



**SECOVI SP**  
*O SINDICATO DA HABITAÇÃO*  
Desde 1946

**Preservação da imagem e  
da privacidade no  
condomínio edilício**

**Palestrante:  
João Paulo Rossi Paschoal**



**SECOVI SP**  
O SINDICATO DA HABITAÇÃO  
Desde 1946

## 1. O direito à vida privada

Definições colhidas da doutrina estrangeira por **René Ariel Dotti** no livro “Proteção da vida privada e liberdade de informação” (Editora Revista dos Tribunais, 1990):

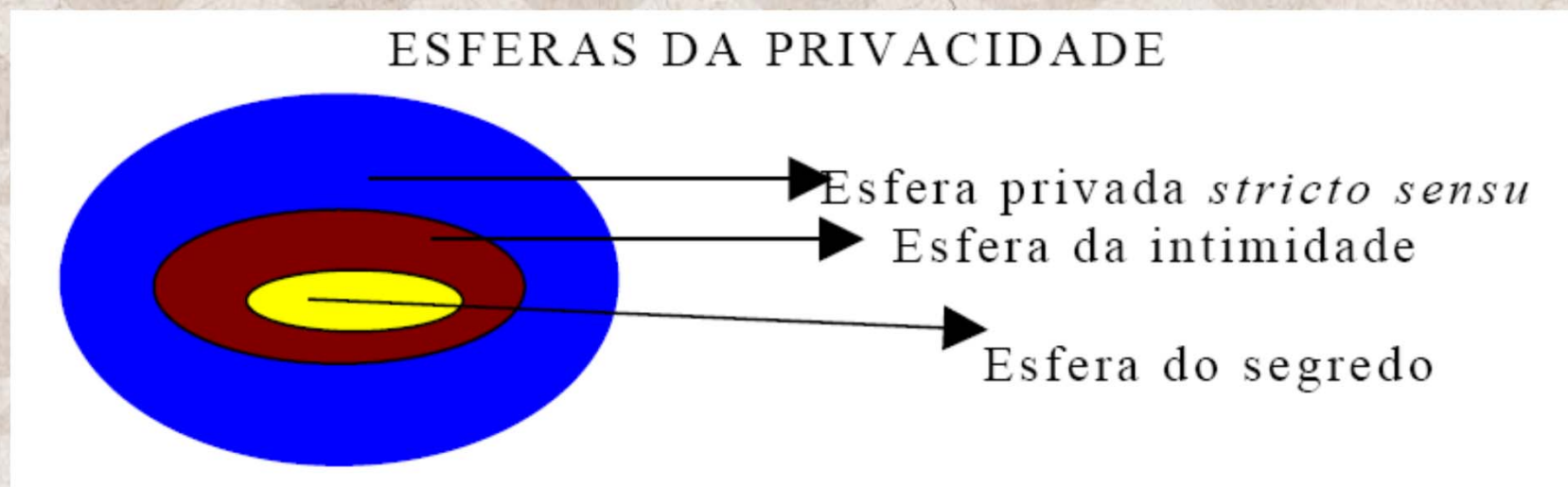
*“O direito de viver a sua própria vida em isolamento, sem ser submetido a uma publicidade que não provocou e nem desejou”;*

*“Direito do indivíduo de decidir por si mesmo em que medida partilhará com os outros o seu pensamento, os seus sentimentos e os fatos de sua vida privada”.*



## 2. As diferentes esferas da vida privada: privacidade, intimidade e segredo

Ilustração baseada na doutrina alemã, extraída do artigo de **Silvio Romero Beltrão**, intitulado “Direito da personalidade à intimidade”, publicado na Revista do Centro de Estudos Judiciários do Tribunal de Justiça de Pernambuco. Ano I – n. 1 – Junho 2008.





**SECOVI SP**  
O SINDICATO DA HABITAÇÃO  
Desde 1946

### 3. O direito à imagem

*“Imagem é forma de identificação da pessoa, a partir de seus traços físicos, fisionômicos ou plásticos. Pode ser também considerada através de outras manifestações humanas, como a voz e sinais distintivos”*. JABUR, Gilberto Haddad. **Liberdade de pensamento e direito à vida privada**. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2000, p. 267.

