comuns ou comportamentos que afetem o sossego alheio pode ser considerados abusos do direito de propriedade, gerando conflitos entre os condôminos.

Ademais, as questões envolvendo a privacidade nas relações condominiais muitas vezes se entrelaçam com o direito à segurança coletiva e precisam ser analisadas de forma ponderada, para encontrar um equilíbrio entre a proteção da privacidade dos condôminos e as necessidades coletivas do condomínio.

Portanto, o direito à privacidade nas relações condominiais exige uma análise cuidadosa das interações entre posse e propriedade, bem como uma compreensão das limitações impostas pela convivência em espaços compartilhados e a tutela jurídica da posse, considerando os limites impostos pelo

REMUNOM
ISSN 2178-6925

Received: 13/01/2026 - **Accepted:** 18/02/2026
Vol: 02.03
DOI: 10.61164/22zy5y04
Pages: 1-28

respeito mútuo e pela convivência harmoniosa entre os moradores.

É nesse contexto que se situa o presente estudo, que tem por objetivo geral discorrer sobre o direito à privacidade nas relações condominiais, relacionando a temática à tutela jurídica da posse e aos limites do direito de propriedade. Para tanto, adotam-se os seguintes objetivos específicos: averiguar como se encontra tutelada a posse, no que tange as ações possessórias; e, ainda, discorrer sobre a privacidade no âmbito das microssociedades condominiais e a proteção da posse considerando os limites do direito de propriedade.

A metodologia adotada, para alcançar os objetivos acima expostos, é o método dedutivo de abordagem e o método descritivo de procedimento. Por sua vez, a técnica de pesquisa é o levantamento bibliográfico, pois tem-se a doutrina e a legislação vigente como fontes primordiais de pesquisa.

Desta feita, o estudo é apresentado em duas seções. A primeira busca apresentar o conceito de posse e propriedade, com ênfase nas ações possessórias, ou seja, nos instrumentos processuais que buscam assegurar a tutela jurídica da posse no direito brasileiro. Em seguida, na segunda seção, discorre-se sobre o direito à privacidade no âmbito dos condomínios edilícios e equiparados, enfatizando como a posse pode ser tutelada sem, contudo, desconsiderar os limites ao exercício do direito de propriedade.

2 CONSIDERAÇÕES GERAIS SOBRE AS AÇÕES POSSESSÓRIAS NO DIREITO BRASILEIRO

A primeira questão a se destacar é que, de acordo com Tartuce (2019), na visão clássica de autores como José Carlos Moreira Alves, duas correntes são apontadas para a compreensão de questões como o direito à posse e o direito à propriedade. Nesse cenário, a primeira corrente aponta ser a posse um mero fato, enquanto a segunda preconiza tratar-se de um direito.

Anote-se, ainda, que para Savigny a posse é, a um só tempo, um direito e um fato, pois se considerada em si mesma é um fato sobre determinado bem móvel ou imóvel. Porém, se analisada do ponto de vista dos seus efeitos, é um direito, a

REMUNOM
ISSN 2178-6925

Received: 13/01/2026 - **Accepted:** 18/02/2026
Vol: 02.03
DOI: 10.61164/22zy5y04
Pages: 1-28

exemplo da possibilidade do indivíduo pleitear a usucapião. Porém, Ihering defende ser a posse apenas um direito, de natureza subjetiva e, como tal é tutelado pelo ordenamento jurídico brasileiro (Tartuce, 2019).

Lembra Venosa (2019) que, atualmente o entendimento que prevalece na doutrina é de que a posse é um direito, o que decorre até mesmo do seu conceito, já que o instituto é concebido como domínio fático que a pessoa exerce sobre a coisa.

Nesse cenário surgem duas teorias, a objetiva e a subjetiva, sem ignorar que atualmente a função social da posse também se apresenta como relevante teoria sobre o tema em questão. Também do ponto de vista da doutrina clássica, a posse é explicada através das teorias subjetivista ou subjetiva, e teoria objetivista, simplificada ou objetiva (Abreu, 2015).

A Teoria Objetiva da posse, cujo precursor é Rudolf von Ihering, dispensa a intenção de ser dono, ou seja, o único elemento para justificar a posse é o corpus, elemento material, visível, suscetível de comprovação objetiva. Se contrapõe a teoria defendida por Friedrich Carl von Savigny, qual seja, a Teoria Subjetiva da posse, que clama, para o seu reconhecimento, a presença de dois elementos, quais sejam, o *corpus* e o *animus domini*. Aquele elemento, como dito, é de natureza objetiva, enquanto o *animus domini* é de cunho subjetivo, sem o qual, para a corrente em comento, não há que se falar em posse. Logo, além da coisa em si, sobre a qual recai a posse, é necessária a intenção e ter a coisa para si, de exercer o direito de propriedade sobre ela (Tartuce, 2019).

Telles (2014) argumenta que o Código Civil de 2002, estabelecido pela Lei nº 10.406, adotou parcialmente a Teoria Objetiva, assim como seu antecessor. De fato, essa visão é evidenciada pelo artigo 1.196, que define como possuidor qualquer pessoa que exerça, de fato, total ou parcialmente, algum dos poderes inerentes à propriedade. Tais considerações enfatizam a importância da posse em si, independentemente da titularidade formal do bem.

Não obstante, desde o advento da Constituição Federal de 1988 ganhou relevo a Teoria da Função Social da propriedade. Não obstante, ela não é consagrada expressamente no Código Civil de 2002, no que tange a posse, o que

REMUNOM
ISSN 2178-6925

Received: 13/01/2026 - **Accepted:** 18/02/2026
Vol: 02.03
DOI: 10.61164/22zy5y04
Pages: 1-28

é inclusive criticado por Tartuce (2019). A Teoria em comento preconiza que a posse deve se revestir de cunho socioeconômico, de natureza absoluta ou relativa, direta ou indiretamente, no que tange o exercício ou possibilidade dele sobre determinado bem. Advém, portanto, da função social da propriedade, consagrada no inciso XXIII, do art. 5º, da Constituição vigente (Brasil, 1988).

Portanto, a Teoria da Função Social da Posse decorre do princípio constitucional da função social da propriedade, que norteia diversos dispositivos do Código Civil vigente (Abreu, 2015). E, em relação à posse, pode-se extrair que implicitamente o legislador tratou da questão ao valorizar a denominada posse-trabalho, nos termos do parágrafo único, do art. 1.238; parágrafo único, do art. 1.242; e, ainda, dos §§ 4º e 5º, do art. 1.228, todos do Código Civil (Andrade; Teixeira, 2024).

Feitas tais considerações, é preciso distinguir posse e detenção. De acordo com o Código Civil, o detentor é definido como aquele que, em uma relação de dependência com outra pessoa, mantém a posse do bem em nome deste e seguindo suas ordens ou instruções. Isso significa que, mesmo sem ter a posse plena, o detentor conserva o bem em cumprimento ao que lhe é solicitado pelo verdadeiro possuidor. Tal situação ressalta a diferença entre a posse efetiva e a mera detenção, onde este último não possui autonomia sobre o bem, atuando apenas sob as diretrizes do possuidor legítimo. Logo, nada mais é que um gestor da posse, um servidor da posse, pois tem a coisa tão somente em virtude da situação econômica ou de um vínculo de subordinação (Venosa, 2019). Sindica dizer que o detentor exerce sobre o bem uma posse em nome de outro, ao passo que o possuidor detém a coisa e sobre ela exerce poderes como se proprietário fosse (Marés, 2021).

