



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL CÍVEL**  
**3ª VARA CÍVEL**  
**PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

**SENTENÇA**

Processo Digital nº: **1061900-84.2025.8.26.0100**  
 Classe - Assunto: **Procedimento Comum Cível - Práticas Abusivas**  
 Requerente: **Marcelo de Souza Lima**  
 Requerido: **Condomínio Phd - Personal Home Design**

Juiz(a) de Direito: Dr(a). **MONICA DI STASI**

Vistos.

MARCELO DE SOUZA LIMA ajuizou ação em desfavor de CONDOMÍNIO PHD – PERSONAL HOME DESIGN. Alega, em síntese, ser condômino do condomínio requerido, cuja destinação é exclusivamente residencial, morando na unidade autônoma nº 811. Relata que, a partir de 2023, passou a constatar a intensificação da prática irregular de locações de curta duração de unidades do condomínio, por meio de plataformas digitais. Afirma que a prática vem gerando transtornos à coletividade condominial, especialmente a perturbação do sossego e a fragilização da segurança interna. Narra que, em vez de adotar medidas destinadas à cessação das práticas irregulares, o síndico apresentou proposta de regulamento interno, em fevereiro de 2025, com o objetivo de conferir aparente legitimidade às locações temporárias, em afronta às disposições expressas da Convenção de Condomínio. Acrescenta que o regulamento não foi aprovado em assembleia e impõe encargos financeiros indevidos e potenciais riscos legais aos condôminos. Aduz que o síndico é deliberadamente omissivo, deixando de observar o dever de diligenciar pelo cumprimento da Convenção e do Regimento Interno. Pleiteia a concessão da tutela de evidência ou, subsidiariamente, de urgência, a fim de que o réu se abstenha de permitir, autorizar ou tolerar locações de curta duração nas unidades condominiais, bem como notifique imediatamente os condôminos e os funcionários da proibição. Requer, ao final, a condenação do réu à obrigação de cessar em definitivo as locações de curta duração e o uso comercial das unidades.

A tutela foi indeferida (fls. 175/176).

Citado, o réu apresentou contestação (fls. 196/216). Aduz a ausência de vedação expressa na Convenção de Condomínio, de modo que o direito de propriedade dos condôminos não pode ser arbitrariamente limitado. Sustenta que a prática da locação por curto período não



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL CÍVEL**  
**3ª VARA CÍVEL**  
**PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

enseja necessária e automaticamente a alteração da destinação da unidade, devendo ser considerado o caso concreto de cada proprietário locador. Acrescenta que eventual vedação deve ser apreciada em assembleia geral. Argumenta que a locação por temporada tem como objetivo exclusivo a moradia temporária. Esclarece que tem adotado medidas internas para tentar regulamentar as locações por temporada e que eventuais práticas infratoras resultarão em advertências e multas ao proprietário da unidade, responsável por seus inquilinos. Pugna pela improcedência da demanda.

Houve réplica (fls. 334/345).

Em oportunidade de especificação de provas (fl. 346), as partes se manifestaram, dispensando a dilação probatória.

**É o relatório.**

**Fundamento e decidido.**

Cabível julgamento antecipado (art. 355, I, do CPC), na medida em que os fatos jurídicos aduzidos são comprováveis por documentos (arts. 434 e 435 do CPC) e a solução da controvérsia relativa à matéria de direito prescinde de outras provas além das já produzidas.

Não se olvide que “[...] *o destinatário da prova é o juiz e a finalidade desta é, exatamente, convencê-lo, vigendo no processo civil brasileiro, em termos de valoração da prova, o sistema da persuasão racional, expressamente adotado no artigo 371 do Código de Processo Civil. [...]*” (TJSP; Apelação n. 1016436-32.2017.8.26.0451; Relator: Des. Gilson Delgado Miranda, 35ª Câmara de Direito Privado; j. 01.06.2020).

Passo ao mérito.

