REVISTA DE DIREITO E ABORDAGENS CONTEMPORÂNEAS

DA COBRANÇA PESSOAL À COBRANÇA REAL: OS REGIMES JURÍDICOS DE RECUPERAÇÃO DO CRÉDITO CONDOMINAL NO BRASIL EM PERSPECTIVA COMPARADA COM URUGUAI, PARAGUAI E PERU

FROM PERSONAL TO IN REM COLLECTION: LEGAL REGIMES FOR THE RECOVERY OF CONDOMINIUM DEBT IN BRAZIL IN COMPARISON WITH URUGUAY, PARAGUAY AND PERU

Nadja Graciela da Silva Correia[1]

Submissão em: 10/06/2026
Aprovado em: 10/06/2026
Publicado em: 14/07/2026

RESUMO: A inadimplência das contribuições condominiais é uma das patologias mais persistentes da propriedade horizontal e compromete a própria subsistência financeira do condomínio, cujo custeio depende do adimplemento pontual das cotas por todos os titulares. Este artigo examina, em perspectiva de direito comparado, os regimes jurídicos de cobrança do crédito condominial em quatro ordenamentos sul-americanos de matriz romano-germânica: Brasil, Uruguai, Paraguai e Peru, com o objetivo de identificar as técnicas de tutela desse crédito e de situar criticamente o modelo brasileiro. Adotando o método funcional de comparação e tomando por *tertium comparationis* o próprio crédito por despesas comuns e seus instrumentos de recuperação, a análise organiza-se em quatro eixos: (i) a força do título executivo; (ii) a disponibilidade de mecanismos extrajudiciais de cobrança; (iii) a publicidade registral do inadimplemento; e (iv) a garantia real sobre a unidade devedora. Os resultados revelam um paradoxo: o Brasil lidera no arsenal extrajudicial de pressão pessoal sobre o devedor, protesto, negativação em *bureaus* de crédito e mediação regulamentada, mas é estruturalmente frágil na dimensão real e registral do crédito, ao contrário dos vizinhos, que ancoram a cobrança em hipoteca legal automática (Uruguai), em carga registral na matrícula do imóvel (Peru, após a reforma de 2023) ou em privilégio que acompanha o domínio (Paraguai). Conclui-se, de *lege ferenda*, que o aperfeiçoamento do regime brasileiro depende menos da elevação da multa moratória, foco do Anteprojeto de Reforma do Código Civil e mais da incorporação de publicidade registral do débito e de uma garantia real preferencial sobre a unidade inadimplente.

Palavras-chave: Propriedade Horizontal; Crédito Condominial; Inadimplência; Direito Comparado; Título Executivo.

[1] Advogada, graduada pela Faculdade Alagoana de Administração (2008), pós-graduada em Direito Processual (2022). Doutoranda em Direito pela Universidad de Ciencias Empresariales y Sociales - Uces Buenos Aires/AR. Maceió - AL. Brasil. Código Postal: 57025-840. E-mail: escritorio@juridiconadjacorreia.com. ORCID: https://orcid.org/0009-0007-4936-4963.

ABSTRACT: Default on condominium contributions is one of the most persistent pathologies of horizontal property and directly threatens the financial survival of the condominium, whose funding depends on the timely payment of the shares by all unit holders. This article examines, from a comparative-law perspective, the legal regimes for the collection of condominium debt in four South American civil-law jurisdictions: Brazil, Uruguay, Paraguay and Peru in order to identify the techniques used to protect this credit and to critically situate the Brazilian model. Adopting the functional method of comparison and taking as tertium comparationis the credit for common expenses and its recovery instruments, the analysis is organised along four axes: (i) the strength of the enforceable instrument; (ii) the availability of out-of-court collection mechanisms; (iii) the registral publicity of the default; and (iv) the in rem security over the defaulting unit. The findings reveal a paradox: Brazil leads in the out-of-court arsenal of personal pressure on the debtor, yet is structurally weak in the in rem and registral dimension of the credit, unlike its neighbours, which anchor collection in an automatic statutory mortgage (Uruguay), a registral charge on the property record (Peru, after the 2023 reform) or a privilege that follows the ownership (Paraguay). It is concluded, de lege ferenda, that improving the Brazilian regime depends less on raising the default penalty, the focus of the Draft Reform of the Civil Code, and more on incorporating registral publicity of the debt and a preferential in rem security over the defaulting unit.