Quanto à relação pessoa-coisa a posse se classifica como direta ou imediata e indireta ou mediata. Será direta aquela exercida por quem tem a coisa materialmente, ou seja, sobre o bem exerce o poder físico, de forma imediata, a exemplo do depositário, do usufrutuário, do comodatário (Tartuce, 2019); Já a posse indireta é aquela exercida por outra pessoa, ou seja, tem-se um mero

REMUNOM
ISSN 2178-6925

Received: 13/01/2026 - **Accepted:** 18/02/2026
Vol: 02.03
DOI: 10.61164/22zy5y04
Pages: 1-28

exercício do direito que decorre, via de regra, do direito de propriedade, tal como ocorre nos contratos de locação (Venosa, 2019).

A classificação da posse quanto à presença de vícios se divide em posse justa e posse injusta. Será justa a posse que se apresenta sem qualquer mácula, sem atos de violência, de clandestinidade. É, pois, a posse limpa. Já a posse injusta se subdivide em violenta, clandestina e precária (Telles, 2014).

Assim, será violenta a posse obtida mediante esbulho, por força física ou violência, tal como ocorre no crime de roubo. Por sua vez, será clandestina a posse obtida às escondidas, oculta, na surdina, a exemplo do furto praticado à noite. Por derradeiro, será precária a posse conquistada por meio de abuso de confiança ou direito, como se dá comumente na apropriação indébita.

A classificação da posse quanto a boa-fé parte, segundo Tartuce (2019), da eticidade, podendo ser de boa-fé ou de má-fé. Segundo Pereira (2018), será de boa-fé a posse que se pauta na convicção de que procede na conformidade das normas jurídicas, ou seja, o possuidor ignora vícios ou obstáculos que impeçam a aquisição da coisa, ao passo que se concretiza como de má-fé a posse daquele que tem consciência da ilegitimidade de seu direito e, mesmo assim, pretende exercer o domínio fático.

Quanto à presença do título, a posse será com título, quando há uma causa representativa da transmissão, ou seja, um documento escrito, um contrato de locação, por exemplo, enquanto será sem título aquela que não possui qualquer documento, ao menos aparente, da transmissão do domínio fático (Telles, 2014).

Quanto ao tempo a posse pode ser nova (que conta com menos de um ano e um dia), ou posse velha (conta com pelo menos um ano e um dia), classificação esta que tem grande relevo ao se discutir a concessão de liminares, por exemplo, nas ações possessórias (Venosa, 2019).

Superadas estas questões conceituais, tem-se que três são as ações possessórias, disciplinadas no Código de Processo Civil: reintegração de posse, manutenção de posse e interdito proibitório. O princípio da instrumentalidade das formas está consagrado no art. 554, *caput*, do Código de Processo Civil, que autoriza a fungibilidade entre as ações possessórias, possibilitando ao juiz a

REMUNOM
ISSN 2178-6925

Received: 13/01/2026 - **Accepted:** 18/02/2026
Vol: 02.03
DOI: 10.61164/22zy5y04
Pages: 1-28

entrega de prestação jurisdicional diversa daquele que foi pleiteada pelo autor, inclusive atuando de ofício.

Trata-se de efeitos processuais da posse, que autoriza seja uma ação possessória conhecida como outra, por força do princípio da fungibilidade, quando o autor, por exemplo, nomeia erroneamente a ação proposta. É também o princípio em comento que autoriza, por exemplo, que o prazo para a usucapião se complete no curso do processo (Abreu, 2015).

A teor do que dispõe o art. 1.210, § 1º, do Código Civil, o possuidor turbado ou esbulhado poderá manter-se ou restituir-se por força própria, contando que o faça logo (Brasil, 2002). Logo, os atos de defesa ou de desforço não pode, contudo, ir além do indispensável para a manutenção da posse ou sua restituição (Abreu, 2015).

São, pois, formas de autotutela, autodefesa ou defesa direta, que prescinde de ação judicial, cabíveis pelo possuidor direto ou indireto. Contudo, em qualquer caso devem ser observados alguns requisitos, sob pena de ser considerada arbitrária a defesa. Logo, a defesa deve ser imediata e devem ser evitados abusos, ainda que utilize a força, deve ser moderada (Marinoni; Arenhart; Mitidiero, 2017).

Portanto, a ação de manutenção da posse "destina-se a proteger o possuidor contra atos de turbação de sua posse. Seu objetivo é fazer cessar o ato do turbador, que molesta o exercício da posse, sem, contudo, eliminar a própria posse" (Theodoro Júnior, 2018, p. 134), enquanto a reintegração de posse "em como fito restituir o possuidor na posse, em caso de esbulho. Por esbulho deve-se entender a injusta e total privação da posse, sofrida por alguém que a vinha exercendo" (Theodoro Júnior, 2018, p. 135).

De acordo com Theodoro Júnior (2018), ao prever três institutos distintos para a tutela da posse o legislador buscou adequar as providências judiciais às diferentes hipóteses de violação da posse.

Antes de se passar à análise dos dispositivos que regem as ações possessórias em comento, cumpre averiguar quem é legitimado para propô-las.

Segundo Marinoni, Arenhart e Mitidiero (2017), a legitimidade para a ação possessória é atribuída a quem se declara possuidor do bem, independentemente

REMUNOM
ISSN 2178-6925

Received: 13/01/2026 - **Accepted:** 18/02/2026
Vol: 02.03
DOI: 10.61164/22zy5y04
Pages: 1-28

de ser também o proprietário, uma vez que essa ação se baseia no fato jurídico da posse, e não no direito real de domínio.

Anote-se, ainda, que no contexto da tradição ficta, aceita pelo direito brasileiro, mesmo sem uma transmissão efetiva da posse, o sucessor pode ter legitimidade para entrar com ações possessórias. Isso ocorre porque ele pode continuar exercendo a posse em nome de outra pessoa ou passar a possuir em seu próprio nome. Exemplos disso incluem o constituto possessório, a *traditio brevi manu* e a *traditio longa manu* (Abreu, 2014).

Por outro lado, não possui essa legitimidade quem detém a coisa sob a dependência do comando de outra pessoa, como no caso do fâmulo da posse, que mantém a posse em nome do verdadeiro possuidor e sob suas ordens, a teor do que dispõe o art. 1.198 do vigente Código Civil (Brasil, 2002).

No polo passivo, por sua vez, se encontra aquele que supostamente infringiu a posse alheia, embora a demanda também possa ser proposta contra terceiro, "[...] que embora não seja o esbulhador, recebeu a coisa sabendo ser produto de esbulho, nos termos do que prevê o art. 1.212 do CC" (Marinoni; Arenhart; Mitidiero, 2017, p. 122).

