



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
DÉCIMA SEXTA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO
(ANTIGA QUARTA CÂMARA CÍVEL)

AGRAVO DE INSTRUMENTO N°. 0039262-78.2025.8.19.0000
AGRAVANTE: CLAUDIA MARIA DE CARVALHO ADRIAO
AGRAVADO 1: PROTEST ADMINISTRACAO E EMPREENDIMENTOS
LTDA
AGRAVADO 2: CONDOMINIO DO EDIFICIO BARAO DE ANTONINA
RELATORA: DES. MARIA CELESTE P. C. JATAHY

DIREITO DE VIZINHANÇA. AGRAVO DE INSTRUMENTO. INDEFERIMENTO DA TUTELA DE URGÊNCIA. CIRCULAÇÃO DE ANIMAIS DOMÉSTICOS NA PORTARIA. AUSÊNCIA DE COMPROVAÇÃO DE RISCO A TERCEIROS OU VEDAÇÃO EM CONVENÇÃO, ASSEMBLEIA E REGIMENTO INTERNO. *FUMUS BONI IURIS* PRESENTE. ALEGAÇÃO DE O ACESSO NÃO SER INDICADO PARA OS MORADORES TRANSITAREM. *PERICULUM IN MORA* EVIDENCIADO. PROVIMENTO DO RECURSO.

I. CASO EM EXAME

1. Ação ajuizada pela proprietária de uma das unidades em face de condomínio e administradora, alegando ser ilegítima a vedação de transitar com o animal de estimação na portaria do prédio e, conseqüentemente, a imposição de multa. Indeferimento da tutela de urgência. Recurso da autora. Administradora que, em sede de contrarrazões, alega ilegitimidade passiva e impossibilidade do cumprimento da tutela.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. As questões em discussão consistem em verificar se presentes os requisitos autorizadores para a concessão da tutela de urgência, se possível a condenação ao pagamento de honorários recursais.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. Administradora que alega se tratar apenas de prestadora que obedece às determinações impostas

(A)

Processo nº 0039262-78.2025.8.19.0000



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
DÉCIMA SEXTA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO
(ANTIGA QUARTA CÂMARA CÍVEL)

pelo tomador de serviço. Questão atinente à ilegitimidade passiva e impossibilidade no cumprimento da tutela que, todavia, não foi submetida ao juízo *a quo*. Impossibilidade de apreciação da questão, sob pena de supressão de instância.

4. Condomínio que, por sua vez, defende que a norma foi debatida em assembleia, realizada em conformidade com a convenção condominial e o Código Civil, tendo a requerente optado por descumprir reiteradamente a orientação.

5. Ausência, contudo, de demonstração da existência de previsão quanto à proibição de circulação de animais domésticos pela portaria do condomínio ou obrigatoriedade de entrada e saída pela garagem. Norma prevista no regimento interno que prevê tão somente a obrigatoriedade de utilização do elevador de serviço para entrada e saída dos animais domésticos, o que não se confunde.

6. Inexistência de comprovação de que o animal da autora seja feroz ou tenha apresentado condutas que representassem risco à segurança, higiene, saúde ou sossego dos demais moradores.

7. Alegação autoral de que o acesso pela garagem pode causar risco à sua integridade física, pela inexistência de corrimão e acesso íngreme. *Periculum in mora* evidenciado.

9. Tutela de urgência que se concede, a fim de determinar que seja suspensa, por ora, a cobrança da multa objeto da lide, bem como aplicadas novas sanções no mesmo sentido, sob pena de multa de R\$ 500,00 por cada descumprimento, limitado a R\$ 5.000,00.

10. Fixação de honorários advocatícios recursais que não se impõe, eis que depende de desprovimento e prévia fixação na decisão recorrida, não sendo a hipótese.

IV. DISPOSITIVO

(A)

Processo nº 0039262-78.2025.8.19.0000



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
DÉCIMA SEXTA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO
(ANTIGA QUARTA CÂMARA CÍVEL)

RECURSO PROVIDO.

Dispositivos relevantes citados: Artigo 300 CPC. Artigos 1.336, 1.337 do Código Civil.

Jurisprudência relevante citada: 0047926-35.2024.8.19.0000 - AGRAVO DE INSTRUMENTO - Des(a). MARIA CELESTE PINTO DE CASTRO JATAHY - Julgamento: 28/08/2024 - DECIMA SEXTA CAMARA DE DIREITO PRIVADO.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos do agravo de instrumento n.º 0039262-78.2025.8.19.0000, em que figura como agravante CLAUDIA MARIA DE CARVALHO ADRIAO e como agravados PROTEST ADMINISTRACAO E EMPREENDIMIENTOS LTDA e CONDOMINIO DO EDIFICIO BARAO DE ANTONINA.

