



PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

3ª CÂMARA CÍVEL

AGRAVO INTERNO NA APELAÇÃO Nº 0003813-39.2010.8.19.0209

AGRAVANTE: TYCIANA FINKIELSZTAJN

AGRAVADO: CONDOMÍNIO LAC PREMIER

DESEMBARGADORA RENATA MACHADO COTTA

**AGRAVO INTERNO.** Direito de submeter a decisão ao colegiado. *Decisum* que **negou seguimento ao apelo**, na forma do art. 557, *caput*, do CPC. **DIREITO CIVIL. CONDOMÍNIO. AÇÃO DE COBRANÇA. INFRAÇÃO DE REGULAMENTO QUE PROÍBE O TRÂNSITO DE ANIMAIS EM ELEVADOR DE SERVIÇO. APLICAÇÃO DE MULTA. POSSIBILIDADE. CONVOCAÇÃO DE ASSEMBLÉIA PARA DELIBERAÇÃO SOBRE O TEMA. MANUTENÇÃO DA SENTENÇA.** *Ab initio*, cumpre consignar que a responsabilidade pelo débito condominial é do proprietário do imóvel ou de quem detiver a posse do bem em caráter definitivo, uma vez tratar-se de obrigação *propter rem*. O caso dos autos versa sobre a cobrança de multa em função da transgressão pela ré de cláusula proibitiva de trânsito de animais em elevador social, contida no regulamento





**PODER JUDICIÁRIO**  
**JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO**

interno do condomínio. É fato incontroverso nos autos que a ré transitou, por mais de uma vez, com seu animal de estimação pelo elevador social, infringindo o regulamento do condomínio (cláusulas 3.4.3 e 3.4.4. – fl. 35). Ao contrário do alegado pela apelante, a cláusula 3.4.4. dispõe que “Os animais não poderão, em hipótese alguma, circular ou permanecer nas áreas comuns do Condomínio, bem como nos elevadores e hall sociais.” Compulsando os autos, verifica-se que foram remetidas duas notificações à ré. A primeira, em 08/12/2008, notificando-a formalmente sobre a infração ao regimento, onde lhe foi informado que foram realizados vários avisos verbais ao seu marido. A segunda, em 04/09/2009, notificando-a de que foi flagrada com seu cachorro no elevador social, pelo sistema digital de segurança, mesmo tendo sido colocada uma revista na frente da câmera na tentativa de ocultar a infração. Assim, com a prévia aprovação do conselho consultivo, a multa foi aplicada. De acordo com o capítulo 13 (Das penalidades) da Convenção do Condomínio, em sua cláusula 13.2.1, “a multa será imposta e cobrada pelo síndico, com prévia aprovação do conselho consultivo, permitido recurso do interessado para a assembleia geral”. Seguindo o procedimento previsto, foi convocada assembleia com a finalidade de decidir o recurso da ré e, por unanimidade, a penalidade foi





PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

mantida. Portanto, correta a cobrança da multa, considerando que as notificações foram devidamente remetidas, conforme comprovam os documentos de fls. 54/55 e o procedimento previsto no Regimento Interno foi corretamente seguido. Inexistência de ilegalidade na decisão agravada, não se justificando a sua reforma.

**Desprovimento do recurso.**

## A C Ó R D Ã O

Vistos, relatados e discutidos o **AGRAVO INTERNO** nos autos da **APELAÇÃO** nº **0003813-39.2010.8.19.0209**, em que é **AGRAVANTE**: **TYCIANA FINKIELSZTAJN** e **AGRAVADO**: **CONDOMÍNIO LAC PREMIER**.

ACORDAM os Desembargadores que integram a 3ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, por unanimidade de votos, em **negar provimento** ao Agravo Interno.

## V O T O

A hipótese é de Agravo Interno interposto em face da decisão proferida por esta relatora, às fls. 229/235, que **negou seguimento** ao apelo, na forma do art. 557, caput, do CPC.

**Relatados. Decido.**





PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Sabe-se, das lições do Desembargador JOSÉ CARLOS BARBOSA MOREIRA<sup>1</sup>, que, em que pese ter o novo texto do artigo 557, do Código de Processo Civil consagrado, dentro de certos limites, a possibilidade do julgamento ser realizado pelo respectivo relator, com o evidente propósito de minorar a carga de trabalho dos órgãos colegiados, tornando-o um porta-voz do Colegiado:

*“que o pronunciamento do relator não deve constituir necessariamente a última palavra sobre o assunto.”*

*In casu*, não assiste razão à agravante, constituindo-se a manifestação em argumentos já analisados e decididos, sendo confesso o inconformismo e a tentativa de lograr rediscussão de matéria já decidida.

*Ab initio*, cumpre consignar que a responsabilidade pelo débito condominial é do proprietário do imóvel ou de quem detiver a posse do bem em caráter definitivo, uma vez tratar-se de obrigação *propter rem*.