*“... a projeção da personalidade física (traços fisionômicos, corpo, atitudes, gestos, sorrisos, indumentárias, etc.) ou moral (aura, fama, reputação, etc.) do indivíduo (homens, mulheres, crianças ou bebê) no mundo exterior”*. DURVAL, Hermano. **Direito à imagem**. São Paulo: Saraiva, 1988, p. 105.



## 4. Fundamentação legal

### **Declaração Universal dos Direitos Humanos - ONU**

*Artigo 12 - Ninguém sofrerá intromissões arbitrárias na sua vida privada, na sua família, no seu domicílio ou na sua correspondência, nem ataques à sua honra e reputação. Contra tais intromissões ou ataques toda a pessoa tem direito a proteção da lei.*

### **Constituição Federal**

*Art. 5º(...)*

*V – é assegurado o direito de resposta, proporcional ao agravo, além da indenização por dano material, moral ou à imagem; (...)*

*X – São invioláveis a intimidade, a vida privada, a honra e a imagem das pessoas, assegurando o direito à indenização pelo dano material ou moral decorrente de sua violação; (...)*





**SECOVI SP**  
O SINDICATO DA HABITAÇÃO  
Desde 1946

*Art. 5º da Constituição Federal (continuação)*

*XI – a casa é o asilo inviolável do indivíduo, ninguém podendo penetrar sem consentimento do morador, salvo em caso de flagrante delito ou desastre, ou para prestar socorro, ou durante o dia por determinação judicial;*

*XII – é inviolável o sigilo da correspondência e das comunicações telegráficas, de dados e das comunicações telefônicas, salvo, no último caso, por ordem judicial, nas hipóteses e na forma que a Lei estabelecer para fins de investigação criminal ou instrução processual penal;*

*...*

*XXVIII - são assegurados, nos termos da lei:*

*a) a proteção às participações individuais em obras coletivas e à reprodução da imagem e voz humanas, inclusive nas atividades desportivas;*





**SECOVI SP**  
O SINDICATO DA HABITAÇÃO  
Desde 1946

- **Direitos da personalidade – arts. 11 a 21 do Código Civil:**

*Art. 20. Salvo se autorizadas, ou se necessárias à administração da justiça ou à manutenção da ordem pública, a divulgação de escritos, a transmissão da palavra, ou a publicação, a exposição ou a utilização da imagem de uma pessoa poderão ser proibidas, a seu requerimento e sem prejuízo da indenização que couber, se lhe atingirem a honra, a boa fama ou a respeitabilidade, ou se se destinarem a fins comerciais.*

*(...)*

*Art. 21. A vida privada da pessoa natural é inviolável, e o juiz, a requerimento do interessado, adotará as providências necessárias para impedir ou fazer cessar ato contrário a esta norma.*

- **Lei nº 9.610/98 (Lei dos Direitos Autorais).**





**SECOVI SP**  
O SINDICATO DA HABITAÇÃO  
Desde 1946

## 5. As prováveis consequências da violação do direito à vida privada ou do direito à imagem

- Dano material e/ou moral;
- Apuração de prática criminosa: os crimes contra a honra (**arts. 138 a 145 do Código Penal**).



## 6. Casuística

### 6.1. Gravação de imagem e/ou som

A **Constituição Federal, o Código Civil e a Lei nº 9.610/98** protegem a “*inviolabilidade da imagem da pessoa*” (SILVA, José Afonso da. **Curso de direito constitucional positivo**. 18ª ed. São Paulo: Malheiros, 2000, p. 212). E a violação ao direito ocorre quando há o **uso indevido da imagem**:

