



Poder Judiciário
JUSTIÇA ESTADUAL
Cível - Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo
Juízo Titular I - 23ª Vara Cível - Foro Central Cível

Praça João Mendes, s/n, 9º andar - salas nº 915 a 935 - Bairro: Centro - CEP: 01501-900 - Fone: 3538--9199 - <https://eproc1g.tjsp.jus.br/eproc> -
Email: upj21a25cv@tjsp.jus.br

PROCEDIMENTO COMUM CÍVEL Nº 4049058-21.2025.8.26.0100/SP

AUTOR: MARIANA FERREIRA ZITO
AUTOR: ROSEMEIRE MARIA SANT ANNA
AUTOR: GIRLANIO DA SILVA AMANSIO
AUTOR: JAILSON DE PAULA MARQUES
AUTOR: CAMILA LEAL GOES TENORIO
AUTOR: GEOVANA GOMES VIEIRA
AUTOR: JOSE ANDRE DA SILVA
AUTOR: LUCIVALDO APARECIDO PIRES GALDINO
AUTOR: NATALIA MOURA DA SILVA FONSECA
AUTOR: DIEGO PIRES DE OLIVEIRA RIGOLINO
AUTOR: JULIANE OLIVEIRA PENHA
AUTOR: WILLIAN FABIO DE SOUSA
AUTOR: WIRAQUITAN ACTON DE LIMA
AUTOR: ELSON APARECIDO DE OLIVEIRA
RÉU: CONDOMINIO TODAY BRIGADEIRO

DESPACHO/DECISÃO

Vistos.

1. Trata-se de demanda ajuizada por MARIANA FERREIRA ZITO, ROSEMEIRE MARIA SANT ANNA, GIRLANIO DA SILVA AMANSIO, JAILSON DE PAULA MARQUES, CAMILA LEAL GOES TENORIO, GEOVANA GOMES VIEIRA, JOSE ANDRE DA SILVA, LUCIVALDO APARECIDO PIRES GALDINO, NATALIA MOURA DA SILVA FONSECA, DIEGO PIRES DE OLIVEIRA RIGOLINO, JULIANE OLIVEIRA PENHA, WILLIAN FABIO DE SOUSA, WIRAQUITAN ACTON DE LIMA e ELSON APARECIDO DE OLIVEIRA contra CONDOMINIO TODAY BRIGADEIRO.

Alega a parte autora, em breve síntese, ser condômina da parte ré, a qual convocou assembleia geral extraordinária para deliberar sobre permissão ou proibição da realização de locação de curta temporada e regras para realização de locação de curta temporada, caso aprovada. Alega que tais deliberações já foram rejeitadas em assembleia anterior e contrariam vedação expressa do artigo 7º, VII, do Decreto Municipal n. 64.244/2025, na medida em que o condomínio classifica-se como habitação de mercado popular. Pede, em sede de tutela de urgência, que a parte ré suste e cancele a assembleia marcada para 30.10.2025, se abstenha de convocar ou permitir a convocação de novas assembleias com o mesmo objeto, adote medidas administrativas e judiciais para impedir que proprietários anunciem e aluguem suas unidades autônomas em plataformas como Airbnb e Booking, na modalidade de hospedagem atípica (curta duração), e observe a vedação legal à locação por curta temporada. No mérito, pede a confirmação da tutela de urgência. Juntou documentos.

Veio emenda à inicial, na qual alega a parte autora falta de quórum para convocação da AGE, devido a divergência de assinaturas e falta de assinaturas.

É o relatório.

DECIDO.

2. Segundo a nova sistemática processual a tutela provisória pode fundamentar-se em urgência ou evidência; a tutela provisória de urgência pode ser de natureza cautelar ou satisfativa, a qual pode ser concedida em caráter antecedente ou incidental (CPC, artigo 294). O regime geral das tutelas de urgência está preconizado no art. 300, do CPC, que unificou os pressupostos fundamentais para a sua concessão: “A tutela de urgência será concedida quando houver elementos que evidenciem a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo”.

Em um juízo de cognição sumária (superficial), verifico a existência de elementos de prova que convergem ao reconhecimento da veracidade dos fatos pertinentes e evidenciam a probabilidade do direito material e o perigo de dano.