A obrigação *propter rem* representa um direito misto, por ser uma relação jurídica na qual a obrigação de fazer está acompanhada de um direito real, fundindo-se os dois elementos numa unidade, que a eleva a uma categoria autônoma.

**Vale transcrever:**

---

<sup>1</sup> Comentários ao Código de Processo Civil – Volume V - Editora Forense – Rio de Janeiro, 12a. edição, 2005, pág. 668.





PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

“fica a meio caminho entre o direito real e o direito obrigacional. Assim, as obrigações reais ou *propter rem* (...) são as que estão a cargo **de um sujeito**, à medida que este é proprietário de uma coisa, ou titular de um direito real de uso e gozo dela.”(VENOSA, Sílvio de Salvo. Direito civil: teoria geral das obrigações e teoria geral dos contratos. 6 ed. – 3 reimpr. São Paulo: Atlas. 2006. (Coleção Direito Civil, vol. 2)

**E ainda:**

“Obrigação *propter rem* é aquela em que o devedor, por ser titular de um direito sobre uma coisa, fica sujeito a uma determinada prestação que, por conseguinte, não derivou da manifestação expressa ou tácita de sua vontade. O que o faz devedor é a circunstância de ser titular do direito real, e tanto isso é verdade, que ele se libera da obrigação se renunciar a esse direito” (Rodrigues, Sílvio. Direito Civil”, vol. 2/105, 12ª. ed., Saraiva).

Por isso, em princípio, resta injustificada a resistência de quaisquer condôminos em proceder ao pagamento de tais despesas quer sob o ponto de vista legal, quer social.





PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Nada obstante, o caso dos autos versa sobre a cobrança de multa em função da transgressão pela ré de cláusula proibitiva de trânsito de animais em elevador social, contida no regulamento interno do condomínio.

Inconformada, recorre a ré, pleiteando a reforma da sentença, para que seja o feito julgado extinto, com base no artigo 267, VI, do CPC, sustentando, para tanto, que o regimento interno permite a entrada de animais no elevador, que a assembléia foi realizada de forma irregular e as notificações enviadas de modo indevido.

Aduz a apelante, ainda, que o condomínio autor, não apresentou aos autos o documento de cobrança da multa, além de não haver seguido o procedimento previsto no regulamento interno antes de aplicar a referida multa objeto desta lide.

Afirma, por fim, que transitou com seu animal de estimação pelo elevador social apenas porque os elevadores de serviço estavam com defeito.

É fato **incontroverso** nos autos que a ré transitou, por mais de uma vez, com seu animal de estimação pelo elevador social, infringindo o regulamento do condomínio (cláusulas 3.4.3 e 3.4.4. – fls. 35).

Ao contrário do alegado pela apelante, a cláusula 3.4.4., dispõe que “Os animais não poderão, **em hipótese alguma**, circular ou permanecer nas áreas comuns do Condomínio, bem como nos elevadores e hall sociais.”





PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Compulsando os autos, verifica-se que foram remetidas duas notificações à ré.

A primeira, em 08/12/2008, notificando-a formalmente sobre a infração ao regimento, onde lhe foi informado que foram realizados vários avisos verbais ao seu marido (fls. 37).

A segunda, em 04/09/2009, notificando-a de que foi flagrada com seu cachorro no elevador social, pelo sistema digital de segurança, mesmo tendo sido colocada uma revista na frente da câmera na tentativa de ocultar a infração. Assim, com a prévia aprovação do conselho consultivo, a multa foi aplicada. (fls. 39)

De acordo com o capítulo 13 (Das penalidades) da Convenção do Condomínio, em sua cláusula 13.2.1, “a multa será imposta e cobrada pelo síndico, **com prévia aprovação do conselho consultivo, permitido recurso do interessado para a assembleia geral**”.

Seguindo o procedimento previsto, foi convocada assembleia com a finalidade de decidir o recurso da ré e, por unanimidade, a penalidade foi mantida. (fls. 50/53)

Portanto, correta a cobrança da multa, considerando que as notificações foram devidamente remetidas, conforme comprovam os documentos de fls. 54/55, e o procedimento previsto no Regimento Interno foi corretamente seguido.





**PODER JUDICIÁRIO  
JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO**

Verifica-se, por conseguinte, que os argumentos utilizados pela agravante não possuem o condão de modificar o que restou decidido monocraticamente, ao contrário, revelam nítido inconformismo com o resultado do julgado.

**POR TAIS FUNDAMENTOS, nego provimento ao recurso,** confirmando-se por seus próprios fundamentos a decisão monocrática proferida.

Rio de Janeiro, \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 2013.

**DESEMBARGADORA RENATA MACHADO COTTA  
RELATORA**