A esse respeito leciona Theodoro Júnior (2018), para quem, na ação possessória, o réu é aquele que realiza um ato que prejudica a posse do autor. É importante distinguir entre quem esbulha, turba ou ameaça a posse de forma direta e aqueles que agem como prepostos de outra pessoa, como um empregado que fecha a servidão de passagem a mando do patrão. Nesse caso, não faria sentido direcionar a reação contra o empregado, pois a sentença não teria efeito sobre o verdadeiro responsável pelo dano possessório, que é o patrão.

Assim, cabe ao preposto, em sua contestação, alegar sua ilegitimidade para responder ao interdito e identificar o preponente que deu origem ao ato contestado. Isso permite que, conforme previsto no artigo 338 do Código de Processo Civil, o sujeito passivo da relação processual seja substituído adequadamente (Brasil, 2015).

Mister ressaltar, ainda, a problemática da competência para conhecer e julgar as ações possessórias. Segundo Abreu (2014), versando sobre coisas

REMUNOM
ISSN 2178-6925

Received: 13/01/2026 - **Accepted:** 18/02/2026
Vol: 02.03
DOI: 10.61164/22zy5y04
Pages: 1-28

móveis, o foro competente é o domicílio do réu, de acordo com o art. 46 do Código de Processo Civil. Contudo, se o objeto for bem imóvel, é o foro da situação da coisa litigiosa, a teor do que dispõe o art. 47 do citado diploma legal, "[...] aplicando a prevenção quando a gleba se estender por território de mais de um Estado, comarca, seção ou subseção judiciária" (Theodoro Júnior, 2018, p. 135).

Trata-se de competência absoluta, que não pode ser alterada por convenção, por expressa determinação legal, nos termos do § 2º, do art. 47. Na seção II o legislador, após tecer as regras gerais, trata da ação de manutenção e da reintegração de posse. E, já no caput do art. 560 do Código de Processo Civil, dispõe que "o possuidor tem direito a ser mantido na posse em caso de turbação e reintegrado em caso de esbulho" (brasil, 2015), dispositivo que corresponde ao art. 926 do antigo Código.

Exatamente por isso Bueno (2017, p. 380) ressalta que não trouxe o legislador nenhuma inovação no que tange o direito de ser mantido na posse ou nela reintegrado.

Cumpre esclarecer, nesse ponto, que a ação de reintegração de posse e manutenção de posse não se confundem, apesar de tratadas pelo legislador na mesma Seção, dando idêntico regramento às duas. Segundo Marinoni, Arenhart e Mitidiero (2017, p. 115), o que distingue as ações supracitadas é exatamente a intensidade da agressão à posse, ou seja, "para que alguém possa pedir reintegração, deve ter ocorrido a perda da posse – chamada de esbulho; para que se posa exigir manutenção, basta o incômodo no exercício da posse – chamado de turbação".

Anote-se que a perda da posse ocorre em situações específicas, que não são abordadas diretamente pelo direito processual, mas sim pelo Código Civil. Segundo a legislação, a posse é considerada perdida para aqueles que não testemunharam o esbulho, desde que, ao tomarem conhecimento do ocorrido, se abstenham de retomar a coisa ou, ao tentarem recuperá-la, sejam violentamente repelidos.

Desta feita, não basta a prática de atos clandestinos em desconhecimento ao possuidor para que reste caracterizada a perda da posse, pois somente se

REMUNOM
ISSN 2178-6925

Received: 13/01/2026 - **Accepted:** 18/02/2026
Vol: 02.03
DOI: 10.61164/22zy5y04
Pages: 1-28

considera perdida a coisa quando o possuir não mais está na posse direta do bem em virtude da agressão, ou seja, abstêm-se de retomar à coisa ou de recuperá-la em virtude da violenta repressão.

Por isso, de forma bem sucinta, Marinoni, Arenhart e Mitidiero (2017) ensinam que não é a agressão praticada na ausência do possuidor que leva à perda doa posse, pois o que conduz à sua perda é o abandono ou mesmo a violência que impede a recuperação pelo possuidor.

Trata-se, segundo Marinoni, Arenhart e Mitidiero (2017), a causa petendi das ações possessórias, pois compete ao autor alegar e provar a posse, turbação ou esbulho, a data em que ocorreu, bem como o prosseguimento da posse, embora turbada, no caso da manutenção, ou a perda, na medida reintegratória, evidenciando que as ações possessórias se fundam na posse, já que as reivindicatórias é que se destinam a tutela do domínio.

Como dito anteriormente, a prova da data do esbulho ou turbação é de suma importância, pois é ela que determina o procedimento a ser utilizado, se o do art. 554 e seguintes ou o rito comum. E, na sequência tem-se o art. 562, que “autoriza a proteção liminar da posse ou, se for o caso, a designação de audiência de justificação para o autor provar suas alegações” (Bueno, 2017, p. 380).

Nesse ponto é mister tecer algumas considerações acerca do procedimento das ações de manutenção e reintegração de posse. Estas têm início com a petição inicial, que deve necessariamente observar os requisitos elencados nos arts. 319 e 320 do Código de Processo Civil, devendo o autor instruir a inicial com prova da posse e também do ato violador, prova esta imprescindível para a concessão de liminar a proteção possessória.

Para Marinoni, Arenhart e Mitidiero (2017), o artigo 562 do Código de Processo Civil (CPC) exige que a petição inicial esteja devidamente instruída, mas a concessão da tutela possessória antecipada não depende da apresentação de todos os documentos que normalmente acompanham essa petição, como a procuração do advogado. A menção à petição inicial instruída refere-se à necessidade de apresentar provas documentais que demonstrem, mesmo que de forma sumária, os requisitos estabelecidos no artigo 561 do CPC. Quando houver

REMUNOM
ISSN 2178-6925

Received: 13/01/2026 - **Accepted:** 18/02/2026
Vol: 02.03
DOI: 10.61164/22zy5y04
Pages: 1-28

documentação suficiente para formar a convicção do juiz sobre a presença desses requisitos, este terá o dever de conceder a tutela possessória de forma antecipada.

Vale ressaltar que na ação de reintegração de posse proposta dentro de ano e dia do esbulho a tutela antecipada deve ser concedida ainda que não haja afirmação de perigo. Logo, estando presentes os requisitos do art. 561, deve o magistrado conceder a tutela antecipada, o que não se aplica em se tratando de posse velha, ou seja, ação proposta com mais de ano e dia da data do esbulho, pois, nesse caso, devem ser provados os requisitos do art. 561 do Código de Processo Civil.

Ainda acerca do procedimento, vale ressaltar que tem o magistrado o dever de designar audiência de justificação, o que não é faculdade, pois é nela que se esclarecem os pontos que reputa não demonstrados pela prova que acompanha a petição inicial.

Desta feita, para dispensa da audiência em comento, se faz necessário que o julgador verifique o autor, mesmo produzindo prova em audiência, "[...] não terá condições de alterar a sua convicção sobre a não concessão da tutela antecipatória. Isto ocorre quando está presente fato, confessado pelo autor, que contradiz a presença dos requisitos do art. 561 do CPC" (Marinoni; Arenhart; Mitidiero, 2017, p. 127), ou quando não houver como o autor comprovar a posse, turbação ou esbulho em sede de cognição sumária.

Sendo designada a audiência, que somente pode ser dispensada ante a fundamentação idônea do julgador, o réu deverá ser previamente citado para acompanhar o ato.