A parte autora, a despeito de não comprovar a propriedade sobre os imóveis, comprova minimamente seu vínculo com a parte ré (**evento 1, END2**). Comprova, outrossim, tratar-se de empreendimento constituído de "unidades autônomas de categoria de uso HMP (Habitação de Mercado Popular)", conforme p. 5, **evento 1, DOCUMENTAÇÃO7**. Resta aferir se há, ou não, possibilidade de locação de curta temporada em condomínios com essa característica.

Embora haja entendimento jurisprudencial de que a limitação a locações de curta temporada deva ser prevista em convenção condominial (e, no caso, inexistente a proibição expressa, conforme **evento 1, DOCUMENTAÇÃO7**), ousou discordar. A indicação, em convenção, de que "os apartamentos destinam-se a fins exclusivamente residenciais, sendo vedado seu uso para quaisquer outras finalidades" (capítulo II da Convenção), é suficiente para impedir a utilização do imóvel para locação de curta ou curtíssima temporada, o que não impede os condôminos de deliberarem pela modificação da convenção e inclusão da possibilidade de locação de curta temporada. A respeito o quanto decidido pelo STJ no REsp n. 1.819.075/RS, em que se concluiu:

8. O Código Civil, em seus arts. 1.333 e 1.334, concede autonomia e força normativa à convenção de condomínio regularmente aprovada e registrada no Cartório de Registro de Imóveis competente. Portanto, existindo na Convenção de Condomínio regra impondo destinação residencial, mostra-se indevido o uso de unidades particulares que, por sua natureza, implique o desvirtuamento daquela finalidade (CC/2002, arts. 1.332, III, e 1.336, IV). 9. Não obstante, ressalva-se a possibilidade de os próprios condôminos de um condomínio edilício de fim residencial deliberarem em assembleia, por maioria qualificada (de dois terços das frações ideais), permitir a utilização das unidades condominiais para fins de hospedagem atípica, por intermédio de plataformas digitais ou outra modalidade de oferta, ampliando o uso para além do estritamente residencial e, posteriormente, querendo, incorporar essa modificação à Convenção do Condomínio.

Como se vê, a convenção veda a locação de curta temporada, o que não impede os condôminos de alterarem seus termos, o que pretendem fazer com a convocação da assembleia discutida pela parte autora. A princípio, houve votação pela vedação da prática, conforme **evento 1, ATA9**, votação que a presente AGE pretende superar.

Conforme art. 46, da Lei Municipal n. 10.050/2014, "Habitação de Interesse Social – HIS e Habitação de Mercado Popular – HMP são as tipologias habitacionais destinadas ao atendimento de famílias de baixa renda, em empreendimentos que se utilizem do regime jurídico previsto nesta Lei para esta modalidade de provisão habitacional, de promoção pública ou privada". O Decreto Municipal n. 63.130/24, ao regulamentar a Lei n. 10.050/24, estabeleceu que "o aluguel de curta duração, por se destinar à mera estadia temporária, não configura provisão habitacional para as finalidades de que tratam os artigos 46 e 47" (art. 7º, com redação do Decreto n. 64.244/25).

A princípio, portanto, a utilização do imóvel para locação de curta temporada desconfigura a natureza da habitação de mercado popular. Não há expressa vedação, mas incompatibilidade.

Acontece que é inviável concluir que um imóvel destinado ao atendimento a famílias de baixa renda cumpra sua função social quando utilizado para locações de curta temporada; isso porque tal modalidade de aluguel demanda investimento incompatível com uma família de baixa renda, pois exige a decoração do imóvel, a disponibilização de amenidades, como internet, a limpeza eventualmente diária, a publicização em site ou aplicativo específico, a coordenação dos contratos, o contato com inquilinos, enfim, inúmeras tarefas que não seriam praticadas por integrantes de famílias de baixa renda.

Quem disponibiliza imóvel para locações de curta temporada dificilmente é proprietário de apenas um imóvel; a partir daí, obviamente não se caracteriza como família de baixa renda. A descaracterização do empreendimento é patente e, a partir daí, vedada pela legislação municipal.

