

# Juiz barra locação por curta temporada em condomínio popular

24/11/2025

A função social da moradia, especialmente em empreendimentos de **Habitação de Mercado Popular (HMP)** e **Habitação de Interesse Social (HIS)**, prevalece sobre a autonomia condominial.

Com base nesse entendimento, o juiz Vítor Gambassi Pereira, da 23ª Vara Cível do Foro Central de São Paulo, concedeu tutela de urgência e anulou a assembleia de um condomínio HMP que pretendia discutir a permissão para locações por curta temporada, como as oferecidas por plataformas como Airbnb e Booking.

A decisão também proíbe futuras deliberações sobre o tema e impõe multa de R\$ 50 mil em caso de descumprimento.

O juízo acolheu o pedido de um grupo de moradores que pediu a anulação da convocação da assembleia. Para o julgador, o **Decreto Municipal 64.244/2025** proíbe especificamente o uso de condomínio HMP/HIS para locação por curta duração, em respeito à proteção da função social da moradia.

A decisão reforça que a autonomia da vontade dos condôminos tem limites impostos pela legislação urbanística e social.

Embora o condomínio possa deliberar sobre regras internas, essa vontade não pode se sobrepor à lei municipal que define a destinação e o uso das unidades, especialmente em empreendimentos com finalidade social específica.

O juiz observou que a locação por curta temporada subverte a natureza da habitação. Envolve maior rotatividade de pessoas, com maior demanda por serviços, insegurança e potencial para conflitos — características incompatíveis com a finalidade de provisão habitacional permanente, que deve ser garantida nos empreendimentos HMP.

A proibição de novas deliberações sobre o tema foi mantida até o julgamento final da ação. A urgência foi concedida porque foram verificados a probabilidade do direito e o perigo de dano, que incluía a possibilidade de gastos desnecessários com a organização da assembleia, insegurança jurídica e agravamento dos conflitos condominiais.

Para o julgador, um imóvel destinado ao atendimento a famílias de baixa renda não cumpre 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”, explicou o juiz.

O advogado **Gabriel Grigoletto** atuou em favor dos condôminos que ajuizaram a ação.

**Clique [aqui](#) para ler a decisão**  
**Processo 4049058-21.2025.8.26.0100**

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2025-nov-24/juiz-barra-locacao-por-curta-temporada-em-condominio-de-moradia-popular/>

