



APELAÇÃO CÍVEL Nº 0069334-16.2023.8.19.0001

APELANTE: ACIR ADMINISTRAÇÃO S/A

APELADA: ALFA RIO CONSERVAÇÃO E LIMPEZA LTDA

DESEMBARGADORA RELATORA: MARCIA FERREIRA ALVARENGA

APELAÇÃO CÍVEL. CÂMARA DE DIREITO PRIVADO. EMBARGOS DE TERCEIRO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. PENHORA DE VALORES MANTIDOS EM CONTAS DE EMPRESA ADMINISTRADORA DE CONDOMÍNIO. LIMITAÇÃO DA CONSTRIÇÃO. SENTENÇA DE PARCIAL PROCEDÊNCIA. INSURGÊNCIA DA EMBARGANTE. RECURSO DESPROVIDO.

I. CASO EM EXAME

1. Apelação cível interposta por ACIR Administração S/A contra sentença que, julgou parcialmente procedentes os embargos de terceiro. A sentença reconheceu a legalidade da penhora de valores administrados pela Embargante, mas determinou que a constrição se limitasse aos valores de titularidade do condomínio executado, vedando bloqueios após o término do contrato de administração em 03/05/2023.

2. A administradora alega que os valores constritos pertencem ao seu patrimônio ou a terceiros, não ao condomínio executado, e que não foi regularmente intimada da constrição. Argumenta que deixou de administrar o condomínio em 03/05/2023, tornando indevidos bloqueios posteriores.

3. A decisão de primeiro grau reconheceu a intempestividade dos embargos em relação à primeira constrição (R\$181.703,67), mas os recebeu quanto à segunda constrição. Julgou parcialmente procedentes os embargos de terceiro para reconhecer a legalidade da constrição sobre valores administrados, mas limitou a penhora aos valores do condomínio executado até a data de 03/05/2023.



II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. Há três questões em discussão: (i) saber se é possível a constrição de valores em contas de administradora de condomínio para satisfazer dívida do condomínio; (ii) saber se houve nulidade por ausência de intimação da administradora sobre as constrições; e (iii) saber se a limitação temporal da constrição à data de término do contrato de administração está correta.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. A administradora atua como mandatária e depositária dos recursos condominiais, de modo que os valores, embora transitem por suas contas, pertencem ao condomínio, sendo passíveis de penhora para saldar dívidas deste.

4. A administradora foi regularmente intimada das decisões de constrição, tendo, inclusive, manejado exceção de pré-executividade e interposto recurso, afastando a alegação de violação ao contraditório ou ao devido processo legal.

5. A limitação da constrição aos valores efetivamente pertencentes ao condomínio executado e à data de 03/05/2023, quando cessou a relação contratual, está correta, pois impede o bloqueio indiscriminado de recursos de terceiros ou após o término do contrato.

IV. DISPOSITIVO E TESE

6. Recurso desprovido.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos os autos da apelação cível nº **0069334-16.2023.8.19.0001** em que é apelante **ACIR ADMINISTRAÇÃO S/A** e apelada **ALFA RIO CONSERVAÇÃO E LIMPEZA LTDA** acordam os Desembargadores que integram a **8ª Câmara de Direito Privado – antiga 17ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro**, na forma do voto e da certidão de publicação.



Assim, decidem na conformidade do relatório e voto do relator.

RELATÓRIO

Trata-se de apelação cível interposta por **ACIR ADMINISTRAÇÃO S/A** contra sentença que julgou parcialmente procedentes os embargos de terceiro opostos em face de **ALFA RIO CONSERVAÇÃO E LIMPEZA LTDA**, em cujos fundamentos a parte Embargante alegou, em síntese que (i) a Embargada ajuizou ação de execução de título extrajudicial em face do Condomínio do Edifício Patriarca – processo nº 0064397-36.2018.8.19.0001, em trâmite perante o Juízo da 16ª Vara Cível da Comarca da Capital; (ii) diante da ausência de satisfação do crédito, foi deferida penhora sobre os valores existentes em contas bancárias da parte Embargante, na qualidade de administradora do condomínio executado; (iii) a parte Embargante não integra a relação processual executiva, sustentando que os valores constrictos pertencem ao seu patrimônio ou a terceiros, e não ao condomínio executado; (iv) a constrição teria violado os arts. 674, 841 e 855 do Código de Processo Civil, por recair sobre bens de terceiro estranho à execução; (v) não teria sido regularmente intimada da constrição, em afronta ao devido processo legal; e (vi) deixou de administrar o condomínio executado em 03/05/2023, razão pela qual também seriam indevidos bloqueios posteriores à rescisão contratual.

Com base nos fatos narrados e nos fundamentos jurídicos invocados na petição inicial, a parte Embargante pretende: (1) a concessão dos benefícios do recolhimento das custas ao final; (2) a concessão de tutela de urgência para determinar o levantamento da penhora realizada em suas contas bancárias; (3) o acolhimento dos embargos de terceiro preventivos, a fim de impedir novas constrições decorrentes da execução da qual não é parte.