Controvertem as partes, em suma, sobre a possibilidade de locações por curta temporada, por meio de plataformas digitais (ex: AirBnB, Booking e etc.), à luz da Convenção do Condomínio réu.

Pois bem.

Dispõe o art. 5º da Convenção de Convenção de Condomínio:

*“Os apartamentos destinam-se a fins exclusivamente residenciais, sendo vedado seu uso para quaisquer outras finalidades”* (fls. 30 e 260).

Resta, portanto, analisar se a locação de curta duração, de forma remunerada e com alta rotatividade, configura destinação comercial dos apartamentos, ultrapassando o fim residencial previsto na Convenção.

Consoante a jurisprudência do C. Superior Tribunal de Justiça, a nova forma de hospedagem, em ambientes físicos de estrutura típica residencial, sem inerente profissionalismo e



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL CÍVEL**  
**3ª VARA CÍVEL**  
**PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

anunciada por meio de plataformas digitais, não encontra legislação reguladora no Brasil, uma vez que não se confunde com a locação por temporada prevista no art. 48 da Lei de Locações, tampouco com a hospedagem regida pela Lei nº 11.771/2008.

Ademais, a Corte Cidadã entendeu que, havendo expressa destinação residencial das unidades na convenção condominial, não é cabível a sua utilização para a atividade de hospedagem atípica e remunerada, prática que se caracteriza como comercial.

Pontua, ainda, que a utilização dos apartamentos para locação de curta temporada, por meio de plataformas digitais, altera a finalidade residencial do edifício, uma vez que exige adaptações na estrutura de controle de entrada e saída de pessoas e de veículos do prédio.

Sobre o tema, peço vênia para colacionar o acórdão do REsp n. 1.819.075/RS:

*DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. CONDOMÍNIO EDILÍCIO RESIDENCIAL. AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE NÃO FAZER. LOCAÇÃO FRACIONADA DE IMÓVEL PARA PESSOAS SEM VÍNCULO ENTRE SI, POR CURTOS PERÍODOS. CONTRATAÇÕES CONCOMITANTES, INDEPENDENTES E INFORMAIS, POR PRAZOS VARIADOS. OFERTA POR MEIO DE PLATAFORMAS DIGITAIS ESPECIALIZADAS DIVERSAS. HOSPEDAGEM ATÍPICA. USO NÃO RESIDENCIAL DA UNIDADE CONDOMINIAL. ALTA ROTATIVIDADE, COM POTENCIAL AMEAÇA À SEGURANÇA, AO SOSSEGO E À SAÚDE DOS CONDÔMINOS. CONTRARIEDADE À CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO QUE PREVÊ DESTINAÇÃO RESIDENCIAL. RECURSO IMPROVIDO. 1. Os conceitos de domicílio e residência (CC/2002, arts. 70 a 78), centrados na ideia de permanência e habitualidade, não se coadunam com as características de transitoriedade, eventualidade e temporariedade efêmera, presentes na hospedagem, particularmente naqueles moldes anunciados por meio de plataformas digitais de hospedagem. 2. Na hipótese, tem-se um contrato atípico de hospedagem, que se equipara à nova modalidade surgida nos dias atuais, marcados pelos influxos da avançada tecnologia e pelas facilidades de comunicação e acesso proporcionadas pela rede mundial da internet, e que se vem tornando bastante popular, de um lado, como forma de incremento ou complementação de renda de senhorios, e, de outro, de obtenção, por viajantes e outros interessados, de acolhida e abrigo de reduzido custo. 3. Trata-se de modalidade singela e inovadora de hospedagem de pessoas, sem vínculo entre si, em ambientes físicos de estrutura típica residencial familiar, exercida sem inerente profissionalismo por aquele que atua na produção desse serviço para os interessados, sendo a atividade comumente anunciada por meio de plataformas digitais variadas. As ofertas são feitas por proprietários ou possuidores de imóveis de padrão residencial, dotados de espaços ociosos, aptos ou adaptados para acomodar, com certa privacidade e limitado conforto, o interessado, atendendo, geralmente, à demanda de pessoas menos exigentes, como jovens*