ACORDAM os Desembargadores que integram a Décima Sexta Câmara de Direito Privado (Antiga Quarta Câmara Cível) do Tribunal de Justiça Estado do Rio de Janeiro, por unanimidade de votos, em **dar provimento ao recurso**, nos termos do voto da Relatora.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra a decisão proferida pelo Juízo da 46ª Vara Cível da Comarca da Capital, nos autos da AÇÃO DE OBRIGAÇÃO DE FAZER C/C LIMINAR C/C DANOS MORAIS C/C DECLARAÇÃO DE INEXISTÊNCIA DE DÍVIDA C/C PERÍCIA TÉCNICA (processo n.º. 0843405-74.2025.8.19.0001) ajuizada por CLAUDIA MARIA DE CARVALHO ADRIAO em face de PROTEST ADMINISTRACAO E EMPREENDIMIENTOS LTDA e CONDOMINIO DO EDIFICIO BARAO DE ANTONINA.

A decisão impugnada foi proferida nos seguintes termos (index 189776940 dos autos originários):

(A)

Processo nº 0039262-78.2025.8.19.0000



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
DÉCIMA SEXTA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO
(ANTIGA QUARTA CÂMARA CÍVEL)

Alega a autora, idosa de 78 anos, proprietária de unidade imobiliária no condomínio réu, que em outubro de 2024 foi surpreendida com uma comunicação oriunda da administração do condomínio, proibindo o trânsito de animais de estimação pela portaria do prédio, sob a alegação de que seria obrigatória a utilização da garagem para tal fim.

Afirma que tal decisão foi implementada de forma arbitrária, sem qualquer averiguação das condições de segurança ou consulta aos condôminos sobre a viabilidade de sua aplicação.

Ressalta que lhe foi aplicada uma multa no valor de R\$ 1.252,65 por transitar com seu animal de estimação na única portaria acessível do condomínio.

Salienta que a garagem do condomínio apresenta condições estruturais perigosas, como falta de iluminação adequada, lances íngremes e ausência de corrimão, configurando riscos notáveis para a segurança dos moradores, especialmente para a autora, que devido a sua condição física pós-cirúrgica, enfrenta complicações adicionais ao se locomover em locais inclinados ou escuros. Requer a concessão de tutela de urgência visando a suspensão imediata da cobrança da multa impugnada e o impedimento de novas autuações pelo mesmo fato.

No caso em tela, dentre as normas regulamentadoras do condomínio (index 184754012) encontra-se o item 6.2.4, o qual dispõe: "- A entrada e saída dos animais domésticos no Condomínio deverão ser feitas pelo elevador de serviço".

Em face do exposto, INDEFIRO a tutela de urgência I-se. Cite-se.

A autora interpôs o presente recurso contra a decisão, postulando a sua reforma para que seja concedida a tutela de urgência, eis que a magistrada de primeiro grau se baseou *"em norma regulamentadora do condomínio item 6.2.4 que se refere a 'entrada e saída dos animais domésticos no condomínio deverão ser feitas pelo elevador de serviço', diferente da discussão direta da ação que é o trânsito dos moradores com animais de estimação pela garagem juntamente com o trânsito de veículos, sem oferecer nenhuma segurança a integridade física dos condôminos e animais."*

(A)

Processo nº 0039262-78.2025.8.19.0000

4





ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
DÉCIMA SEXTA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO
(ANTIGA QUARTA CÂMARA CÍVEL)

Sustenta que o item 6.2.4 se trata do transito de animais domésticos pelo elevador de serviço, assunto não discuto no processo, diferente do alvo da ação que é acessar a rua, eis " *que ao sair do seu apartamento se encaminha com o seu animal de estimação para sair na portaria ou garagem para ter acesso à rua, enquanto a discussão que ensejou a multa é a proibição do trânsito do condomínio com seu animal pela portaria e obrigatoriamente encaminhando os moradores para a passagem pela garagem que não tem nenhuma acessibilidade*".

Aduz que a multa não foi aplicada por transitar com animais domésticos pelo elevador de serviço e sim por circular com animais pela entrada social e negativa de utilizar o acesso pela garagem, não abordando o item 6.2.4 aplicação de multa, muito menos valor a ser fixado, se fazendo necessário a suspensão imediata da cobrança e o impedimento de novas atuações pelo mesmo fato.

Pontua que foi requerida perícia técnica para avaliar se a garagem possui ou não acessibilidade para que moradores com seus animais domésticos possam transitar juntamente com os veículos sem causar risco à sua integridade física, a fim de verificar se a aplicação de multa está de acordo com as leis vigentes.