Às fls. 166 foi certificada a redistribuição do feito.

Petição de fls. 168, em que a parte Embargante acostou aos autos cópia da carta de rescisão do contrato de prestação de serviços anteriormente firmado com a Embargada.



Despacho de fls. 173 determinando o apensamento destes autos à execução extrajudicial nº 0064397-36.2018.8.19.0001 e intimando a parte Embargante a comprovar seus rendimentos no prazo de 15 dias.

Às fls. 176, a parte Embargante reiterou o pedido de liberação dos valores bloqueados, juntou novamente carta de rescisão contratual e informou que a nova administração do Condomínio passou a ser exercida pela PROTEST ADMINISTRAÇÃO E EMPREENDIMENTOS LTDA.

Conforme Petição de fls. 194, a Embargante comprovou o recolhimento das custas judiciais.

Decisão de fls. 203 que indeferiu o pedido de antecipação de tutela, por entender ausentes os requisitos autorizadores da medida. Na mesma oportunidade, considerando a comprovação de que a Embargante deixou de administrar o Condomínio executado em 03/05/2023, determinou a suspensão de novos bloqueios em suas contas bancárias, ressaltando, contudo, as constrições efetivadas anteriormente à rescisão contratual. Determinou ainda intimação da Embargante para emendar a Inicial.

Embargos de declaração opostos pela parte Embargante nas fls. 206, os quais foram rejeitados pela decisão de fls. 216.

Na Petição de fls. 218, esclareceu a Embargante que a ausência do condomínio no polo passivo decorreu da natureza dos embargos de terceiro, sustentando que a legitimidade passiva caberia ao exequente da execução que deu causa à constrição, qual seja, ALFA RIO CONSERVAÇÃO E LIMPEZA LTDA.

Às fls. 221, foi determinada a citação da Embargada.

Contestação às fls. 228 postulando, em síntese que: (1) os embargos seriam parcialmente intempestivos, nos termos do art. 675 do Código de Processo Civil; (2) a constrição seria legítima, por incidir sobre receitas condominiais administradas pela Embargante; (3) a administradora foi regularmente intimada, tanto por oficial de justiça quanto por intermédio de seu patrono, tendo, inclusive,



apresentado exceção de pré-executividade nos autos da execução; e (4) não restou comprovado que os valores bloqueados correspondiam exclusivamente ao patrimônio próprio da Embargante.

Despacho de fls. 242 que determinou a intimação da Embargada para comprovar seus rendimentos, da Embargante para apresentação de réplica e de ambas as partes para especificação de provas que pretendiam produzir.

Réplica às fls. 248, reiterando a Embargante suas alegações e requerendo a produção de prova oral e pericial.

Petição de fls. 269 em que a Embargada juntou extratos bancários e informou não possuir outras provas a produzir.

Decisão de fls. 276 que indeferiu o pedido de gratuidade de justiça formulado pela Embargada, bem como o requerimento de produção de prova oral e pericial formulado pela Embargante, declarando encerrada a instrução processual.

Decisão saneadora às fls. 284, na qual o Juízo consignou que: (i) na execução em apenso, a decisão de fls. 615 deferiu a penhora on-line, no valor de R\$181.703,67, sobre as contas da Embargante, em razão de esta não ter procedido à arrecadação dos valores penhorados, nem justificado a impossibilidade de fazê-lo; (ii) a decisão de fls. 733 rejeitou a exceção de pré-executividade apresentada pela administradora, ao fundamento de que a via adequada seria a oposição de embargos de terceiros e de que não era possível aferir, naquele momento, se os valores bloqueados pertenciam ou não ao condomínio executado, determinando, ainda, a expedição de mandado de pagamento em favor do exequente, após o trânsito em julgado, bem como nova intimação da administradora para arrecadar o saldo remanescente da dívida, no momento de R\$144.683,23 sob pena de novo bloqueio de ativos financeiros; (iii) em cumprimento a essa determinação, a Embargante foi intimada, conforme fls. 741 da execução, tendo sido certificado o trânsito em julgado da decisão às fls. 742, ocasião em que houve a liberação dos valores anteriormente constrictos em favor do exequente e nova intimação da administradora, por oficial de justiça, para arrecadação da diferença do débito; (iv) diante da inércia da administradora, a decisão de fls. 805 da execução determinou



nova penhora on-line, desta vez sobre o montante remanescente de R\$144.683,23 e; (v) o agravo de instrumento interposto pela Embargante contra essa decisão não foi conhecido, sob o fundamento de que o pronunciamento recorrido consistia em mera reiteração de decisões interlocutórias anteriormente proferidas e não impugnadas no momento oportuno.

O Juízo então reconheceu a intempestividade dos embargos de terceiro em relação à primeira constrição, no valor de R\$181.703,67, por entender que a Embargante foi intimada da decisão correspondente em 14/02/2022, conforme fls. 741 dos autos da execução. Não obstante, recebeu os embargos quanto à segunda constrição de fls. 990 da execução, que determinou a expedição do mandado de pagamento em favor do exequente, ocorreu em 15/06/2023. Na mesma decisão, deferiu a produção de prova pericial contábil requerida pela Embargante.