Keywords: Horizontal Property; Condominium Debt; Default; Comparative Law; Enforceable Instrument.

INTRODUÇÃO

O condomínio edilício vive de um fluxo de caixa que não admite intermitência. As despesas de conservação, de segurança, de energia das áreas comuns e de remuneração de empregados vencem mês a mês, com regularidade indiferente à saúde financeira individual de cada condômino. Por isso, a contribuição condominial não é uma dívida comum: dela depende a continuidade da coisa comum e, no limite, a integridade do próprio bem de cada titular. A inadimplência das cotas, quando se generaliza, transfere o custo dos serviços aos adimplentes, corrói o fundo de reserva e degrada o patrimônio coletivo. Não surpreende que a recuperação do crédito condominial ocupe posição central tanto na prática forense quanto na agenda de reforma legislativa da propriedade horizontal.

No Brasil, o tema ganhou renovada atualidade com dois vetores. De um lado, os índices de inadimplência condominial mantêm-se elevados nos grandes centros, pressionando síndicos e administradoras a acelerar a cobrança. De outro, o Anteprojeto de Reforma do Código Civil, apresentado em 2024, propõe majorar a multa moratória de 2% para 10% sobre o débito (art. 1.336, § 1º), reacendendo o debate sobre qual é, afinal, a técnica mais eficiente para induzir o pagamento. A pergunta que subjaz a esse debate raramente é enfrentada de modo comparado: o problema brasileiro está na intensidade da sanção pessoal ao devedor ou na arquitetura da garantia do crédito?

Este artigo enfrenta essa questão confrontando o regime brasileiro com o de três vizinhos sul-americanos que partilham a mesma matriz romano-germânica de propriedade horizontal, mas construíram soluções distintas para o mesmo problema: Uruguai, Paraguai e Peru. A escolha desses ordenamentos não é aleatória. O Uruguai oferece o exemplo mais singular de garantia real automática do crédito condominial; o Paraguai possui uma das leis de propriedade horizontal mais antigas do continente, com o título executivo alojado no próprio Código Processual; e o Peru acaba de promover, em 2023-2024, a reforma mais

ambiciosa da região, com a criação de mecanismos registrais e cadastrais inéditos. O contraste com esses três sistemas ilumina, por comparação, aquilo que o modelo brasileiro tem de forte e aquilo que tem de estruturalmente frágil.

O objetivo geral é identificar e comparar as técnicas jurídicas de recuperação do crédito condominial nos quatro ordenamentos e, a partir desse cotejo, avaliar criticamente o regime brasileiro. Como objetivos específicos, o trabalho pretende: (a) descrever a base normativa e o procedimento de cobrança em cada país; (b) reduzir a análise a quatro eixos funcionais comparáveis; (c) hierarquizar os sistemas em cada eixo; e (d) formular, de lege ferenda, propostas de aperfeiçoamento do direito brasileiro à luz das soluções estrangeiras.

A hipótese que orienta a investigação é a de que o Brasil apresenta um desenvolvimento assimétrico: sofisticado na pressão pessoal sobre o devedor: protesto, negativação e mediação, porém pouco desenvolvido na dimensão real e registral do crédito, na qual os três vizinhos, embora globalmente menos aparelhados, dispõem de instrumentos que o direito brasileiro desconhece. Se a hipótese se confirmar, a elevação da multa moratória proposta pela reforma trataria o sintoma, e não a causa estrutural da dificuldade de recuperação do crédito.

PERCURSO METODOLÓGICO E MARCO COMPARATIVO

A pesquisa é qualitativa, de natureza teórico-dogmática e comparativa. Adota o método funcional do direito comparado, segundo o qual os institutos não se comparam pela identidade de seus nomes ou de sua topologia legislativa, mas pela função que desempenham diante de um mesmo problema social (Zweigert; Kötz, 1998; Ancel, 1980). O problema comum, aqui, é a recuperação forçada do crédito por despesas comuns diante do condômino que não paga. Esse crédito, e o conjunto de instrumentos ordenados à sua satisfação, constitui o tertium comparationis do estudo.