Informa que o agravado PROTEST não trouxe em sua contestação norma regulamentadora do condomínio diferente daquela já apresentada, onde não trata sobre o assunto do trânsito de condômino com animais domésticos pela garagem, bem como obras de adaptação na garagem.

Afirma que o cerne da questão é que ao sair do elevador de serviço é obrigatório passar pela portaria ou garagem para acessar a rua, sendo certo que pela única portaria do prédio está atualmente proibido e pela garagem não há condições de segurança, não se encontrando o local escolhido pela parte ré adaptado, não sendo garantido o direito de ir e vir de qualquer pessoa pela garagem.

Assevera que, conforme o artigo 1.333 do Código Civil, a convenção condominial deve ser subscrita por no mínimo dois terços dos condôminos, inexistindo no documento qualquer disposição expressa que proíba a circulação de animais pelas áreas comuns para acessar a rua.

(A)

Processo nº 0039262-78.2025.8.19.0000



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
DÉCIMA SEXTA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO
(ANTIGA QUARTA CÂMARA CÍVEL)

Ressalta que a administração extrapolou seus limites ao aplicar multa em desacordo com o ordenamento interno, o que caracteriza abuso de poder e afronta direta à boa-fé que deve nortear as relações condominiais, não sendo válida a multa aplicada por infração que não esteja em ata ou regimento interno.

Salienta que resta evidente a necessidade de adequação das instalações do condomínio a fim de assegurar o cumprimento das normas de acessibilidade, garantidoras dos direitos fundamentais de mobilidade e segurança dos condôminos, devendo ser observada a Constituição Federal e a lei 10.098/2000.

Alega que a garagem do edifício requer adequações urgentes, como a instalação de iluminação adequada e dispositivos de segurança a fim de que pessoas possam transitar sem risco, devendo ser observado que a ausência de corrimões, iluminação deficiente e inclinação excessiva são fatores que claramente infringem as normas legais de acessibilidade e colocam em risco a integridade física dos condôminos, especialmente dos idosos.

Esta relatora indeferiu a antecipação da tutela recursal. (index 000026)

Contrarrrazões pela ré PROTEST ADMINISTRACAO E EMPREENDIMENTOS LTDA no index 000034, alegando ilegitimidade passiva e impossibilidade no cumprimento da tutela. No mérito, manifesta-se em prestígio à decisão.

Contrarrrazões pelo réu CONDOMINIO DO EDIFICIO BARAO DE ANTONINA no index 000042, em prestígio à decisão. Requer a condenação da autora ao pagamento de honorários recursais.

É o relatório. Passo ao voto.

O recurso merece ser conhecido, eis que se encontram presentes os pressupostos de admissibilidade.

Trata-se de ação de obrigação de fazer c/c declaratória e indenizatória ajuizada pela proprietária da unidade 502 em face do condomínio e administradora, alegando ter sido surpreendida em outubro de 2024 com uma

(A)

Processo nº 0039262-78.2025.8.19.0000



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
DÉCIMA SEXTA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO
(ANTIGA QUARTA CÂMARA CÍVEL)

comunicação arbitrária, sem previsão regimental ou em convenção condominial, proibindo o trânsito de animais pela portaria do edifício, sob a alegação de que doravante seria obrigatória a utilização da garagem para tal fim, apesar de não possuir o local nenhuma acessibilidade para o trânsito de pessoas.

Sustenta que veio posteriormente a receber multa na quantia de R\$ 1.252,65 por transitar com o seu animal de estimação na única portaria acessível, o que configura abuso de poder, se mostrando inadequada e ilegal.

Requeru a tutela de urgência a fim de que fosse determinada a suspensão da multa imposta e a realização de novas sanções até a resolução do mérito, sob pena de multa diária de R\$ 500,00 ou outro valor cabível.

O juízo *a quo* indeferiu a tutela de urgência, tendo a autora interposto o presente recurso.

Para a concessão da tutela de urgência devem ser observados o preenchimento dos requisitos autorizadores, previstos no art. 300 CPC, quais sejam: a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo. Também deve ser observado o requisito negativo disposto no referido artigo, § 3º, qual seja, que não haja perigo de irreversibilidade dos efeitos da decisão.

Inferre-se dos autos que a requerente é proprietária da unidade 502 do edifício situado à Avenida Nossa Senhora de Copacabana nº. 1194, tendo em 21.02.2025 sido imposta à aplicação de multa na quantia de R\$ 1.252,65, referente à "*circulação de animais pela entrada social e negativa de utilizar o acesso pela garagem.*"

Observe-se: (index 184747340 dos autos originários)



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
DÉCIMA SEXTA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO
(ANTIGA QUARTA CÂMARA CÍVEL)

Rio de Janeiro, 21 de fevereiro de 2025.

