



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

**Registro: 2025.0000434333**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2317079-45.2024.8.26.0000, da Comarca de Guarujá, em que é agravante TONG KOOK DO BRASIL COMERCIAL IMPORTADORA EXPORTADORA LTDA, é agravado SAMAR SOCIEDADE AMIGOS DA MARINA GUARUJA.

**ACORDAM**, em sessão permanente e virtual da 8ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Negaram provimento ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores SALLES ROSSI (Presidente sem voto), SILVÉRIO DA SILVA E CLARA MARIA ARAÚJO XAVIER.

São Paulo, 5 de maio de 2025.

**PEDRO DE ALCÂNTARA DA SILVA LEME FILHO**

**Relator(a)**

Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Agravo de  
Instrumento nº: 2317079-45.2024.8.26.0000  
Agravante: Tong Kook do Brasil Comercial Importadora  
Exportadora Ltda.  
Agravado: Samar Sociedade Amigos da Marina Guarujá  
Comarca: Guarujá - 4ª Vara Cível  
1ª Instância: 0008028-11.2016.8.26.0223  
Juíza: Marcelo Machado da Silva  
  
Voto nº: 43724

Ementa. Agravo de instrumento. Cumprimento de sentença. Taxas associativas de loteamento de acesso restrito. Pleito de preferência de crédito hipotecário sobre o produto da arrematação. Improcedência. Hipoteca perempta por decurso do prazo trintídio estabelecido no art. 1.485 do Código Civil. Garantia real sem efeitos jurídicos. Crédito da agravada reconhecido como de natureza propter rem por força de IRDR - Tema 33 do TJSP. Equiparação ao crédito condominial. Preferência sobre o crédito hipotecário conforme entendimento jurisprudencial. Situação processual peculiar da agravante que figura simultaneamente como devedora executada e pretensa credora hipotecária. Pretensão contrária à finalidade do processo executivo. Precedentes. Decisão mantida. Recurso desprovido.

Trata-se de Agravo de Instrumento interposto por TONG KOOK DO BRASIL COMERCIAL IMPORTADORA EXPORTADORA LTDA contra a decisão de fls. 27/28, cujo relatório ora se adota, que nos autos do cumprimento de sentença nº 0008028-11.2016.8.26.0223, movido por SAMAR SOCIEDADE AMIGOS

DA MARINA GUARUJÁ, indeferiu o pedido de preferência da agravante, na condição de credora hipotecária, no recebimento do produto obtido com a arrematação do imóvel.

Alega a agravante TONG KOOK ser credora hipotecária do imóvel arrematado para satisfação de débito de taxas associativas, requerendo o reconhecimento de preferência no recebimento do crédito conforme artigo 1.422 do Código Civil. Argumenta que a decisão agravada incorreu em equívoco ao confundir cotas condominiais com taxas associativas, sustentando que estas possuem naturezas jurídicas distintas segundo entendimento do STJ (RESP 1.941.005/SP), o que garantiria preferência ao crédito hipotecário. Defende que a sentença transitada em julgado apenas reconheceu sua responsabilidade pelo pagamento das taxas, sem descaracterizar sua condição de credora hipotecária. Invoca o critério da anterioridade, alegando que seu crédito, averbado em 1994, precede o da agravada. Sustenta que manter a decisão violaria os princípios da menor onerosidade da execução e da proibição do excesso. Requer efeito suspensivo para impedir a transferência dos valores da arrematação e a extinção do cumprimento de sentença até julgamento final, pleiteando a reforma da decisão para reconhecer seu direito de preferência sobre o produto da arrematação (fls. 1/14).

Em contraminuta, a agravada SAMAR alega preliminarmente que a hipoteca invocada pela agravante está perempta pelo transcurso do prazo trintídio previsto no art. 1.485 do Código Civil, tendo sido constituída em 21/06/1993 e cedida à agravante em 31/08/1994, com comprovação mediante certidão atualizada da

matrícula 8205 do Registro de Imóveis de Guarujá/SP contendo a averbação da perempção. Argumenta ainda que, mesmo desconsiderando-se a perempção, seu crédito possui natureza *propter rem*, conforme pacificado pelo TJSP em sede de IRDR (Tema 33), equiparando-se a crédito condominial com preferência sobre o hipotecário nos termos da Súmula 478 do STJ. Destaca a situação peculiar do caso, onde a agravante figura simultaneamente como executada no cumprimento de sentença e pretensa credora hipotecária, ressaltando que acolher o pedido resultaria em frustrar o recebimento do crédito da SAMAR mesmo após o êxito na ação. Por fim, requer o desprovemento do agravo, mantendo-se intacta a decisão proferida pelo juízo *a quo* (fls. 40/45).

Recurso tempestivo, processado sem concessão de liminar (fl. 36).

É o Relatório em sede recursal.

O ponto central da controvérsia é decidir se o crédito hipotecário da agravante TONG KOOK tem preferência sobre o crédito de taxas associativas da agravada SAMAR no recebimento do produto da arrematação do imóvel. Em outras palavras, é necessário analisar se as taxas cobradas pela associação de moradores de loteamento de acesso restrito possuem natureza *propter rem*, equiparando-se a despesas condominiais, e se o crédito hipotecário invocado ainda produz efeitos jurídicos.

O sistema jurídico brasileiro estabelece uma ordem de preferência para recebimento de créditos em caso de excussão de

bens. Tratando-se de direitos reais de garantia, como a hipoteca, o Código Civil, em seu artigo 1.422, assegura ao credor hipotecário preferência no recebimento de seu crédito pelo produto da venda judicial do bem hipotecado. Contudo, essa preferência não é absoluta e comporta exceções, especialmente quando se trata de despesas necessárias à conservação da coisa.