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL CÍVEL**  
**3ª VARA CÍVEL**  
**PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

*estudantes ou viajantes, estes por motivação turística ou laboral, atraídos pelos baixos preços cobrados. 4. Embora aparentemente lícita, essa peculiar recente forma de hospedagem não encontra, ainda, clara definição doutrinária, nem tem legislação reguladora no Brasil, e, registre-se, não se confunde com aquelas espécies tradicionais de locação, regidas pela Lei 8.245/91, nem mesmo com aquela menos antiga, genericamente denominada de aluguel por temporada (art. 48 da Lei de Locações). 5. Diferentemente do caso sob exame, a locação por temporada não prevê aluguel informal e fracionado de quartos existentes num imóvel para hospedagem de distintas pessoas estranhas entre si, mas sim a locação plena e formalizada de imóvel adequado a servir de residência temporária para determinado locatário e, por óbvio, seus familiares ou amigos, por prazo não superior a noventa dias. 6. Tampouco a nova modalidade de hospedagem se enquadra dentre os usuais tipos de hospedagem ofertados, de modo formal e profissionalizado, por hotéis, pousadas, hospedarias, motéis e outros estabelecimentos da rede tradicional provisora de alojamento, conforto e variados serviços à clientela, regida pela Lei 11.771/2008. 7. O direito de o proprietário condômino usar, gozar e dispor livremente do seu bem imóvel, nos termos dos arts. 1.228 e 1.335 do Código Civil de 2002 e 19 da Lei 4.591/64, deve harmonizar-se com os direitos relativos à segurança, ao sossego e à saúde das demais múltiplas propriedades abrangidas no Condomínio, de acordo com as razoáveis limitações aprovadas pela maioria de condôminos, pois são limitações concernentes à natureza da propriedade privada em regime de condomínio edilício. 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, incorporarem essa modificação à Convenção do Condomínio. 10. Recurso especial desprovido. (REsp n. 1.819.075/RS, relator Ministro Luis Felipe Salomão, relator para acórdão Ministro Raul Araújo, Quarta Turma, julgado em 20/4/2021, DJe de 27/5/2021.)*

Em situações semelhantes, decidiu o E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo:

*Condomínio. Ação condenatória em obrigação de não fazer. Sentença de procedência. Apelo do réu. Locação por curta temporada, por meio de plataformas digitais. Segundo*



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL CÍVEL**  
**3ª VARA CÍVEL**  
**PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

*entendimento do E. STJ, a cessão de uso temporário e oneroso do imóvel a terceiros por meio de plataformas digitais (ex. Airbnb) se qualifica como contrato atípico de hospedagem e não se harmoniza com a destinação exclusivamente residencial das unidades condominiais prevista na convenção, e, portanto, para sua aprovação em assembleia é necessário o quórum qualificado de 2/3 dos condôminos. Precedentes: REsp n. 1.884.483/PR, REsp n. 1.819.075/RS. Não havendo aprovação em assembleia com o mencionado quórum, fica mantida a determinação de que o réu se abstenha de realizar locações por curta temporada, inclusive por meio de plataformas digitais como Airbnb e similares, no condomínio autor. Apelo não provido. (TJSP; Apelação Cível 1098899-70.2024.8.26.0100; Relator (a): Moraes Pucci; Órgão Julgador: 26ª Câmara de Direito Privado; Foro Central Cível - 13ª Vara Cível; Data do Julgamento: 06/11/2025; Data de Registro: 06/11/2025)*