Nesse ponto Marinoni, Arenhart e Mitidiero (2017) salientam que o art. 562 do novel diploma se refere à citação de forma adequado, pois embora não se imponha ao réu o ônus de contestar o pedido, como ocorria na vigência do Código anterior, por força do art. 238 é a nomenclatura adequada. Assim, há a citação do réu para acompanhar a audiência.

Ainda segundo os supracitados autores, não se pode considerar a abertura do prazo para contestação no momento da citação ou durante a audiência, uma vez que o parágrafo único do artigo 564 aborda especificamente essa questão. A

REMUNOM
ISSN 2178-6925

Received: 13/01/2026 - **Accepted:** 18/02/2026
Vol: 02.03
DOI: 10.61164/22zy5y04
Pages: 1-28

audiência de justificação prévia não é o momento apropriado para o réu apresentar sua defesa; sua participação se restringe a influenciar a prova apresentada pelo autor na busca pela proteção liminar. O réu não possui, nesse momento, o ônus de apresentar seus argumentos, pois essa oportunidade será concedida posteriormente. (Marinoni; Arenhart; Mitidiero, 2017).

Cumpre destacar, ainda, que não pode ser concedida tutela possessória liminarmente quando o réu for pessoa pública de direito público, pois nesse caso a oitiva do representante judicial é imprescindível. E o art. 563 do Código dispõe que "considerada suficiente a justificação, o juiz fará logo expedir mandado de manutenção ou de reintegração" (Brasil, 2015).

O artigo 564 do Código de Processo Civil estabelece as diretrizes para a citação do réu, tanto com quanto sem audiência de justificação, e determina o prazo para a apresentação da resposta. Assim, após a concessão ou não do mandado liminar de manutenção ou reintegração, o autor deve promover a citação do réu dentro de cinco dias, permitindo que este conteste a ação em um prazo de quinze dias. No caso de ser ordenada a justificação prévia, o prazo para contestação começará a ser contado a partir da intimação da decisão que deferir ou não a medida liminar (Brasil, 2015).

Quando o mandado de manutenção ou reintegração liminar é analisado sem audiência de justificação prévia, com base apenas nos documentos apresentados na petição inicial, cabe ao autor assegurar que a citação do réu ocorra dentro do prazo de cinco dias, conforme o artigo 564 do Código de Processo Civil (CPC). Isso implica que o autor deve solicitar a citação e realizar os atos necessários para sua efetivação, como o pagamento das custas de diligência e a retirada de editais para publicação. Após a citação, inicia-se para o réu o prazo para apresentar sua resposta, seguindo as diretrizes do artigo 231 do CPC (Brasil, 2015).

Contudo, se houver audiência de justificação prévia, o prazo para a defesa do réu começará somente após sua intimação sobre a decisão que deferir ou não a medida liminar, conforme indicado no parágrafo único do artigo 564 do CPC (Brasil, 2015). Logo, tem-se que essa dinâmica processual é fundamental para garantir que

REMUNOM
ISSN 2178-6925

Received: 13/01/2026 - **Accepted:** 18/02/2026
Vol: 02.03
DOI: 10.61164/22zy5y04
Pages: 1-28

todos os envolvidos tenham a oportunidade de se manifestar adequadamente no decorrer da ação.

Bueno (2017) elogia a redação do dispositivo, mormente quanto à parte final do caput que não encontra correspondência no art. 930 do Código de 1973. Tal parte, ainda segundo o autor, trata do prazo para contestação, que é de 15 dias e, por isso, não se confunde com o prazo de 05 dias a que também se refere o mesmo dispositivo, que é dirigido ao autor para viabilizar a citação do réu.

Não se pode ignorar, ainda, que o legislador também deixou claro que o procedimento da ação da manutenção e da reintegração de posse não se confunde com o procedimento comum, já que nesse caso cita-se o réu para contestar e não para comparecer em audiência de conciliação ou de mediação, como determina o art. 334 ao tratar do procedimento comum (Abreu, 2015).

Ainda, determina o art. 565 que em se tratando de esbulho ou turbação ocorrida há mais de ano e dia, deverá o magistrado designar audiência de mediação (nesse caso não há a citação para apresentação da defesa), podendo ainda ser realizada a conciliação ou outra forma alternativa de resolução do conflito (Manzato, *et al*, 2023). Chama a atenção o prazo fixado pela lei, que é de 30 dias (Theodoro Júnior, 2018).

Em se tratando de litígio coletivo, há de se ressaltar a inadequação das técnicas comuns de citação, até mesmo porque os grupos responsáveis pelo esbulho ou turbação, não raras vezes, sequer são dotados de personalidade jurídico, não se justificando, por conseguinte, a citação do movimento social (Assunção, 2023).

Por fim, cumpre registrar que, de igual forma, é também difícil a citação dos invasores, até porque as pessoas que se instalam nem sempre permanecem fixas, “podendo aumentar ou diminuir conforme o êxito da invasão” (Marinoni; Arenhart; Mitidiero, 2017, p. 130).

Destarte, análise da ação de reintegração de posse revela a complexidade e a importância desse instituto tanto no âmbito material quanto processual do direito. Ao considerar os aspectos materiais, como a prova da posse e a existência de esbulho, e os aspectos processuais, como os procedimentos judiciais e as medidas

REMUNOM
ISSN 2178-6925

Received: 13/01/2026 - **Accepted:** 18/02/2026
Vol: 02.03
DOI: 10.61164/22zy5y04
Pages: 1-28

liminares, é possível compreender a amplitude das questões envolvidas nesse tipo de demanda.

3 RELAÇÕES CONDOMINIAIS E OS LIMITES DO DIREITO DE PROPRIEDADE: O PAPEL DA TUTELA JURÍDICA DA POSSE NA PROTEÇÃO À PRIVACIDADE

O direito de propriedade foi, por longos anos, concebido como absoluto, quando não sofria qualquer ingerência estatal. Atualmente, a propriedade, seja ela urbana, seja ela rural, deve observar o princípio da função social, consagrado expressamente no texto constitucional. Significa dizer, portanto, que cabe ao titular do direito de propriedade, seja na forma de aquisição, na manutenção ou no exercício do direito de propriedade, que não é ilimitado, nem mesmo visualizado apenas como um direito individual, pois embora consagrado dentre os direitos fundamentais, expressamente consignou o constituinte que deve atentar para a função social.

Com as transformações sociais, e a evolução humana, não mais se concebe que a propriedade seja desprovida de um fim, ou que se volte apenas à satisfação pessoal do seu possuidor, sendo mister que atenda a uma finalidade social.

A questão ganha relevância se considerado o fato de que, na atualidade, a ocupação do espaço é sempre controverso, e as discussões acerca do direito de propriedade divide opiniões dos juristas, mas de vários segmentos da sociedade, que se propõem a compreender a problemática da ocupação irregular do solo, dos assentamentos irregulares, do déficit de moradia, da reforma agrária, dentre outros inúmeros temas relacionados à propriedade, o que reforça, repita-se, a importância de que a propriedade atenda a uma finalidade social.