Justifica-se a comparação entre os quatro ordenamentos por três razões. A primeira é a homogeneidade de matriz: todos regulam a propriedade horizontal a partir da tradição romano-germânica, com condomínio de partes exclusivas e comuns, assembleia deliberativa e administrador. A segunda é a comparabilidade do problema: em todos eles o inadimplemento das cotas é apontado como o conflito condominial mais frequente. A terceira é a diversidade de soluções, que torna o cotejo fecundo: partindo de premissas próximas, os quatro sistemas chegaram a arranjos distintos de tutela do crédito, o que permite isolar variáveis e avaliar alternativas concretas de política legislativa.

O material normativo primário é composto pelos códigos civis e processuais e pela legislação especial de propriedade horizontal de cada país, além da jurisprudência

Revista de Direito e Abordagens Contemporâneas
V. 2, n. 2, 2026 | DOI: 10.56579/redac.v2i2.3833

consolidada, no caso brasileiro, dos precedentes qualificados do Superior Tribunal de Justiça (STJ). A análise, após a descrição de cada regime, reduz-se a quatro eixos funcionais, que operam como critérios de comparação: (i) a força do título executivo, isto é, a facilidade com que o credor obtém um título hábil à execução; (ii) a disponibilidade de mecanismos extrajudiciais de cobrança, que atuam antes ou à margem do processo; (iii) a publicidade registral do inadimplemento, ou seja, a aptidão do sistema para tornar a dívida oponível e cognoscível por terceiros; e (iv) a garantia real sobre a unidade devedora, que assegura a preferência do crédito sobre o próprio imóvel. Esses eixos, construídos a partir do material comparado, permitem hierarquizar os ordenamentos e sustentar a análise crítica desenvolvida na parte final.

O REGIME BRASILEIRO: O TÍTULO EXECUTIVO E O ARSENAL EXTRAJUDICIAL

BASE NORMATIVA E NATUREZA DO CRÉDITO

O condomínio edilício brasileiro é regulado pelos arts. 1.331 a 1.358 do Código Civil de 2002, complementados, no que subsistem, pela Lei 4.591/1964. A contribuição para as despesas comuns configura obrigação *propter rem*: adere à titularidade da unidade e acompanha o imóvel, de modo que o adquirente responde pelos débitos anteriores à aquisição (art. 1.336, I, CC). O condômino inadimplente sujeita-se a multa de até 2% sobre o débito, além de juros moratórios (art. 1.336, § 1º), e perde o direito de voto nas assembleias enquanto pendente a dívida (art. 1.335, III). Ao condômino reiteradamente antissocial, o art. 1.337 comina multa que pode alcançar cinco e, na hipótese de reincidência do comportamento nocivo, até dez vezes o valor da contribuição mensal.

O salto qualitativo do sistema brasileiro deu-se com o Código de Processo Civil de 2015. O art. 784, X, arrolou expressamente entre os títulos executivos extrajudiciais o crédito referente às contribuições ordinárias e extraordinárias de condomínio edilício, documentalmente comprovado. Com isso, dispensou-se a prévia ação de conhecimento: o condomínio parte diretamente para a execução, munido do demonstrativo de débito, da convenção e da ata que fixou o valor da cota. A Súmula 260 do STJ reforça a robustez do título ao reconhecer que a convenção de condomínio, ainda que não registrada, é eficaz para reger as relações entre os condôminos.

O ARSENAL EXTRAJUDICIAL DE COBRANÇA

Entre os quatro ordenamentos estudados, o Brasil possui o repertório extrajudicial mais desenvolvido. A prática estrutura a cobrança em etapas progressivas de pressão. Ela começa pela notificação amigável, feita pelo síndico por meios eletrônicos tão logo vencida

Revista de Direito e Abordagens Contemporâneas
V. 2, n. 2, 2026 | DOI: 10.56579/redac.v2i2.3833

a cota, e avança para a notificação extrajudicial formal, remetida por carta com aviso de recebimento ou por cartório de títulos e documentos, com o cálculo discriminado do débito e a advertência de judicialização.

