



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
29ª Câmara de Direito Privado

Registro: 2025.0000320677

DECISÃO MONOCRÁTICA

Agravante: Parque Rio Maine

Agravada: Marcela Rufino

Agravo Inst. nº 2077939-51.2025.8.26.0000 – 10ª Vara Cível de São José do Rio Preto

Voto nº 31.228

VISTOS.

Trata-se de agravo interposto contra a r. decisão de fl. 158 dos autos principais, pela qual, no âmbito de processo relativo a execução de título extrajudicial (crédito derivado de rateio de despesas comuns em condomínio edilício), foi indeferido pedido de penhora do imóvel de titularidade da executada, por tratar-se de bem com valor superior ao da dívida e, por outro lado, por não ter o exequente demonstrado a inexistência de outros meios menos gravosos para a garantia da execução.

Insurge-se o exequente, argumentando com a natureza *propter rem* da obrigação, representando o imóvel garantia do pagamento da dívida e, por isso, devendo responder independentemente da existência de alienação fiduciária, fato que não obstaria a penhora do bem, pois a dívida acompanharia a coisa independentemente de seu proprietário. Além disso, sustenta ser admitido ao credor fiduciário habilitar seu crédito nos autos, e a formalização da penhora não retiraria da instituição financeira a condição de credora fiduciária, tampouco obstaria o recebimento do crédito decorrente



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO
29ª Câmara de Direito Privado

do contrato celebrado entre as partes, batendo-se, em conclusão, pela reforma da r. decisão agravada.

É o relatório.

O agravo se afigura inadmissível, por inépcia, justificando decisão de trancamento imediato.

Com efeito, a decisão agravada indeferiu a penhora do imóvel gerador das despesas condominiais, mas não pelas razões mencionadas pelo agravante, que a rigor se volta contra aspectos estranhos aos autos.

Assim, na prática, o agravante não desenvolveu argumentação racional apta a impugnar os efetivos termos da r. decisão proferida nos autos principais, não analisando concretamente o fundamento adotado para indeferir o pedido de penhora, não apontando assim de forma analítica eventual incorreção da decisão e deixando assim de observar a regra de dialeticidade e o ônus da fundamentação previstos no art. 1.010, III, do CPC.

Em suma, o recurso é vazio de conteúdo, não considerando a solução jurídica objeto da decisão agravada e tampouco sua fundamentação, apegando-se a temas estranhos a ela. Tem-se em tais condições por inepta a peça recursal, que se afigura inidônea como meio processual impugnativo.

Ante o exposto, **nega-se seguimento** ao recurso, monocraticamente, nos termos do art. 932, III, do Código de Processo Civil. Baixem os autos digitais à Primeira Instância, oportunamente, observadas as cautelas de estilo.

P. R. Int.

São Paulo, 31 de março de 2025.

FABIO TABOSA

Relator