Com a promulgação da Constituição Federal de 1988, o conceito de propriedade foi revisado. Além de ser reconhecido como um direito fundamental (art. 5°, XXII), também foi incluído entre os princípios da ordem econômica (art. 170, II), destacando sua importância (Rocha, 2020). A Constituição não se limitou a considerar a propriedade apenas como um direito real, como previsto no Código

REMUNOM
ISSN 2178-6925

Received: 13/01/2026 - **Accepted:** 18/02/2026
Vol: 02.03
DOI: 10.61164/22zy5y04
Pages: 1-28

Civil, mas também como qualquer direito de natureza econômica ou patrimonial, incluindo os direitos de crédito

No Livro III do Código Civil Brasileiro de 2002, que regula o direito das coisas, a propriedade desempenha um papel importante na sociedade contemporânea. No entanto, desde a Constituição de 1988, a dignidade humana passou a ser o princípio orientador de todos os institutos jurídicos (Soares, Manzato, Neto, 2025). Isso significa que todo o ordenamento jurídico brasileiro deve ser interpretado à luz dos preceitos constitucionais (Soares, Manzato, Cugula, Buguiski, Menezes, 2023).

Assim, a propriedade deixou de ter caráter absoluto e passou a cumprir sua função social. O Estado começou a intervir para coibir abusos e garantir o acesso à propriedade para todos, independentemente de suas origens. Modernamente, a propriedade é considerada um instituto político, mas seu conteúdo é limitado pelo direito positivo, visando garantir que o interesse privado não se sobreponha aos interesses coletivos (Carvalho Filho, 2023).

Nesse cenário ganha relevo a tutela da posse e os limites do direito de propriedade no âmbito da microssociedade condominial, pois, como sabido, nos condomínios coexistem a propriedade particular, em relação à unidade autônoma, e a propriedade comum, principalmente no que diz respeito as áreas comuns, como escadas, elevadores, áreas de lazer, dentre outras.

Como lembra Resedá (2014), as relações condominiais no Brasil têm se tornado cada vez mais complexas, especialmente em um contexto onde a convivência pacífica e a harmonia são essenciais. A propriedade, embora seja um direito fundamental garantido pela Constituição, não é absoluta. No ambiente condominial, o direito de propriedade deve coexistir com o respeito às normas coletivas e à privacidade dos demais condôminos (Cugula, Manzato, Soares, 2025).

Rizzardo (2021) observa que os condomínios edilícios são formados por unidades autônomas que compartilham áreas comuns, estrutura essa que exige que os condôminos respeitem seus direitos individuais, mas também os direitos dos outros moradores. Logo, a convivência pacífica é um objetivo almejado por todos,

REMUNOM
ISSN 2178-6925

Received: 13/01/2026 - **Accepted:** 18/02/2026
Vol: 02.03
DOI: 10.61164/22zy5y04
Pages: 1-28

mas sua realização depende de uma série de fatores que envolvem tanto a legislação quanto a boa-fé nas relações interpessoais (Moraes; Vieira, 2020).

Anote-se, ainda, que a harmonia nas relações condominiais é fundamental para garantir uma convivência saudável. Isso implica em respeitar regras estabelecidas na convenção do condomínio e no regimento interno, que visam proteger tanto os direitos individuais quanto os coletivos, pois, quando essas normas são desrespeitadas, surgem conflitos que podem comprometer a paz e a segurança do ambiente.

Contudo, a análise das relações em condomínios deve considerar tanto a propriedade privada quanto a coletiva, como já dito acima. Logo, as áreas comuns, como corredores, jardins e salões de festas, são espaços que pertencem a todos os condôminos e, portanto, devem ser utilizados de maneira que respeite o direito dos outros (Machado, 2024). Por isso, a utilização inadequada desses espaços pode gerar descontentamento e conflitos.

Porém, há situações em a atitude de um condômino pode comprometer significativamente o exercício da propriedade na unidade autônoma, especialmente no que tange à paz social. Situações de comportamento antissocial, como barulho excessivo, desrespeito às normas de convivência e uso inadequado das áreas comuns, podem gerar conflitos que afetam o infrator, mas todos os moradores (Machado, 2024).

Tais comportamentos, segundo Resedá (2014), criam um ambiente hostil e desarmônico, dificultando a convivência pacífica que é essencial para a vida em comunidade. Assim, é imprescindível que os condôminos reconheçam que seu direito à propriedade deve ser exercido com responsabilidade e respeito ao próximo, promovendo um ambiente onde a privacidade e o bem-estar de todos sejam preservados.

Exatamente nesse cenário é que a noção de função social da propriedade ganha relevo, pois tal princípio é, na atualidade, uma clara demonstração de que o direto de propriedade não é absoluto, e precisa exercer numa função em si. E isso não significa apenas que a propriedade deve ser produtiva, ou que o imóvel abandonado autoriza a sua desapropriação, por exemplo. Ao falar em função social

REMUNOM
ISSN 2178-6925

Received: 13/01/2026 - **Accepted:** 18/02/2026
Vol: 02.03
DOI: 10.61164/22zy5y04
Pages: 1-28

tem-se que toda propriedade possui uma função em si, inclusive no que tange os direitos da personalidade, como a privacidade.

De fato, o direito de propriedade é um princípio consagrado pela Constituição Brasileira (artigo 5º, XXII), mas não é absoluto. A função social da propriedade deve ser considerada também nas relações condominiais. Isso significa que o uso da propriedade deve atender aos interesses individuais do proprietário, mas também ao bem-estar da coletividade (Rocha, 2020).

Desta feita, os limites do direito de propriedade se manifestam na necessidade de respeitar as normas internas do condomínio e os direitos dos vizinhos. Por exemplo, um proprietário não pode realizar obras que comprometam a estrutura do prédio ou que causem incômodos excessivos aos demais moradores.

Ademais, é preciso destacar que observar os limites da privacidade nas relações condominiais é uma maneira fundamental de atender à função social da propriedade, especialmente em ambientes coletivo como os condomínios edilícios e equiparados. De fato, quando os condôminos respeitam a privacidade uns dos outros, contribuem para a construção de um ambiente harmonioso e saudável, onde todos podem exercer seus direitos sem interferências indevidas.

Anote-se que, no ordenamento jurídico brasileiro, a privacidade é compreendida como um direito da personalidade, ou seja, é inerente à pessoa humana (Bittar, 2015). Para Cupis (2008), os direitos da personalidade são inerentes ao ser humano e não surgem com a regulamentação legal, mas sim com a própria existência da pessoa. Logo, são considerados perpétuos e permanentes, assegurando que cada indivíduo possua direitos fundamentais, como o direito à vida, que é essencial e inalienável.

Por isso, os direitos da personalidade abrangem os atributos físicos, psíquicos e morais do indivíduo, refletindo sua dignidade e integridade, incluindo, repita-se, a privacidade (Manzato, Soares, Prazak, 2024). E a sua proteção é garantida pela Constituição Federal, que reconhece a importância de resguardar esses direitos como uma forma de preservar a dignidade humana em suas diversas manifestações sociais (Bittar, 2015).

