



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 MOREIRA¹, 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:

¹ 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**