*Ementa: Para a reparação do dano moral não se exige a ocorrência de ofensa à reputação do indivíduo. O que acontece é que, de regra, a publicação da fotografia de alguém, com intuito comercial ou não, causa desconforto, aborrecimento ou constrangimento, não importando o tamanho desse desconforto, desse aborrecimento ou desse constrangimento. Desde que ele exista, há o dano moral, que deve ser reparado, manda a Constituição, art. 5º, X (STF - 2ª T.; RE nº 215.984-1-RJ; Rel. Min. Carlos Velloso; j. 4/6/2002; v.u. - RT 802/145).*



- Gravação das assembleias;
- Instalação de circuito fechado de TV. Monitoramento das áreas comuns. Formalidades e cautelas:

*Mero equipamento de segurança, destinado a monitorar a circulação do corredor e hall dos elevadores... não interfere no exercício da nobre profissão do advogado, nem no relacionamento deste com os seus clientes. Prédios públicos e privados, bancos e ruas, Shoppings e campus Universitário, até Tribunais de Justiça são dotados desses outros equipamentos, até mais sofisticados, indispensáveis para garantir em um mínimo de segurança, e nem por isso nos sentimos constrangidos... (TJRJ - Ac. unân. da 2.ª Câm. Cív. reg. em 16/10/03 - Ap. 2003.001.17359 - Capital - Rel. Des. Sergio Cavalieri Filho; in ADCOAS 8224327).*

- Monitoramento dos empregados do condomínio: guarita, vestiários e refeitórios;





**SECOVI SP**  
O SINDICATO DA HABITAÇÃO  
Desde 1946

- Mitos a respeito do CFTV;
- Placas informativas. Exemplo: Lei nº 13.541/03, regulamentada pelo Decreto nº 43.236/03, no Município de São Paulo;
- Instalação de câmera pelo próprio condômino nas áreas comuns;
- Entrega das gravações feitas para condômino, ocupante ou terceiro:

*Ementa: Medida cautelar de exibição de fitas de circuito interno de prédio de apartamento - Solicitação de moradora interessada em desvendar possível acesso não autorizado à sua residência - Legalidade, até por ser a moradora co-proprietária das fitas que são gravadas com subsídio das taxas - Provimento (TJSP - 4ª Câm. de Dir. Priv. - Apel. 556.072.4/2 - São Paulo – Rel. Des. Enio Zuliani – j. 19/02/09).*



## **6.2. – Discriminação em virtude de raça, sexo, cor, origem, orientação sexual, identidade de gênero, condição social, idade, porte ou presença de deficiência, ou doença não contagiosa**

- **Lei Federal nº 7.716/89** - *Define os crimes resultantes de preconceito de raça ou de cor...*

*Art. 11. Impedir o acesso às entradas sociais em edifícios públicos ou residenciais e elevadores ou escada de acesso aos mesmos:*

*Pena: reclusão de um a três anos.*

- **Lei Estadual nº 14.187/10** - *Dispõe sobre penalidades administrativas a serem aplicadas pela prática de atos de discriminação racial ...*

*Art. 2º - Consideram-se atos discriminatórios por motivo de raça ou cor, para os efeitos desta lei:*

*(...)*

*III - criar embaraços ou constrangimentos ao acesso e à utilização das dependências comuns e áreas não privativas de edifícios;*



- **Lei Municipal n° Lei 11.995/96 e Lei Estadual n° 10.313/99 - Discriminação por contato social no acesso aos elevadores**
- A questão da diferenciação da entrada e/ou elevador social e de serviços;
- Homoafetividade:

Notícia: *“Carícia permitida - Casal homossexual pode trocar carinhos em público Um ‘beijo demorado’ e de ‘língua’, mesmo trocado por casal homossexual, não pode ser visto como conduta inaceitável. O entendimento é do desembargador Odone Sanguiné, da 6ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul, que condenou o Clube Sete de Setembro de Santiago e seu diretor por discriminar uma mulher, que estava junto com a companheira, em baile promovido pela entidade. De acordo com o processo, um membro da diretoria pediu para o casal homossexual parar com a troca de carícias durante o baile. Para os desembargadores, a conduta não era costumeiramente exigida de casais heterossexuais, o que indica a efetiva prática de discriminação... Processo: 7001.704.195-5 - Revista Consultor Jurídico, 22 de setembro de 2008”.*





**SECOVI SP**  
O SINDICATO DA HABITAÇÃO  
Desde 1946

### 6.3. - Controle de entrada e saída de visitantes

- Cautelas e formalidades para aprovação;
- Gravação e armazenamento da imagem ou de dados biométricos (impressão digital, geometria da face, íris, retina, geometria dos dedos e mãos, geometria das veias etc.);
- **Lei nº 5.553/68** - Dispõe sobre a apresentação e uso de documentos de identificação pessoal.