No caso dos autos, a agravante ser credora hipotecária do imóvel arrematado, buscando o reconhecimento de sua preferência no recebimento do crédito.

Quanto à distinção entre taxas associativas e despesas condominiais:

A agravante defende que existe distinção entre "taxas associativas" (de natureza *propter personam*) e "despesas condominiais" (de natureza *propter rem*), argumentando que apenas estas últimas teriam preferência sobre o crédito hipotecário.

Tal distinção, contudo, não se sustenta no presente caso. O Tribunal de Justiça de São Paulo, em sede de Incidente de Resolução de Demandas Repetitivas (IRDR) - Tema 33, pacificou o entendimento de que "o crédito com origem em rateio de despesas de loteamento de acesso restrito, quando exigível de adquirente de lote por força de vínculo associativo, vínculo contratual, ou em observância ao tema 492 do STF, tem natureza *propter rem* e permite a penhora de imóvel residencial do devedor."

Esta tese firmada no IRDR equipara expressamente os créditos oriundos de rateio de despesas de loteamento de acesso

restrito aos créditos condominiais, reconhecendo sua natureza *propter rem*, ou seja, obrigações que aderem ao imóvel e acompanham sua titularidade.

Quanto à preferência do crédito hipotecário (art. 1.422 do CC):

A agravante sustenta que, por força do artigo 1.422 do Código Civil, seu crédito hipotecário teria preferência sobre o crédito da agravada.

Ocorre que, conforme documentação apresentada pela agravada, a hipoteca invocada pela agravante foi constituída em 21/06/1993 (R.07 da matrícula 8205 do Registro de Imóveis de Guarujá/SP), com cessão dos direitos para a TONG KOOK em 31/08/1994 (Av.08).

O artigo 1.485 do Código Civil estabelece prazo máximo de 30 anos para a duração da hipoteca, contados da data de sua constituição, após o qual ela só poderá subsistir mediante reconstituição por novo título e novo registro. Tendo transcorrido mais de 30 anos desde a constituição da hipoteca sem a devida reconstituição, verifica-se a ocorrência de preempção, ou seja, a completa perda de eficácia da garantia real.

Não se trata de prescrição, mas de preempção, instituto que não admite suspensão ou interrupção. Uma vez atingido o prazo de 30 anos, a hipoteca perde seus efeitos por completo, tornando-se juridicamente inexistente. Este fato, por si só, já seria suficiente para afastar a pretensão da agravante, uma vez que não se pode pleitear

preferência com base em garantia real que não mais produz efeitos jurídicos.

Quanto à sentença transitada em julgado e a condição de credora hipotecária:

A agravante argumenta que a sentença transitada em julgado na fase de conhecimento reconheceu apenas sua responsabilidade pelo pagamento das taxas associativas, não descaracterizando sua condição de credora hipotecária.

De fato, a sentença de conhecimento não tratou da condição de credora hipotecária da agravante, pois este não era o objeto daquela ação. Contudo, como já exposto, a hipoteca invocada está perempta, tendo perdido seus efeitos pelo decurso do prazo legal de 30 anos. Assim, ainda que a sentença não tenha descaracterizado tal condição, a preempção da hipoteca o fez por força de lei.

Quanto ao critério da anterioridade:

A agravante sustenta que seu crédito hipotecário, averbado na matrícula em 1994, é anterior ao crédito da agravada, devendo, por isso, ter preferência.

O critério da anterioridade, contudo, não se aplica quando há regra específica de preferência, como ocorre no caso dos créditos condominiais em relação ao hipotecário. Ademais, estando a hipoteca perempta, perdeu-se o próprio fundamento para a alegação de preferência, tornando irrelevante a discussão sobre anterioridade.

Quanto aos princípios da menor onerosidade e

proibição do excesso:

A agravante argumenta que a manutenção da decisão agravada violaria os princípios da menor onerosidade da execução (art. 805 do CPC) e da proibição do excesso.

Tais princípios, contudo, devem ser analisados à luz da situação concreta. No caso, a agravante ocupa simultaneamente as posições de executada (devedora das taxas associativas) e de alegada credora hipotecária do imóvel. O reconhecimento da preferência pleiteada criaria situação paradoxal e contrária à finalidade do processo executivo, resultando em que a própria executada se beneficiaria em detrimento da exequente, que ficaria sem receber seu crédito mesmo após êxito na ação e arrematação do imóvel.

Não haveria, portanto, violação aos princípios invocados, mas sim aplicação adequada das regras de preferência, observando-se a perempção da hipoteca e a natureza *propter rem* do crédito da agravada.

Por todas as razões expostas, a pretensão da agravante não pode prosperar, seja pela perempção da hipoteca invocada, seja pela natureza *propter rem* do crédito da agravada, que lhe confere preferência sobre o hipotecário, seja pela situação processual peculiar da agravante, que busca beneficiar-se de sua própria condição de devedora para frustrar a satisfação do crédito da exequente.

Em resumo, (a) a hipoteca invocada pela agravante está perempta pelo decurso do prazo de 30 anos previsto no art. 1.485 do Código Civil; (b) o crédito da agravada possui natureza *propter rem*





PODER JUDICIÁRIO  
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

conforme pacificado pelo TJSP em sede de IRDR (Tema 33); (c) tal crédito tem preferência sobre o hipotecário conforme entendimento jurisprudencial consolidado; e (d) a situação processual peculiar da agravante tornaria contraditório e ineficaz o processo executivo caso seu pedido fosse acolhido.

Ante o exposto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso, mantendo integralmente a decisão agravada por seus próprios fundamentos e pelos fundamentos ora expostos.

Pedro de Alcântara da Silva Leme Filho  
Relator