Laudo pericial de fls. 237 que concluiu que a controvérsia possuía natureza eminentemente jurídica, consignando que, ainda que a arrecadação mensal das receitas condominiais acarretasse aumento do saldo devedor da conta mantida entre o condomínio e administradora, os valores arrecadados deveriam ser destinados ao cumprimento da ordem judicial de penhora, razão pela qual opinou pela improcedência dos embargos de terceiro.

Impugnação da Embargante ao laudo pericial às fls. 338 e petição em concordância ao laudo pericial da Embargada às fls. 356.

Na sentença de fls. 402, o Juízo a quo julgou parcialmente procedentes os pedidos da parte Embargante nos seguintes termos:

“Ante o exposto, JULGO PARCIALMENTE PROCEDENTES os embargos de terceiro, na forma do art. 487, inciso I, do Código de Processo Civil, para:

1. RECONHECER a legalidade da constrição realizada sobre valores administrados pela embargante, na qualidade de administradora do condomínio executado;
2. DETERMINAR que a constrição se limite exclusivamente aos valores de titularidade do CONDOMÍNIO DO EDIFÍCIO PATRIARCA eventualmente existentes nas contas da embargante, devendo ser apurado, se necessário, o montante correspondente;



3. DETERMINAR o levantamento e a restituição de eventual quantia excedente, caso a constrição tenha atingido valores pertencentes a outros condomínios administrados pela embargante ou a patrimônio próprio desta;

4. LIMITAR a manutenção da constrição até a data de 03/05/2023, correspondente ao término do contrato de prestação de serviços entre a embargante e o condomínio executado, vedando-se quaisquer bloqueios posteriores em suas contas com fundamento na presente execução.

Diante da sucumbência recíproca, arbitro honorários advocatícios na forma do art. 85, §2º e §14 do CPC, compensando-os na proporção do êxito de cada parte, observada a vedação do §14 quanto à compensação integral.

Sem custas adicionais, diante do já recolhido.”

Embargos de Declaração às fls. 410.

Contrarrazões aos Embargos de Declaração às fls. 427.

Decisão de fls. 441, rejeitando os embargos.

Inconformada, a Embargante apresenta apelação (fls. 446), em síntese, alegando que: (i) a questão a ser resolvida trata-se da titularidade dos valores constritos e não sua quantificação; (ii) houve produção de prova apta a comprovar que os valores bloqueados não pertencem ao executado; (iii) deve ser reformada a sentença determinando a liberação imediata de todos os valores constritos em favor da Embargante e a condenação da Embargada ao pagamento de custas processuais e honorários advocatícios sucumbenciais.

Contrarrazões às fls. 479.

É o relatório.

VOTO



A apelação é tempestiva e estão presentes os demais requisitos de admissão recursal.

A controvérsia **restringe-se à possibilidade de constrição de valores administrados pela Embargante em nome do Condomínio Edifício Patriarca, bem como à extensão dessa constrição.**

No caso concreto, conforme corretamente consignado pelo Juízo de origem, a administradora exerce atividade de arrecadação e gestão das receitas condominiais, atuando como mandatária e depositária dos recursos pertencentes ao condomínio.

Assim, embora os valores transitem por contas de titularidade da administradora, sua propriedade material permanece pertencendo ao condomínio, inexistindo impedimento jurídico para que sejam objeto de constrição destinada à satisfação de dívida do executado.

Igualmente não merece prosperar a alegação de nulidade por ausência de intimação.

In casu, a Embargante foi regularmente intimada das decisões constritivas, tendo, inclusive, manejado exceção de pré-executividade e interposto recurso contra os atos executivos, circunstâncias que afastam qualquer alegação de violação ao contraditório ou ao devido processo legal.

Por outro lado, igualmente acertada foi a sentença ao limitar a constrição aos valores efetivamente pertencentes ao condomínio executado.

Com efeito, restou evidenciado que a Embargante administra diversos condomínios, de modo que eventual bloqueio indiscriminado de suas contas poderia atingir recursos pertencentes a terceiros estranhos à execução, situação incompatível com a finalidade dos embargos de terceiro e com os princípios da responsabilidade patrimonial e da menor onerosidade da execução.

Mostra-se igualmente adequada a limitação temporal da constrição até 03/05/2023, data em que comprovadamente cessou a relação contratual entre a



Embargante e o condomínio executado, inexistindo fundamento para manutenção de bloqueios posteriores.

Da análise desse cenário, inexistente fundamento para reforma da sentença.

Diante do exposto, voto no sentido de CONHECER do recurso e NEGAR-LHE PROVIMENTO, mantendo integralmente a sentença, majorando os honorários advocatícios recursais em favor da Embargada, nos termos do art. 85, §11º, do Código de Processo Civil.

Rio de Janeiro, 01 de setembro de 2026.

MARCIA FERREIRA ALVARENGA
DESEMBARGADORA RELATORA