**SECOVI SP**  
O SINDICATO DA HABITAÇÃO  
Desde 1946

## 6.4. As manifestações escritas e verbais - Precauções

- É livre a manifestação do pensamento. Contudo, há que se ter prudência e temperança. Pronunciamentos intempestivos, inconsequentes ou por demais ácidos podem configurar infrações condominiais, bem como ofender a honra alheia. As discussões condominiais e o trânsito de informações devem existir, posto que são fundamentais para o funcionamento democrático da comunidade. Contudo, as colocações não devem ultrapassar o limite do razoável, da polidez, da urbanidade, da lucidez e do bom senso, transpassando para o pantanoso terreno das ofensas pessoais;
- A criação e manutenção de cadastro dos moradores pelo condomínio;





**SECOVI SP**  
O SINDICATO DA HABITAÇÃO  
Desde 1946

- Relato no livro de ocorrências ou na assembleia geral de condôminos:

*Ementa: Indenização. Prática de atos sexuais pelos autores na área comum do condomínio. Registro do fato no livro de ocorrência. Outros condôminos tomaram ciência do ocorrido. Réu agiu no exercício regular do direito. Ausência de ato ilícito por parte do condomínio. Correta a aplicação da multa. Indenização moral e material indevida. Sentença reformada. Recurso dos autores desprovido. Recurso do réu provido.*

(TJSP - 3ª Câ. de Dir. Priv. – Apel. nº 0027436-27.2006.8.26.0000 – Osasco – Rel. Des. Adilson de Andrade – j. 07/06/11).





**SECOVI SP**  
O SINDICATO DA HABITAÇÃO  
Desde 1946

- Relato no livro de ocorrências ou na assembleia (continuação):

*“Danos morais - TJ/RJ – Carioca deve indenizar vizinhos a quem acusou de dar gritos escandalosos na hora do sexo.*

*O desembargador Sérgio Silveira, da 4ª câmara Cível do TJ/RJ, manteve decisão que condenou um carioca a indenizar vizinhos a quem acusou em reunião de condomínio de dar gritos escandalosos na hora do sexo.*

*De acordo com a decisão, o carioca tornou público as intimidades do casal em um livro do condomínio, no qual especificava de forma ofensiva os ruídos originados no apartamento, ‘comparando-os com àqueles somente omitidos em prostíbulos, causando constrangimento aos demais moradores do prédio’...”*

Fonte: <http://www.migalhas.com.br/Quentes/17,MI137186,71043-TJ+RJ+-+Carioca+deve+indenizar+vizinhos+a+quem+acusou+de+dar+gritos>



- Relato no livro de ocorrências ou na assembleia (continuação):

*Ementa: Indenização - Apelante que fez constar no livro de ocorrências do condomínio reclamação referente a balbúrdia realizada no salão de festas, ultrapassando estipulado no regulamento do condomínio, apontando o número das unidades residenciais dos moradores que dela participavam, com utilização da expressão "farra do boi" - Expressão utilizada não evidencia a intenção da apelante em difamar o apelado e os demais condôminos - Reclamação se deu dentro dos limites de seu direito de fiscalizar e denunciar eventuais irregularidades praticadas pelos moradores - Dano moral - Necessidade de prova da ocorrência efetiva - Ausência de comprovação de que o incidente ocorrido no caso em tela tenha causado danos à honra do apelado capazes de configurar violação aos direitos da personalidade - Não configurado o dano moral e o conseqüente dever de indenizar - Sentença reformada - Recurso provido (TJSP - 2ª Câm. de Dir. Priv. – Apel. Cív. nº 9156125-67.2005.8.26.0000 - Jundiaí - Rel. Des. José Joaquim dos Santos - j. 12/07/11).*