REMUNOM
ISSN 2178-6925

Received: 13/01/2026 - **Accepted:** 18/02/2026
Vol: 02.03
DOI: 10.61164/22zy5y04
Pages: 1-28

Ademais, é preciso ressaltar que os direitos da personalidade possuem uma dimensão extrapatrimonial, onde valores como a vida, a integridade física, a intimidade e a honra são protegidos pela ordem jurídica (Siqueira, Souza, 2024). Por isso a doutrina aponta que esses direitos são inalienáveis, intransmissíveis, imprescritíveis e irrenunciáveis (Schreiber, 2014), conforme estabelecido pelo Código Civil.

Dessa forma, qualquer tentativa de limitar ou transferir esses direitos é considerada inválida, pois a proteção dos direitos da personalidade é fundamental para garantir que cada indivíduo possa viver com dignidade e liberdade, refletindo a essência da condição humana e sua importância nas relações sociais e jurídicas (Manzato, Moraes, Calil, 2023).

Por conseguinte, o conceito de privacidade refere-se ao direito do indivíduo de controlar suas informações pessoais e de determinar quais aspectos de sua vida podem ser compartilhados com os outros (Soares, Manzato, Cugula, 2025). Dessa forma, essa noção abrange a proteção contra a intrusão indevida em esferas íntimas, como a vida familiar, as comunicações pessoais e os dados sensíveis (Manzato, Soares, Cugula, 2024).

Isso se deve ao fato de que a privacidade é fundamental para a dignidade humana, pois permite que as pessoas mantenham um espaço seguro para se expressar, desenvolver relacionamentos e tomar decisões sem a pressão da vigilância externa. Em um mundo cada vez mais interconectado, a privacidade se torna um tema central em discussões sobre proteção dos direitos da personalidade, exigindo uma proteção robusta para garantir que os indivíduos possam viver sem medo de exposição ou abuso (Soares, Manzato, Cugula, 2024).

Portanto, observar o direito à privacidade nas sociedades condominiais promove a convivência pacífica, mas também reforça o entendimento de que a propriedade não é um direito absoluto; ao contrário, deve ser exercida de forma que beneficie a coletividade. Assim, garantir a privacidade alheia é essencial para fortalecer os laços comunitários e assegurar que todos os moradores possam desfrutar de seus lares em um clima de respeito e solidariedade.

REMUNOM
ISSN 2178-6925

Received: 13/01/2026 - **Accepted:** 18/02/2026
Vol: 02.03
DOI: 10.61164/22zy5y04
Pages: 1-28

Em meio a esse cenário, a tutela jurídica da posse é um mecanismo essencial para proteger os direitos dos condôminos em relação à sua propriedade e à sua privacidade. A posse é entendida como o exercício de fato de um bem, independentemente de sua titularidade formal, como já apontado alhures. Assim, a proteção da posse se torna fundamental em situações onde há ameaças à privacidade ou ao uso pacífico da propriedade.

Também como já apontado alhures, duas ações principais podem ser utilizadas para proteger a posse: a reintegração de posse e a manutenção de posse. A primeira é utilizada alguém é despojado de sua posse sem o devido processo legal (Theodoro Júnior, 2018). Em condomínios, isso pode ocorrer em casos onde um morador invade ou utiliza indevidamente áreas comuns ou privadas sem autorização.

Por sua vez, a manutenção da posse visa proteger quem já exerce a posse contra atos que possam perturbar seu uso pacífico (Theodoro Júnior, 2018). Por exemplo, se um condômino realiza barulho excessivo ou invade a privacidade de outro morador, este último pode buscar a manutenção da posse para assegurar seu direito à tranquilidade.

Nesse contexto, ambas as ações são fundamentais para garantir que o direito à privacidade seja respeitado dentro do condomínio, pois, repita-se, a proteção à privacidade é um elemento fundamental nas relações condominiais. Cada morador tem o direito de desfrutar de sua unidade sem interferências indevidas dos vizinhos ou da administração do condomínio.

Não se pode ignorar, nesse cenário, que as normas internas do condomínio devem contemplar regras específicas sobre o respeito à privacidade dos condôminos. Isso inclui restrições sobre barulhos excessivos, uso inadequado das áreas comuns e invasões não autorizadas nas unidades privadas. O descumprimento dessas normas pode levar a conflitos sérios entre os moradores.

Tais considerações são de suma relevância, pois a privacidade pode ser comprometida em áreas comuns de condomínios de diversas maneiras, especialmente quando as interações entre os moradores não respeitam os limites pessoais. Por exemplo, a instalação de câmeras de vigilância em espaços

REMUNOM
ISSN 2178-6925

Received: 13/01/2026 - **Accepted:** 18/02/2026
Vol: 02.03
DOI: 10.61164/22zy5y04
Pages: 1-28

compartilhados pode gerar desconforto e desconfiança entre os condôminos, caso não haja transparência sobre o uso dessas imagens, ganhando relevo, nesse cenário, as normas internas, mas também as ações judiciais que buscam resguardar tais direitos, ou seja, o exercício do direto de propriedade e a tutela jurídica da posse.

De igual forma, comportamentos invasivos, como ouvir conversas alheias ou bisbilhotar a vida privada dos vizinhos, podem infringir o direito à privacidade, criando um ambiente hostil e desconfortável, situações essas que ressaltam a importância de estabelecer normas claras que protejam a privacidade dos moradores, garantindo que o convívio em áreas comuns ocorra de forma respeitosa e harmoniosa.

Ademais, a falta de regulamentação adequada sobre o uso das áreas comuns pode levar à exposição indevida de informações pessoais. Por exemplo, a divulgação de eventos ou reuniões em que se discutem questões particulares de moradores sem o seu consentimento pode violar a privacidade individual.

Por isso, a gestão do condomínio deve estar atenta a essas questões, promovendo uma cultura de respeito à privacidade que inclua diretrizes claras sobre o uso de espaços compartilhados e a proteção das informações pessoais dos condôminos.

Tem-se, ainda, que as ações possessórias também exercem relevante papel na proteção da privacidade nas relações condominiais, uma vez que visam assegurar o direito à posse e ao uso pacífico da propriedade. Quando um condômino se sente ameaçado em sua privacidade devido a ações de vizinhos, como invasões de espaço pessoal ou comportamentos que perturbam a tranquilidade do lar, ele pode recorrer a medidas como a manutenção de posse ou a reintegração de posse. Significa dizer que essas ações permitem que o morador busque a proteção legal contra atos que comprometam seu direito à privacidade, garantindo que possa desfrutar de sua unidade sem interferências indesejadas.

De igual forma, ao utilizar as ações possessórias, os condôminos têm a oportunidade de estabelecer limites claros em suas interações, promovendo um ambiente de respeito mútuo. A possibilidade de recorrer à justiça em casos de

REMUNOM
ISSN 2178-6925

Received: 13/01/2026 - **Accepted:** 18/02/2026
Vol: 02.03
DOI: 10.61164/22zy5y04
Pages: 1-28

turbação ou esbulho serve como um mecanismo dissuasivo contra comportamentos invasivos, incentivando os moradores a respeitar os direitos uns dos outros. Demonstra, como apontado alhures, que a propriedade não é um direito absoluto, ela precisa de uma funcionalidade social, inclusive quando se trata de relações na microssociedade condominial.

Assim, as ações possessórias resguardam a privacidade individual, mas também contribuem para a construção de uma convivência harmoniosa e pacífica no ambiente condominial, onde todos possam exercer seus direitos sem receios de violação ou desrespeito.