Ilma Sra.
CLAUDIA MARIA DE CARVALHO ADRIAO
Avenida Nossa Senhora de Copacabana, nº 1194 – apto 502 - Copacabana
Nesta

REF.: Infração ref. trânsito de animais pelas áreas comuns.

Prezada Senhora,

Na qualidade de administradores do Condomínio do Edifício “**Barão de Antonina**”, situado na Avenida Nossa Senhora de Copacabana, nº 1194 - Copacabana, cumprindo determinação da Administração Interna, vimos pela presente encaminhar anexo a esta correspondência, boleto relativo a aplicação de multa para a unidade 502, de sua propriedade, referente a circulação de animais pela entrada social e negativa de utilizar o acesso pela garagem.

| | | | | | | |
|--|--|-------|---------------------------------------|--|------------|------------------|
| Banco Itaú S.A. | | 341-7 | 34191.09008 25095.516196 99987.930000 | | 28/02/2025 | |
| Linha de Pagamento | | | | | | 28/02/2025 |
| PAGÁVEL EM QUALQUER BANCO | | | | | | |
| Beneficiário | | | | | | CPF Beneficiário |
| PROTEST ADMINISTRAÇÃO E EMPREENDIMENTOS LTDA | | | | | | 8199/99999-5 |
| Data de Encargamento | | | | | | 109/00250955-1 |
| 21/02/2025 | | | | | | |
| Número do Encargamento | | | | | | |
| 0250955 | | | | | | |
| Espécie de Boleto | | | | | | |
| DM | | | | | | |
| Data de Processamento | | | | | | |
| 21/02/2025 | | | | | | |
| Valor | | | | | | |
| R\$ 1.252,65 | | | | | | |
| Código | | | | | | |
| 109 | | | | | | |
| Espécie | | | | | | |
| DM | | | | | | |
| Quantidade | | | | | | |
| 1 | | | | | | |
| Observações | | | | | | |
| APÓS VENCIMENTO, COBRAR MULTA DE R\$ 25,05 | | | | | | |
| NÃO RECEBER APÓS 25/04/2025 | | | | | | |
| NÃO ACEITAMOS DEPÓSITO | | | | | | |

A administradora, preliminarmente, sustenta ilegitimidade passiva e impossibilidade no cumprimento da tutela.

Aduz que sua atividade se limita apenas a auxiliar as funções administrativas do ente condominial, tais como realização de pagamento das contas, prestação de contas e previsão orçamentária, sendo o condomínio o responsável por sanções aplicadas.

Pontua que não possui nenhum poder deliberativo sobre as sanções previstas na Convenção e/ou Regimento Interno, prestando apenas serviços de administração condominial e a emissão do boleto a ser pago.

Deixo, todavia, de apreciar o alegado, eis que tal questão ainda não foi apreciada ao juízo *a quo*, o que implicaria em supressão de instância.

Trago precedente de minha relatoria, nesse mesmo entendimento:

(A)
Processo nº 0039262-78.2025.8.19.0000



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
DÉCIMA SEXTA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO
(ANTIGA QUARTA CÂMARA CÍVEL)

0047926-35.2024.8.19.0000 - AGRAVO DE INSTRUMENTO - Des(a). MARIA CELESTE PINTO DE CASTRO JATAHY - Julgamento: 28/08/2024 - DECIMA SEXTA CAMARA DE DIREITO PRIVADO (ANTIGA 4ª CÂMARA CÍVEL) - AGRAVO DE INSTRUMENTO. Cancelamento de plano de saúde coletivo por adesão. Autor infante portador de TEA (transtorno de espectro autismo). Obrigatoriedade de manutenção do plano. Tese firmada pelo STJ no Tema 1082. **Deferimento da tutela de urgência que se mantém. 1. Questão atinente à ilegitimidade passiva que não foi submetida ao juízo a quo. Impossibilidade de apreciação da questão, sob pena de supressão de instância. 2. Tema 1082 do STJ: "A operadora, mesmo após o exercício regular do direito à rescisão unilateral de plano coletivo, deverá assegurar a continuidade dos cuidados assistenciais prescritos a usuário internado ou em pleno tratamento médico garantidor de sua sobrevivência ou de sua incolumidade física, até a efetiva alta, desde que o titular arque integralmente com a contraprestação devida." Tratamento que não pode ser interrompido sem observância das garantias previstas na normativa. Condição permanente (CID 10: G80; G40; F84). 3. Ausência de prova de que o beneficiário houvesse sido informado do fim vigência do contrato em prazo hábil. De todo modo, ainda que se admita a rescisão do contrato, a operadora está obrigada a manter o plano coletivo contratado, nas mesmas condições e sem carências, devendo o segurado arcar com a integralidade das mensalidades. Resolução Consu nº 19/1999. 4. Decisão combatida que determinou a manutenção do valor da mensalidade do plano, cujo importe deveria ser informado à parte autora no prazo de cinco dias, sob pena de multa de R\$ 300,00/dia. Agravado que informa o descumprimento da tutela. Imposição pecuniária que deve ser mantida. Valor fixado que não destoia dos julgados deste TJRJ. NEGADO PROVIMENTO AO RECURSO.**

Passo a apreciar o mérito.