A princípio, portanto, a votação que permita a locação de curta temporada fere a lei, o que confere probabilidade ao direito a fim de evitar qualquer discussão que envolva essa permissão.

Entretanto, não há como determinar, sem qualquer comprovação, que o condomínio vede o anúncio de imóveis em plataformas específicas ou que cumpra a lei, seja porque a fiscalização é quase impossível, seja porque não é possível pressupor que o condomínio irá descumprir a lei.

O perigo de dano decorre da possibilidade real de discussão e aprovação de matéria aparentemente ilegal.

3. Por isso, DEFIRO a tutela de urgência, para determinar o cancelamento da assembleia geral extraordinária marcada para 30.10.2025 e determinar ao réu que se abstenha de permitir novas assembleias gerais extraordinárias cujo conteúdo se refira à aprovação de alteração da convenção condominial que permita a locação de curta temporada no prédio, sob pena de multa de R\$ 50.000,00.

Servirá a presente decisão, por cópia a ser obtida no site do Tribunal de Justiça onde conste a assinatura digital, como ofício do juízo a ser apresentado pela parte a quem de direito, obrigando terceiros desde logo ao cumprimento da medida ora deferida. Deverá a parte interessada trazer aos autos o comprovante de recebimento do ofício no prazo de 10 dias desta decisão.

Atente-se a parte ré que nos termos do art. 77, IV, e §2º, do CPC, as partes têm o dever de cumprir com exatidão as decisões jurisdicionais, de natureza provisória ou final, e não criar embaraços à sua efetivação, sob pena da configuração de ato atentatório à dignidade da justiça, devendo o juiz, sem prejuízo das sanções criminais,

civis e processuais cabíveis, aplicar ao responsável multa de até vinte por cento do valor da causa, de acordo com a gravidade da conduta.

Atentem-se as partes, ainda, que a efetivação da tutela provisória observará as normas referentes ao cumprimento provisório da sentença, no que couber (artigos 297, parágrafo único, e 519, CPC).

4. Por não vislumbrar, em um primeiro momento, possibilidade de transação, deixo para momento oportuno a análise acerca da conveniência de designação de audiência de conciliação (art. 139, VI, CPC, e Enunciado n. 35, da ENFAM).

5. Cite-se e intime-se a parte ré para contestar o feito no prazo de 15 (quinze) dias úteis. A ausência de contestação implicará revelia e presunção de veracidade da matéria fática apresentada na petição inicial. Tratando-se de processo eletrônico, em prestígio às regras fundamentais dos artigos 4º e 6º do CPC fica vedado o exercício da faculdade prevista no artigo 340 do CPC.

Conforme instruções disponíveis no Infoeproc Edição 55, a responsabilidade pelo cadastro e pelo subestabelecimento nos processos eletrônicos é do próprio advogado, sendo a atuação das unidades judiciais é meramente residual. Para tanto, deve a parte observar o procedimento descrito abaixo do título "*Ao ingressar num processo / recurso em andamento*". O peticionamento de forma diversa da prevista implica na análise e cadastramento manual pela Serventia, que o fará em ordem cronológica de análise e sem prazo previamente definido. Dúvidas deverão ser sanadas via suporte (www.suportesistemastjsp.com.br), oferta EPROC 1º Grau.

6. Nos próximos peticionamentos, atente-se o advogado para a UTILIZAÇÃO DAS NOMENCLATURAS E CÓDIGOS CORRETOS, para garantia de maior celeridade na tramitação e apreciação prioritária de pedidos urgentes.

Intime-se.

Documento eletrônico assinado por **VÍTOR GAMBASSI PEREIRA, Juiz de Direito**, na forma do artigo 1º, inciso III, da Lei 11.419, de 19 de dezembro de 2006. A conferência da **autenticidade do documento** está disponível no endereço eletrônico https://eproc1g.tjsp.jus.br/eproc/externo_controlador.php?acao=consulta_autenticidade_documentos, mediante o preenchimento do código verificador **610002004109v7** e do código CRC **64d173fa**.

Informações adicionais da assinatura:
Signatário (a): VÍTOR GAMBASSI PEREIRA
Data e Hora: 28/10/2025, às 17:39:05

4049058-21.2025.8.26.0100

610002004109.V7