A partir daí, três instrumentos conferem eficácia coercitiva peculiar ao sistema brasileiro. O primeiro é o protesto extrajudicial do título condominial em cartório, que gera restrição de crédito imediata. O segundo é a negativação do devedor nos *bureaus* de crédito (SPC e Serasa), com forte efeito reputacional e econômico. O terceiro é a mediação, institucionalizada pela Lei 13.140/2015 e pelo próprio CPC/2015: o acordo dela resultante constitui novo título executivo — extrajudicial, se apenas firmado pelas partes, ou judicial, se homologado. Também a confissão de dívida com parcelamento gera título executivo autônomo (art. 784, III, CPC).

EXECUÇÃO JUDICIAL, PENHORA E PRESCRIÇÃO

Esgotada ou paralela à fase extrajudicial, o condomínio ajuíza a execução por quantia certa (arts. 824 e seguintes do CPC), instruída com o título. O devedor é citado para pagar em três dias (art. 829); não o fazendo, segue-se a penhora. O ponto mais expressivo é a possibilidade de penhora do próprio imóvel gerador da dívida, ainda que seja bem de família: o art. 3º, IV, da Lei 8.009/1990 excepciona a impenhorabilidade para a cobrança de contribuições condominiais, orientação pacificada pelo STJ. Trata-se, porém, de garantia que só se realiza ex post, no curso da execução, e não de um ônus real preexistente sobre a unidade.

Quanto à prescrição, o STJ fixou, no julgamento do Tema 949 (REsp 1.483.930, rel. Min. Luis Felipe Salomão), a tese de que é quinquenal o prazo para a pretensão de cobrança das cotas condominiais, ordinárias ou extraordinárias, sob a égide do Código Civil de 2002, contado do dia seguinte ao vencimento de cada prestação. O fundamento é o art. 206, § 5º, I, do Código Civil, aplicável às dívidas líquidas constantes de instrumento público ou particular, em consonância com o princípio da actio nata.

O REGIME URUGUAIO: A HIPOTECA RECÍPROCA AUTOMÁTICA

O regime uruguaio assenta-se na Lei 10.751/1946, lei-mãe da propriedade horizontal, no Decreto-Lei 14.560/1976, que reformulou a cobrança dos gastos comuns e introduziu o título executivo, e na Lei 19.604/2018, que limitou os juros moratórios a 12% ao ano e os declarou de ordem pública. Seu traço mais singular está na garantia real: o art. 6 do Decreto-Lei 14.261 institui uma hipoteca recíproca automática sobre cada unidade, em favor dos demais coproprietários, que cobre até 30% do valor fiscal da unidade devedora e nasce com a inscrição do regulamento de copropriedade. Diferentemente do Brasil, a

Revista de Direito e Abordagens Contemporâneas
V. 2, n. 2, 2026 | DOI: 10.56579/redac.v2i2.3833

garantia não depende de penhora futura: ela preexiste ao inadimplemento e recai, por força de lei, sobre o próprio imóvel.

A execução do crédito comporta dupla via. Pela primeira, o juízo executivo (arts. 353 e seguintes do *Código General del Proceso*), o título se constitui pela conta de gastos comuns formulada pelo administrador e aprovada em assembleia, comprovada por testemunho notarial da ata. Há, contudo, divergência jurisprudencial relevante: enquanto alguns *Tribunales de Apelaciones en lo Civil* admitem a aprovação do montante global, outros exigem a discriminação de rubricas, períodos e cálculos, sob pena de inadmissibilidade do título. Pela segunda via, a de apremio, executa-se diretamente a hipoteca recíproca; como a quase totalidade dos regulamentos inclui cláusula de renúncia ao juízo executivo, a via hipotecária, mais célere, tornou-se a regra prática.