Destarte, tem-se que promover uma cultura de respeito mútuo e diálogo no ambiente condominial é essencial para garantir que todos possam usufruir plenamente de seus direitos sem comprometer os direitos dos outros. Assim, as ações judiciais devem ser vistas como último recurso, sendo preferível buscar soluções amigáveis que preservem a harmonia no condomínio. Contudo, quando não há meios para resguardar os direitos da personalidade, mormente a privacidade, nas relações condominiais, as ações possessórias se apresentam como relevantes instrumentos para assegurar o uso da propriedade e o efetivo exercício da posse.

4 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Buscou-se, ao longo deste artigo, refletir sobre a tutela judicial da posse e os limites do direito de propriedade, com ênfase no direito à privacidade nas relações que se estabelecem no âmbito das microssociedades condominiais.

Inicialmente constatou-se que a posse e a propriedade são conceitos jurídicos inter-relacionados, mas distintos, que desempenham papéis fundamentais nas relações de direito. A posse refere-se ao controle físico ou à detenção de um bem, independentemente de uma titularidade formal, enquanto a propriedade implica um direito legal reconhecido sobre esse bem, conferindo ao proprietário poderes plenos de uso, gozo e disposição. Assim, a posse pode ser exercida por

REMUNOM
ISSN 2178-6925

Received: 13/01/2026 - **Accepted:** 18/02/2026
Vol: 02.03
DOI: 10.61164/22zy5y04
Pages: 1-28

alguém que não seja o proprietário legítimo, como no caso de um inquilino ou um possuidor que ocupa um imóvel sem título formal.

Contudo, evidenciou-se que a função social da propriedade impõe limites ao seu exercício, reconhecendo que o direito à propriedade deve coexistir com o respeito aos direitos dos outros e à coletividade. Isso significa que, embora um proprietário tenha direitos sobre seu bem, ele deve considerar como suas ações impactam os vizinhos e a comunidade em geral.

Nesse cenário, verificou-se que o direito à privacidade é um aspecto importante da dignidade humana e deve ser respeitado em todos os contextos, incluindo aqueles onde a convivência coletiva é uma realidade. Nesse sentido, a tutela jurídica da posse se apresenta como um instrumento de grande relevância proteger a propriedade em si, mas também os direitos individuais dos condôminos, garantindo que todos possam desfrutar de seus lares sem interferências indevidas.

Viu-se que as ações possessórias, que podem ser utilizadas quando há violação à posse nas relações condominiais, permitem que os moradores busquem reparação quando suas posses são ameaçadas por comportamentos invasivos ou desrespeitosos de vizinhos. A manutenção de posse e a reintegração de posse são, portanto, mecanismos que asseguram que o direito à privacidade seja respeitado, proporcionando um recurso legal para aqueles que se sentem vulneráveis em suas unidades autônomas. Logo, tais medidas processuais garantem a propriedade física, mas também promovem um ambiente de respeito mútuo e convivência pacífica.

Por outro lado, é fundamental reconhecer que o direito de propriedade não é absoluto. Ele deve ser exercido dentro dos limites estabelecidos pela função social da propriedade, que inclui o respeito à privacidade dos outros condôminos. De fato, constatou-se que a convivência em condomínios exige que os moradores compreendam que seus direitos individuais devem ser equilibrados com os direitos coletivos, visão esta essencial para evitar conflitos e promover uma atmosfera harmoniosa onde todos possam viver de maneira digna e respeitosa.

Isso se deve ao fato de que a privacidade nas relações condominiais se torna ainda mais relevante na atualidade, em um contexto onde a tecnologia e a

REMUNOM
ISSN 2178-6925

Received: 13/01/2026 - **Accepted:** 18/02/2026
Vol: 02.03
DOI: 10.61164/22zy5y04
Pages: 1-28

vigilância estão cada vez mais presentes, por exemplo. Logo, situações como a instalação de câmeras de segurança pode gerar preocupações sobre a invasão da privacidade dos moradores. Portanto, é necessário estabelecer normas claras que regulem o uso da propriedade coletiva, garantindo o equilibro entre os direitos como segurança dos condôminos e a privacidade. Portanto, a proteção da posse e da privacidade deve ser vista como uma responsabilidade compartilhada entre todos os condôminos e a administração do edifício.

Destarte, conclui-se que o direito à privacidade nas relações condominiais está intrinsecamente ligado à tutela jurídica da posse e aos limites do direito de propriedade. As ações possessórias servem como ferramentas essenciais para proteger esses direitos individuais em um contexto coletivo, pois ao reconhecer a importância do respeito mútuo e da função social da propriedade, os condôminos podem construir um ambiente mais harmônico, onde todos possam desfrutar de sua moradia com privacidade.

Referências

ABREU, Natasha Gomes Moreira. **A função social da propriedade da terra na concessão de liminar em ação de reintegração de posse**. 2015. 93 f. Dissertação (Mestrado em Direito Agrário) - Universidade Federal de Goiás, Goiânia, 2015.

ANDRADE, Fábio Siebeneichler de; TEIXEIRA, Bernardo Spencer da Fontoura. A função social da propriedade na jurisprudência do Supremo Tribunal Federal e do superior tribunal de justiça: aspectos atuais. **RJLB,** a. 10, n. 02, p. 351-375, 2024. Disponível em: https://www.cidp.pt/revistas/rjlb/2024/2/2024_02_0351_0375.pdf. Acesso em: 06 out. 2024.

ASSUNÇÃO, Anna Carolina Tavares. **Almas vazias, terras vazias**: a posse/propriedade sobre terras indígenas no Brasil a partir do pensamento decolonial. 2023. 117f. Dissertação (Mestrado em Direito) - Universidade Federal de Uberlândia, Uberlândia, 2023.

BITTAR, Carlos Alberto. **Os direitos da personalidade.** 8. ed. São Paulo: Saraiva, 2015.

REMUNOM
ISSN 2178-6925

Received: 13/01/2026 - **Accepted:** 18/02/2026
Vol: 02.03
DOI: 10.61164/22zy5y04
Pages: 1-28

BRASIL. Constituição (1988). **Constituição da República Federativa do Brasil**. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/ConstituicaoCompilado.htm. Acesso em: 06 out. 2024.

BRASIL. **Lei n° 10406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406.htm. Acesso em: 06 out. 2024.

BRASIL. **Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015**: Código de Processo Civil de 2015. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm. Acesso em: 06 out. 2024.

BUENO, Cassio Scarpinella. **Novo código de processo civil anotado**. 3. ed. São Paulo: Saraiva, 2017.

CARVALHO FILHO, José dos Santos. **Manual de direito administrativo.** 37. ed. São Paulo: Atlas, 2023.

CUGULA, Jarbas Rodrigues Gomes; MANZATO, Welington Júnior Jorge; SOARES, Marcelo Negri. Medidas processuais em condomínios: análise de direitos da personalidade e propostas de melhoria. **ARACÊ**, [S. l.], v. 7, n. 2, p. 8680–8697, 2025. Disponível em: https://periodicos.newsciencepubl.com/arace/article/view/3465. Acesso em: 20 fev. 2025.