**SECOVI SP**  
O SINDICATO DA HABITAÇÃO  
Desde 1946

- Encaminhamento de comunicação, aviso (principalmente o de cobrança) ou penalidade aos condôminos e ocupantes:

*RESPONSABILIDADE CIVIL. INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS. RECEBIMENTO DE ADVERTÊNCIA FORMAL ENVIADA PELO CONDOMÍNIO.*

*Acusação de prática de rituais satânicos em condomínio não comprovadas, formalizada através de notificação. Configurado dano moral. Valor fixado que deve ser reduzido levando em consideração as circunstâncias envolvendo os fatos (TJRS - Recurso Inominado nº 71001152453 - 3ª Turma - Porto Alegre - Des. Carlos Eduardo Richinitti - j. 27/02/07).*



## **6.5. Criação e manutenção de jornal, blog, página, comunidade do condomínio em redes sociais e assemelhados**

“20/07/2011 - Fotos no Orkut não geram dano moral

A 6ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo negou pedido de indenização a uma mulher que pretendia obter reparação por danos morais em razão da publicação de fotos suas e de sua filha na rede de relacionamento Orkut.

As imagens foram postadas por um vizinho que criou comunidade na rede como um canal de comunicação entre os moradores do condomínio. A mulher alegava que o criador da comunidade postou as fotos com a intenção de denegrir sua imagem, especialmente porque ela estava vestida de bruxa em uma festa à fantasia.

Para o relator do recurso, desembargador Percival Nogueira, o agrupamento de pessoas com interesses comuns na rede de computadores se tornou fato corriqueiro e de interação social e nenhuma conotação pejorativa foi dada às fotos, que serviram apenas para ilustrar o dia a dia e eventos ocorridos no condomínio...”

Apelação Cível nº 0007814-20.2008.8.26.0152

Fonte: <http://www.tj.sp.gov.br/Noticias/Noticia.aspx?Id=11100>





**SECOVI SP**  
O SINDICATO DA HABITAÇÃO  
Desde 1946

## 6.6. A questão do mero dissabor ou desgosto

*“Responsabilidade civil. Indenização por danos morais. Desentendimento entre condôminos. Alegação de que houve divulgação de infâmias por todo o condomínio. Abalo psíquico não demonstrado. Mero desgosto ou dissabor que não ensejam indenização por dano moral. Sentença de improcedência mantida. Provimento negado” (TJSP - 8ª Câm. de Dir. Priv. - Ap. s/ rev. n. 601.986-4/5 - Mogi das Cruzes - Rel. Des. Caetano Lagrasta – j. 18/03/09).*

- Consultas referentes à vizinhança do condomínio.



## 6.7. Princípio da inviolabilidade do domicílio

Constituição Federal

Art. 5º (...)

*XI - a casa é asilo inviolável do indivíduo, ninguém nela podendo penetrar sem consentimento do morador, salvo em caso de flagrante delito ou desastre, ou para prestar socorro, ou, durante o dia, por determinação judicial;*

- Exceções que permitem a entrada no domicílio:
  - caso de flagrante delito ou desastre;
  - prestação de socorro;
  - cumprimento de determinação judicial, durante o dia.
- Oficiais de justiça e policiais;





**SECOVI SP**  
O SINDICATO DA HABITAÇÃO  
Desde 1946

## 6.8. – A divulgação das unidades inadimplentes

- É possível?
- A medida pode causar danos morais?
- Como colocar em prática?
- Aplica-se o Código de Defesa do Consumidor ao assunto?
- A medida encontra-se no dever do síndico de prestar contas (art. 1.348, VIII, do Código Civil)?





**SECOVI SP**  
O SINDICATO DA HABITAÇÃO  
Desde 1946

**Agradeço a atenção de  
todos e  
até a próxima!**