O Uruguai não dispõe de sistema extrajudicial estruturado comparável ao brasileiro. O administrador pode cobrar privadamente o débito atualizado e notificar o moroso, mas inexistem protesto autônomo e negativação em *bureaus* dedicados. Dois pontos completam a fisionomia do regime. Quanto à natureza da obrigação, a posição majoritária recusa o caráter *propter rem*: em regra, o adquirente não responde pelos gastos anteriores, salvo cláusula expressa, dado que reorienta a devida diligência nas operações uruguaias. Quanto à legitimação passiva, discute-se se o promitente comprador com posse pode ser executado, prevalecendo a resposta negativa, o que abre lacuna sensível em país de alta incidência de promessas de compra e venda.

O REGIME PARAGUAIO: O PRIVILÉGIO LEGAL E O TÍTULO NO CÓDIGO PROCESSUAL

O Paraguai regula a propriedade horizontal pela Lei 677/1960, uma das primeiras do continente, fortemente inspirada na Lei argentina 13.512/1948. A característica mais expressiva do regime está na sua integração sistemática com o direito processual: o título executivo para a cobrança dos gastos comuns não se encontra na lei especial, mas no art. 449 do Código Processual Civil (Lei 1.337/1988). Para propor a execução, o administrador apresenta o certificado de débito conforme o regulamento de copropriedade, a cópia protocolizada das atas que ordenaram às expensas e a certidão da dívida líquida e exigível, seguindo-se o rito do processo executivo, com citação do devedor para pagar ou opor exceções.

A tutela do crédito repousa sobre um privilégio legal. Por remissão expressa do art. 18 da Lei 677/1960, o crédito por gastos comuns goza do privilégio previsto nos arts. 3.901 e 2.686 do Código Civil paraguaio, privilégio que acompanha o domínio, de modo que o

adquirente responde pelos débitos contraídos por proprietário anterior, em nítida consagração da lógica *propter rem*. Assegura-se, assim, preferência do crédito condominial em concurso de credores, embora a doutrina debata sua hierarquia frente ao credor hipotecário. O regime paraguaio não desenvolveu, porém, instrumentos extrajudiciais estruturados: a lei concentra a gestão do inadimplemento na figura do administrador, incumbido de arrecadar os fundos e representar o consórcio, sem previsão de protesto ou de negativação em *bureaus* de crédito.

O REGIME PERUANO: A REFORMA DE 2023 E A PUBLICIDADE REGISTRAL DO DÉBITO

O Peru realizou, entre 2023 e 2024, a reforma mais ambiciosa da região. O regime anterior, fundado nas Leis 27.157/1999 e 27.333/2000, foi substituído pelo Decreto Legislativo 1.568, publicado em 28 de maio de 2023, cujo regulamento veio a lume em 2024. A reforma reconheceu à *Junta de Propietários* a natureza de sujeito de direito (art. 21) e criou dois registros administrativos inéditos no contexto sul-americano: o *Registro de Deudores* e o Registro de Administradores de edificações em regime horizontal.

Do ponto de vista da recuperação do crédito, o Decreto Legislativo 1.568 introduziu dois instrumentos de grande alcance. O primeiro é a carga registral na matrícula do imóvel (art. 30): diante da falta de pagamento das cotas de manutenção, a *Junta de Propietários* pode, por deliberação, estender uma carga sobre a matrícula registral da unidade devedora, com finalidade de publicidade, advertir terceiros interessados na aquisição sobre a existência de dívidas condominiais. O segundo é o reporte ao *Registro de Deudores e à Superintendencia de Banca y Seguros* (SBS): os administradores de juntas inscritas na SUNARP podem remeter a lista de proprietários morosos ao *Ministerio de Vivienda*, que a compartilha com a SBS para inclusão nas centrais de risco. Trata-se de equivalente funcional à negativação brasileira no SPC/Serasa, mas ancorado em estrutura pública.