(A)
Processo nº 0039262-78.2025.8.19.0000



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
DÉCIMA SEXTA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO
(ANTIGA QUARTA CÂMARA CÍVEL)

Para a concessão da tutela de urgência devem ser observados o preenchimento dos requisitos autorizadores, previstos no art. 300 CPC, quais sejam: a probabilidade do direito e o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo. Também deve ser observado o requisito negativo disposto no referido artigo, § 3º, qual seja, que não haja perigo de irreversibilidade dos efeitos da decisão.

A probabilidade do direito restou evidenciada nos autos.

Sabe-se que os artigos 1.336 e 1.337 do Código Civil estipulam os deveres dos condôminos e facultam ao condomínio a aplicação de multa àqueles que os descumprirem reiteradamente.

Art. 1.336. São deveres do condômino:

I - contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção; (Redação dada pela Lei nº 10.931, de 2004)

II - não realizar obras que comprometam a segurança da edificação;

III - não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas;

IV - dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes.

(...)

§ 2º - O condômino, que não cumprir qualquer dos deveres estabelecidos nos incisos II a IV, pagará a multa prevista no ato constitutivo ou na convenção, não podendo ela ser superior a cinco vezes o valor de suas contribuições mensais, independentemente das perdas e danos que se apurarem; não havendo disposição expressa, caberá à assembleia geral, por dois terços no mínimo dos condôminos restantes, deliberar sobre a cobrança da multa.

(A)

Processo nº 0039262-78.2025.8.19.0000



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
DÉCIMA SEXTA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO
(ANTIGA QUARTA CÂMARA CÍVEL)

Art. 1337. O condômino, ou possuidor, que não cumpre reiteradamente com os seus deveres perante o condomínio poderá, por deliberação de três quartos dos condôminos restantes, ser constrangido a pagar multa correspondente até ao quíntuplo do valor atribuído à contribuição para as despesas condominiais, conforme a gravidade das faltas e a reiteração, independentemente das perdas e danos que se apurem.

É ainda cediço que a convenção de condomínio possui força normativa, sendo eficaz para regular as relações entre os condôminos, bem como o uso de áreas exclusivas e comuns.

Ocorre que, por ora, não restou demonstrado haver previsão – seja em assembleia, regimento ou convenção – quanto à proibição de circulação de animais domésticos pela portaria do condomínio ou obrigatoriedade de entrada e saída pela garagem.

Inexiste na ata da assembleia geral ordinária acostada no index 199350480 qualquer decisão acerca de animais domésticos.



**ESTADO DO RIO DE JANEIRO
 PODER JUDICIÁRIO
 TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
 DÉCIMA SEXTA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO
 (ANTIGA QUARTA CÂMARA CÍVEL)**

PROTEST
 MOVIMENTO & CONDOMÍNIOS

**CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO BARÃO DE ANTONINA
 AV. NOSSA SENHORA DE COPACABANA, Nº 1194 – COPACABANA
 RIO DE JANEIRO/RJ
 CNPJ.: 39.075.007/0001-08**

ATA DA ASSEMBLEIA GERAL ORDINÁRIA DO CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO BARÃO DE ANTONINA, REALIZADA NO DIA 05 DE MARÇO DE 2024.

