Poder Judiciário do Estado do Rio de Janeiro

SÉTIMA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Agravo de instrumento nº 0103872-55.2025.8.19.0000

Agravante: LUIZ ALBERTO BODOUR DANIELIAN

Agravado: CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO COSTA DO ATLÂNTICO

Relator: desembargador Alexandre de Carvalho Mesquita

D E C I S Ã O

Recorre, tempestivamente, Luiz Alberto Bodour Danielian em face da decisão de index 240955324, proferida pelo Juízo do 4ª Vara Cível da Comarca da Capital, na ação de consignação em pagamento (processo nº 0918396-21.2025.8.19.0001), que, embora tenha acolhido os embargos de declaração do index 238523141, manteve a determinação contida no index 235658101, no sentido de que o demandante deve efetuar o pagamento da multa imposta pelo condomínio por meio do boleto bancário junto com a cota condominial, para evitar a incidência de juros e os consectários da mora.

Argumenta o agravante, em resumo, que ajuizou ação de consignação em pagamento em face do condomínio pois não concorda com a multa aplicada, em 20/06/2025, no valor de R$ 3.036,00, pelo fato de que não teria utilizado o cartão de estacionamento no seu veículo no interior da garagem do agravado. Alega que sua pretensão é depositar em juízo o valor da multa para suspender os efeitos de cobrança e evitar o protesto ou a negativação do seu nome. Por fim, ressalta que a jurisprudência deste TJRJ é pacífica sobre a impossibilidade de cobrança de cota condominial e multa no mesmo boleto. Pede o deferimento concessão do efeito suspensivo e, no mérito, o provimento do recurso, a fim de que seja reformada a decisão agravada, deferindo-se a tutela para autorizar o depósito judicial e suspender os efeitos da cobrança, evitando-se a restrição em seu nome.

É o relatório.

Como é cediço, a interposição do recurso, por si só, não impede a eficácia da decisão proferida, salvo disposição legal ou decisão judicial; podendo, contudo, o Relator suspender a eficácia da decisão impugnada, se vislumbrar que a imediata produção dos seus efeitos é capaz de gerar risco de dano grave, de difícil ou impossível

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ
ALEXANDRE DE CARVALHO MESQUITA:17530 Assinado em 05/12/2025 12:13:58
Local: GAB. DES. ALEXANDRE DE CARVALHO MESQUITA

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
15
Carimbado Eletronicamente

reparação e ficar demonstrada a probabilidade de provimento do recurso (art. 995, caput e § único, c/c 1.019, I, do CPC).

Ademais, o efeito suspensivo caberá sempre que a decisão impugnada tiver conteúdo positivo. No caso concreto, a decisão positiva gera efeitos práticos, sendo permitido ao agravante requerer que tais efeitos sejam suspensos até o julgamento do agravo de instrumento.

No caso presente, em cognição sumária, verifica-se a probabilidade de provimento do recurso, pois é cediço que a multa por infração condominial, de natureza eminentemente punitiva, não pode ser exigida como condição para quitação da cota ordinária, de natureza *propter rem*, tampouco incluída no mesmo boleto.

Ressalte-se que, por sua natureza punitiva, se não satisfeita de forma espontânea, deverá ser cobrada pela via judicial, cuja iniciativa compete ao síndico, conforme preceitua o art. 21, parágrafo único, da Lei nº 4.591/64.

Neste passo, a cobrança deve ser realizada por meio próprio e autônomo. O não cumprimento dessa exigência, além de comprometer a regularidade da arrecadação condominial, caracteriza *mora creditoris*, legitimando o depósito judicial da quantia incontroversa.

Aliás, o agravante já realizou em 05/08/2025 o depósito em juízo do valor incontroverso, referente ao somatório da cota condominial com a multa (index 219363359).

Não obstante, o deferimento da medida não implica prejuízo irreparável ao agravado, pois eventual procedência da cobrança poderá ser retomada em sede própria e com observância do devido processo legal.

Diante do exposto, estando presentes os requisitos do artigo 995, parágrafo único, do CPC, **defiro** o requerimento de efeito suspensivo ao recurso para determinar a suspensão da exigibilidade da multa condominial e o faturamento separado da penalidade cominada, impedindo-se sua cobrança por qualquer meio, inclusive autônomo, evitando-se a restrição em seu nome até o deslinde da controvérsia. Em caso de descumprimento da medida de faturamento apartado, faculto ao agravante o depósito judicial dos valores referentes à cota condominial que vencerem no curso da demanda.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
16
Carimbado Eletronicamente

Deve ser ressaltado que o deferimento desta medida não importa em pré-julgamento da questão de fundo, que será analisada, em momento oportuno.

Oficie-se ao juízo de primeiro grau, **com urgência**, informando da decisão e dispensando a apresentação de informações.

Intime-se a parte agravada, para, querendo, se manifestar no prazo legal, conforme art. 1.019 do CPC.

Rio de Janeiro, na data da assinatura eletrônica.

Alexandre de Carvalho Mesquita

Relator

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