*APELAÇÃO CÍVEL – CONDOMÍNIO RESIDENCIAL – AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE NÃO FAZER C.C INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS E MORAIS. Proibição de locação por curta temporada via aplicativo AIRBNB – Hospedagem que não tem finalidade residencial ou de moradia – Violação da norma expressa na convenção condominial - Pedidos de indenização por danos morais e lucros cessantes rejeitados – Sentença mantida, na forma do que autoriza o art. 252 do RITJSP. RECURSO DESPROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1053544-29.2023.8.26.0114; Relator (a): Antonio Nascimento; Órgão Julgador: 34ª Câmara de Direito Privado; Foro de Campinas - 8ª Vara Cível; Data do Julgamento: 28/06/2025; Data de Registro: 28/06/2025)*

*PLATAFORMAS DIGITAIS DE HOSPEDAGEM E CONDOMÍNIO EDILÍCIO. AÇÃO COM PRECEITO DESCONSTITUTIVO. Sentença de improcedência mantida. O Superior Tribunal de Justiça, por ambas as Turmas de Direito Privado, vem decidindo que a exploração econômica de unidades autônomas mediante locação por curto ou curtíssimo prazo, caracterizada pela eventualidade e pela transitoriedade, não se compatibiliza com a destinação exclusivamente residencial atribuída ao condomínio e, portanto, eventual utilização dessas plataformas demanda prévia autorização na Convenção, o que inexistente na hipótese dos autos. Verba honorária majorada. RECURSO NÃO PROVIDO. (TJSP; Apelação Cível 1022211-66.2024.8.26.0068; Relator (a): Alfredo Attiê; Órgão Julgador: 27ª Câmara de Direito Privado; Foro de Barueri - 2ª Vara Cível; Data do Julgamento: 24/06/2025; Data de Registro: 25/06/2025)*

Com efeito, tratando-se unidade condominial, o proprietário tem o direito de usar, gozar e dispor livremente da sua unidade, mas também tem o dever de observar a Convenção do Condomínio e a destinação prevista à edificação.



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO**  
**COMARCA DE SÃO PAULO**  
**FORO CENTRAL CÍVEL**  
**3ª VARA CÍVEL**  
**PRAÇA JOÃO MENDES S/Nº, São Paulo - SP - CEP 01501-900**  
**Horário de Atendimento ao Público: das 13h00min às 17h00min**

No caso em tela, diante da expressa destinação residencial dos apartamentos, conclui-se que a locação de curta temporada de unidades viola a Convenção do Condomínio, de modo que a procedência da demanda é medida que se impõe.

Ante o exposto, **JULGO PROCEDENTE** a ação movida por MARCELO DE SOUZA LIMA em desfavor de CONDOMÍNIO PHD – PERSONAL HOME DESIGN, para condenar o réu à obrigação de se abster de permitir, autorizar ou tolerar locações de curta duração e o uso comercial das unidades condominiais.

**DEFIRO** a tutela de urgência, a fim de que o réu cumpra a obrigação de não fazer, no prazo de quinze dias.

Para a eventualidade do descumprimento de quaisquer das obrigações de não fazer ora impostas, fixo a multa de R\$1.000,00 por dia, limitada ao total de R\$50.000,00, sem prejuízo de outras providências que se fizerem necessárias.

Tratando-se de processo digital, o advogado deverá imprimir esta decisão e levá-la diretamente à parte ré, que poderá comprovar sua validade pela assinatura digital à margem direita. A entrega deverá ser comprovada para fins de exigibilidade da multa.

Sucumbente, arcará o réu com as custas e despesas processuais, além de honorários advocatícios que fixo, por apreciação equitativa, em R\$1.000,00.

Preteridas as demais alegações, por incompatíveis com a linha adotada, ficam as partes advertidas de que a oposição de embargos declaratórios, fora das hipóteses previstas no art. 1.022 do CPC, poderá resultar na aplicação da multa prevista no art. 1.026, § 2º, do mesmo diploma.

P. I. C.

São Paulo, 16 de janeiro de 2026.

**DOCUMENTO ASSINADO DIGITALMENTE NOS TERMOS DA LEI 11.419/2006,  
 CONFORME IMPRESSÃO À MARGEM DIREITA**