*Aos cinco dias do mês de março do ano de dois mil e vinte e quatro, às 20h em segunda e última convocação, reuniram-se em Assembleia Geral Ordinária, os senhores condôminos e/ou representantes legais das unidades do **Condomínio do Edifício Barão de Antonina**, situado na Avenida Nossa Senhora de Copacabana, nº 1194, nesta cidade, conforme assinaturas apostas nas páginas 69 – verso, do livro de atas e presenças dos condôminos das unidades 1001, 804, 1003, 1102, 604, 803, 1103 p/p, 404, 504, 1004, 204 e 603, todos devidamente convocados por cartas registradas e/ou protocoladas, para em Assembleia Geral Ordinária, realizada no próprio prédio, deliberarem sobre a seguinte Ordem do Dia: **1) Prestação de contas; 2) Previsão orçamentária; 3) Eleição de Síndico, Subsíndico e membros do Conselho Fiscal; 4) Assuntos Gerais.** A Sra. Síndica, Sueli de Oliveira Pinto (apto. 1102), que convocou esta Assembleia, declarou a mesma instalada, solicitando a seguir a indicação de um condômino para presidir a mesa. Ato contínuo, foi indicado e eleito, por unanimidade dos presentes para presidir os trabalhos, o Sr. Artur Feigheisten (apto. 604), que após empossado, convidou a mim Martha Rocha, para secretariar a reunião. Composta a mesa e cumpridas as formalidades legais, o Sr. Presidente procedeu a leitura da Ordem do Dia, constante do Edital de Convocação, passando-se a deliberar sobre o **1º Item da pauta - Prestação de contas.** Inicialmente, a secretária informou que mensalmente é enviada a pasta de prestação de contas ao prédio, aos cuidados da Sra. Síndica, bem como, é enviado à todos os condôminos o "multieextrato", listando todas as movimentações financeiras realizadas no Condomínio no mês de referência, sendo ainda informado pela mesma, que a movimentação financeira do Condomínio pode ser acompanhada diariamente pelo site da Protest (www.protest.com.br) através do login e senha individual de cada condômino, os quais, estão listados no campo observações do boleto de cota condominial de cada unidade. Após estas colocações, o Sr. Presidente questionou aos presentes se existia alguma dúvida no tocante as pastas de prestação de contas mensais relativas ao período de março/2023 a janeiro/2024, sendo esclarecido que o condomínio encerrou o mês de fevereiro/2024 com o saldo geral credor no montante de R\$ 115.434,96 (cento e quinze mil, quatrocentos e trinta e quatro reais e noventa e seis centavos) e não sendo registrado nenhum questionamento, foi posta a matéria em votação, tendo os presentes aprovado, por unanimidade, as contas da Sra. Síndica, Sueli de Oliveira Pinto (apto. 1102) e da Administradora Protest, relativas ao período de março/2023 até o mês de

PROTEST
 MOVIMENTO & CONDOMÍNIOS

Janeiro de 2024. Foi solicitado pelos presentes, que sejam numeradas todas as folhas que compõem a pasta de prestação de contas mensal do Condomínio, para que fique evidenciado a falta de documento, caso ocorra o extravio de uma das folhas que compõem a pasta. No tocante ao **2º Item - Previsão orçamentária.** A Secretária explicou acerca da situação financeira do condomínio, e com base na previsão orçamentária elaborada pela mesma, foi sugerido o reajuste de 8% (oito por cento) sobre a cota condominial, visando o custeio das despesas ordinárias mensais. Após esclarecimentos, foi posta a matéria em votação, sendo aprovado, por unanimidade dos presentes, a efetivação dos seguintes procedimentos: **a) Reajustar o item condomínio no percentual de 5% (cinco por cento), a partir do boleto de cota condominial a vencer em 10/04/2024, o que proporcionará uma arrecadação ordinária mensal no montante de R\$ 61.570,59 (sessenta e um mil, quinhentos e setenta reais e cinquenta e nove centavos), valor este a ser rateado entre os condôminos pela fração ideal de cada unidade; b) Majorar a arrecadação relativa ao fundo de reserva em 5% (cinco por cento) o que proporcionará o montante de R\$ 6.157,06 (seis mil, cento e cinquenta e sete reais e seis centavos), que corresponde ao percentual de 10% (dez por cento) da arrecadação do item condomínio, valor este a ser rateado entre os condôminos pela fração ideal de cada unidade, a partir do boleto de cota condominial a vencer em 10/04/2024; c) Majorar a taxa da garagem no percentual de 5% (cinco por cento), o que proporcionará uma arrecadação mensal no montante de R\$ 1.895,90 (um mil, oitocentos e noventa e cinco reais e noventa centavos), passando o valor da taxa mensal para R\$ 46,22 (quarenta e seis reais e vinte e dois centavos), a partir do boleto de cota condominial a vencer em 10/04/2024; d) Emitir cota extra relativa as despesas ordinárias e/ou extraordinárias que o orçamento aprovado nesta data não possa suportar, incluindo despesas com o 13º salário e férias dos empregados; e) Transferir contabilmente o montante de R\$ 100.000,00 (cem mil reais) do grupo de saldo fundo de reserva para o grupo de saldo condomínio; f) Os condôminos que não efetuarem o pagamento de suas cotas condominiais até o dia 10 (dez) de cada mês serão penalizados com multa legal, juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, correção monetária, honorários advocatícios e custas. Foi ainda aprovado, por maioria dos presentes, o cancelamento do produto Protest Digital, visando reduzir as despesas do Condomínio, vez que o mesmo é pouco utilizado pelos condôminos. Passando-se ao **3º Item, Eleição de Síndico, Subsíndico e membros do Conselho Fiscal.** O Sr. Presidente solicitou a apresentação de candidatos, e posta a matéria em votação, foi reeleita, por unanimidade dos presentes, a seguinte Administração Interna para o Condomínio do **Edifício Barão de Antonina**, a saber: **SÍNDICO** - Sra. Sueli de Oliveira Pinto (apto. 1102), inscrita no CPF sob o número 509.387.117-68; **SUBSÍNDICO** - Sr. Artur Feigheisten (apto. 604); **CONSELHO FISCAL EFETIVO** - Sr. Celso Martins Lemos (apto. 1001), Sr.**