CUPIS, Adriano de. **Os direitos da personalidade**. 2. ed. São Paulo: Quórum, 2008.

MACHADO, Bruno Mangini de Paula. O condômino reiteradamente antissocial: implicações na ordem jurídica. **Revista Interdisciplinar do Direito-Faculdade de Direito de Valença,** v. 22, n. 2, p. e20242204-e20242204, 2024. Disponível em: https://revistas.faa.edu.br/FDV/article/view/1568. Acesso em: 28 ago. 2024.

MANZATO, W. J. J.; SOARES, M. N. ; CUGULA, J. R. G. Lei geral de proteção de dados e a importância da tutela dos direitos da personalidade nos contratos digitais. **Boletim de Conjuntura (BOCA)**, Boa Vista, v. 18, n. 54, p. 621–646, 2024. Disponível em: https://revista.ioles.com.br/boca/index.php/revista/article/view/5124. Acesso em: 10 nov. 2024.

MANZATO, Welington Junior Jorge *et al*. A proteção de dados geoespaciais na mediação digital e conciliação digital. **Boletim de Conjuntura (BOCA)**, v. 13, n. 37, p. 332-348, 2023.

REMUNOM
ISSN 2178-6925

Received: 13/01/2026 - **Accepted:** 18/02/2026
Vol: 02.03
DOI: 10.61164/22zy5y04
Pages: 1-28

MANZATO, Welington Júnior Jorge; MORAES, Alender Max de Souza; CALIL, Mário Lúcio Garcez. A utilização de tecnologia como ampliação do acesso à justiça na proteção dos direitos da personalidade. **Revista Brasileira de Direitos da Personalidade, RBDP**, v. 1, n. 1, 2023.

MANZATO, Welington Júnior Jorge; SOARES, Marcelo Negri; PRAZAK, Maurício Ávila. Identidade em transformação: a gentrificação e a proteção dos direitos da personalidade em áreas urbanas. **Revista Magister de Direito Ambiental e Urbanístico**, nº 115 – Ago-Set/2024.

MARÉS, Carlos Frederico. **A função social da terra.** Porto Alegre: Arte e Letra, 2021.

MARINONI, Luiz Guilherme; ARENHART, Sérgio Cruz; MITIDIERO, Daniel. **Novo curso de processo civil:** tutela dos direitos mediante procedimentos diferenciados, v. 3. 3. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2017.

MORAES, Carlos Alexandre de; VIEIRA, Diego Fernandes. O direito de convivência familiar é um direito da personalidade da criança e do adolescente**. Revista Jurídica Luso-Brasileira,** Lisboa, Portugal, v. 6, n. 1, p. 733-758, 2020. Disponível em: https://www.academia.edu/download/79024908/2020_01_0733_0758.pdf. Acesso em: 06 out. 2024.

SIQUEIRA, Dirceu Pereira; SOUZA, Bruna Caroline Lima de. A proteção dos direitos da personalidade e da liberdade na era da tecnologia: o ser humano da pós-modernidade e os novos mecanismos de (psico)poder. **REI - REVISTA ESTUDOS INSTITUCIONAIS**, *[S. l.]*, v. 10, n. 3, p. 847–870, 2024. Disponível em: https://www.estudosinstitucionais.com/REI/article/view/800. Acesso em: 18 mar. 2025.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil:** direitos reais: posse, propriedade, direitos reais de fruição, garantia e aquisição, v. IV. 29. ed. Rio de Janeiro: Revista Forense, 2018.

RESEDÁ, Salomão. O condômino antissocial: uma realidade diária que bate à sua porta**. Revista Direito UNIFACS**, n. 174, 2014. Disponível em: https://revistas.unifacs.br/index.php/redu/article/view/3417. Acesso em: 06 out. 2024.

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

ROCHA, Cristian Alberto Gazoli da. **A função social da propriedade pública.** 2020. 99 f. Dissertação (Mestrado em Direito) – Universidade de Marília, Marília-SP, 2020.

REMUNOM
ISSN 2178-6925

Received: 13/01/2026 - **Accepted:** 18/02/2026
Vol: 02.03
DOI: 10.61164/22zy5y04
Pages: 1-28

SCHREIBER, Anderson. **Direitos da personalidade**. 2. ed. São Paulo: Atlas, 2013.

SOARES, M. N.; MANZATO, W. J. J.; CUGULA, J. R. G. Perspectivas do negócio processual civil no direito da personalidade: análise e reflexões no âmbito jurídico. **Observatório De La Economía Latinoamericana**, [S. l.], v. 22, n. 6, p. e5485, 2024. Disponível em: https://ojs.observatoriolatinoamericano.com/ojs/index.php/olel/article/view/5485. Acesso em: 10 nov. 2024.

SOARES, M. N.; MANZATO, Welington; CUGULA, J. R. G. A Violação dos Direitos da Personalidade no Cotidiano dos Moradores em Situação de Rua: Honra e Imagem em Perspectiva. **Revista Magister de Direito Ambiental e Urbanístico**, v. 1, p. 67-88, 2025.

SOARES, Marcelo Negri; MANZATO, Welington Júnior Jorge; CUGULA, Jarbas Rodrigues Gomes; BUGUISKI, Paula Eduarda Deeke; MENEZES, Geovani Ramos. A tutela do self e da dignidade humana à luz dos direitos da personalidade. **IOSR Journal of Business and Management (IOSR-JBM)**, v. 25, n. 12, série 6, p. 27-37, dez. 2023.

SOARES, Marcelo Negri; MANZATO, Welington Júnior Jorge; MEDINA, Carmem Emanuele Garcia. Direito à Moradia Digna com Reflexos na Privacidade e na Dignidade da Pessoa Humana como Indivíduo Titular de Direito da Personalidade: Efetividade do Agravo de Instrumento nas Ações Possessórias. **Revista Magister de Direito Civil e Processual Civil**, n. 124, jan./fev. 2025.

SOARES, Marcelo Negri; MANZATO, Welington Júnior Jorge; NETO, Antônio José dos Reis. As políticas públicas e suas implicações legais e constitucionais sob a luz do direito constitucional. *In*: MANZATO, Welington Júnior Jorge (org.). **Direito e Sociedade**: uma abordagem multidisciplinar. Maringá: Uniedusul, 2025. cap. 1, p. 06-15. Disponível em: https://www.uniedusul.com.br/publicacao/direito-e-sociedade-uma-abordagem-multidisciplinar/. Acesso em: 12 mar. 2025.

TARTUCE, Flávio. **Direito civil:** direito das coisas, v. 4. 11. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019.

TELLES, Lucio Feres da Silva. **Conflito entre posse funcionalizada e propriedade desfuncionalizada**: uma visão constitucional. 2014. 138 f. Dissertação (Mestrado em Direito) - Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, São Paulo, 2014.

THEODORO JÚNIOR, Humberto. **Curso de direito processual civil:** procedimentos especiais, v. 2. 52. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2018.

REMUNOM
ISSN 2178-6925

Received: 13/01/2026 - **Accepted:** 18/02/2026
Vol: 02.03
DOI: 10.61164/22zy5y04
Pages: 1-28

VENOSA, Silvio de Salvo. **Direito Civil:** direitos reais. 19. ed. São Paulo: Atlas, 2019.