PROTEST
 MOVIMENTO & CONDOMÍNIOS

Carlos Renato Guedes L. E. Silva (apto. 404) e a Sra. Eduarda Reis Clementino (apto. 804). Foi ainda aprovado, por unanimidade dos presentes, a manutenção da remuneração para a Síndica reeleita, no tocante a isenção integral dos valores dos juros do boleto de cota condominial de natureza ordinária da unidade 1102, bem como, da isenção do fundo de reserva e despesas com obras necessárias/emergenciais. Foi ainda aprovado, por unanimidade, que a Síndica pagará apenas as despesas com obras de embelezamento. A Administração Interna ora eleita cumprirá o mandato de 24 (vinte e quatro) meses, ou seja, até 04 de março de 2026. Em **Assuntos Gerais**, nada foi registrado. E nada mais havendo a ser tratado, o Sr. Presidente deu por encerrados os trabalhos, mandando lavrar a presente ata, que segue datada e assinada por quem de direito. Rio de Janeiro, 05 de março de 2024.

Presidente - Sr. Artur Feigheisten
 Secretária - Sra. Martha Rocha

De igual forma, a norma interna (item 6.2.4) mencionada pelo condomínio a fim de respaldar a multa imposta à autora - prevista no regimento interno - obriga





ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
DÉCIMA SEXTA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO
(ANTIGA QUARTA CÂMARA CÍVEL)

tão somente a utilização do elevador de serviço para entrada e saída dos animais domésticos e da responsabilidade do proprietário de recolhimento de eventuais excrementos produzidos.

Observe-se: (index 199350485 - grifos nossos)

6.2 - DOS ANIMAIS DOMÉSTICOS

6.2.1 - É permitida a permanência de animais de pequeno porte dentro de sua unidade,

6.2.2 - Não é permitida a permanência de animais domésticos dentro de sua unidade que atentem contra a segurança, bem-estar e tranquilidade dos demais condôminos.

6.2.3 - Não é permitida a permanência dos referidos animais domésticos nas áreas comuns do Condomínio, salvo para entrada e saída dos mesmos do prédio.

6.2.4 - A entrada e saída dos animais domésticos no Condomínio deverão ser feitas pelo elevador de serviço; ficando o condômino responsável pelo recolhimento de excrementos produzidos pelos animais nos corredores, elevadores de serviço e nas áreas comuns, com a utilização de sacos plásticos, os quais serão depositados nas lixeiras do prédio.

Vale ressaltar que tal medida não se confunde, a princípio, com a circulação de animais em portaria ou entrada/saída pela garagem.

Assim, tendo em vista que a infração se deu em razão da “circulação de animais pela entrada social e negativa de utilizar o acesso pela garagem”, entendo haver verossimilhança nas alegações formuladas na exordial.

Não é despiciendo assinalar que também não há comprovação nos autos no sentido de que tenha o animal da autora seja feroz ou tenha apresentado condutas que representassem risco à segurança, higiene, saúde ou sossego dos demais moradores.

Resta presente, portanto, o *fumus boni iuris*.

Passo a apreciar o *periculum in mora*.

Alega a autora que “a garagem NÃO POSSUI O MINIMO DE ACESSIBILIDADE para qualquer pessoa transitar, principalmente pelo fluxo intenso de veículos, além de ser íngreme.”

(A)

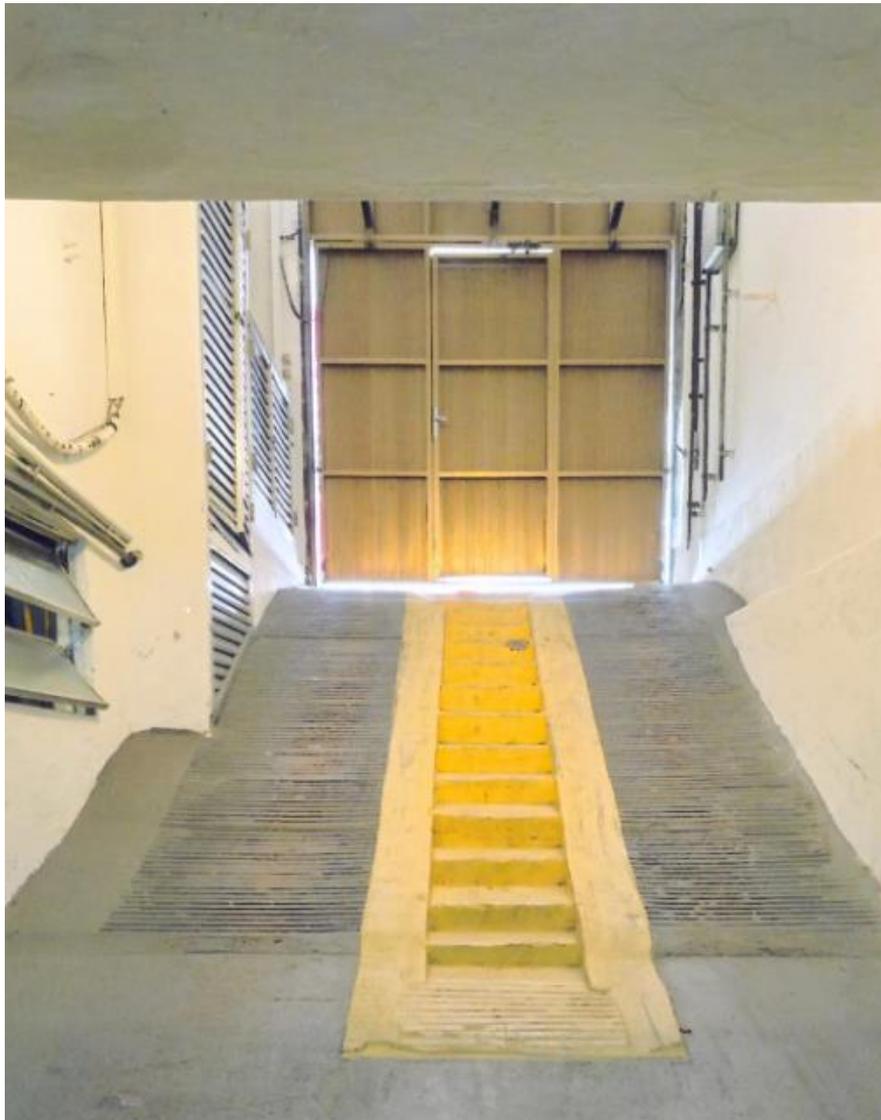
Processo nº 0039262-78.2025.8.19.0000



ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
DÉCIMA SEXTA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO
(ANTIGA QUARTA CÂMARA CÍVEL)

O Condomínio não impugnou tal alegação.

As fotos acostadas no presente recurso evidenciam que a garagem possui acesso íngreme, sem corrimão, o que, a princípio, corrobora a alegação de risco no trânsito de pedestres.



Impõe-se, dessa forma, a concessão da tutela de urgência fim de determinar que seja suspensa a multa imposta à autora no valor de R\$ 1.252,65 , referente à *“circulação de animais pela entrada social e negativa de utilizar o acesso pela garagem”*,

14

(A)

Processo nº 0039262-78.2025.8.19.0000





ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
DÉCIMA SEXTA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO
(ANTIGA QUARTA CÂMARA CÍVEL)

bem como aplicadas novas sanções **no mesmo sentido**, sob pena de multa de R\$ 500,00 (quinhentos reais) por cada descumprimento, limitado a R\$ 5.000,00 (cinco mil reais).

Vale lembrar que ao se deferir a tutela de urgência não é exigido do julgador a certeza dos fatos autorais, sendo necessária a dilação probatória para que as alegações formuladas na exordial sejam minimamente comprovadas.

Por fim, não merece prosperar o pedido para fixação de honorários advocatícios recursais, eis que tal medida depende de desprovimento e prévia fixação na decisão recorrida, não sendo o caso.

Diante do exposto, meu voto é no sentido de se DAR PROVIMENTO AO RECURSO para reformar a decisão para que seja concedida a tutela de urgência a fim de determinar que seja suspensa a multa imposta à autora no valor de R\$ 1.252,65 , referente à *“circulação de animais pela entrada social e negativa de utilizar o acesso pela garagem”*, bem como novas impostas sanções **no mesmo sentido**, sob pena de multa de R\$ 500,00 (quinhentos reais) por cada descumprimento, limitado a R\$ 5.000,00 (cinco mil reais).

Rio de Janeiro, na data do julgamento.

Desembargadora **MARIA CELESTE P.C. JATAHY**
Relatora