No plano judicial, os recibos impagos das cotas ordinárias e extraordinárias constituem título executivo, cobrável pelo *Proceso Único de Ejecución* (arts. 688 e seguintes do Código Processual Civil peruano), bastando acreditar a representação da Junta e apresentar os recibos emitidos pelo administrador. Um dado condiciona toda a eficácia da reforma: o acesso à carga registral e ao *Registro de Deudores* pressupõe a inscrição formal da Junta na SUNARP, o que representa barreira operacional relevante em país com grande número de edificações informais. A publicidade registral do débito, portanto, existe no papel, mas seu alcance prático ainda depende da formalização das juntas e da regulamentação de detalhe.

Revista de Direito e Abordagens Contemporâneas
V. 2, n. 2, 2026 | DOI: 10.56579/redac.v2i2.3833

ANÁLISE COMPARATIVA POR EIXOS FUNCIONAIS

Descritos os quatro regimes, a comparação organiza-se pelos eixos anunciados no percurso metodológico. Em cada um, os ordenamentos são hierarquizados do mais ao menos eficiente, com a ressalva de que a eficiência se mede pela função, a satisfação do crédito condominial, e não pela mera existência formal do instituto.

Eixo 1 — Força do título executivo

Quanto à facilidade de obtenção de um título hábil à execução, a ordem é Peru > Brasil > Paraguai > Uruguai. O Peru exige apenas o recibo impago emitido pelo administrador, somado à representação da Junta. O Brasil requer a planilha de débito discriminada, a convenção e a ata. O Paraguai demanda a ata de assembleia protocolizada e a certidão de liquidez. O Uruguai é o mais exigente, dada a necessidade de testemunho notarial da ata e o risco de rejeição do título quando ausente a discriminação de rubricas e períodos.

Eixo 2 — Mecanismos extrajudiciais de cobrança

Aqui o Brasil lidera com folga: Brasil > Peru > Uruguai ≈ Paraguai. O sistema brasileiro combina protesto em cartório, negativação em *bureaus* privados e mediação regulamentada. O Peru, após 2023, criou o reporte à SBS, funcionalmente próximo da negativação. Uruguai e Paraguai carecem de instrumentos extrajudiciais estruturados e dependem quase integralmente da via judicial.

Eixo 3 — Publicidade registral do inadimplemento

A capacidade de tornar a dívida cognoscível por terceiros inverte parcialmente a posição brasileira: Peru > Brasil > Uruguai > Paraguai. O Peru inscreve a carga na matrícula do imóvel e alimenta o *Registro de Deudores*, atrelando a informação ao próprio bem. O Brasil publiciza o inadimplemento pelo protesto e pela negativação, porém em bases pessoais e reputacionais do devedor, não na matrícula da unidade. O Uruguai dá publicidade indireta pela inscrição do regulamento que gera a hipoteca recíproca. O Paraguai não possui mecanismo registral específico voltado ao inadimplemento.

Eixo 4 — Garantia real sobre a unidade devedora

É neste eixo que a fragilidade brasileira melhor se revela: Uruguai > Brasil > Paraguai > Peru. O Uruguai dispõe de hipoteca recíproca automática, ônus real preexistente sobre a unidade, que cobre até 30% do valor fiscal. O Brasil só alcança o imóvel por penhora no

Revista de Direito e Abordagens Contemporâneas
V. 2, n. 2, 2026 | DOI: 10.56579/redac.v2i2.3833

curso da execução, garantia meramente processual e ex post, ainda que se trate de bem de família. O Paraguai assegura privilégio legal que acompanha o domínio, mas de hierarquia debatida. O Peru instituiu a carga registral, cujo alcance como garantia efetiva ainda depende de regulamentação.

QUADRO 1 — SÍNTESE COMPARATIVA DOS QUATRO REGIMES DE COBRANÇA

Critério	Brasil	Uruguai	Paraguai	Peru
Lei-base	CC/2002 (arts. 1.331-1.358) + Lei 4.591/1964	Lei 10.751/1946; DL 14.560/1976; Lei 19.604/2018	Lei 677/1960 + CPC (art. 449)	Ley 27.157/1999; DL 1.568/2023 + Reg. 2024
Natureza da obrigação	Propter rem (art. 1.336, I)	Obrigação do proprietário (não propter rem, majoritária)	Segue o domínio (art. 18, Lei 677)	Do proprietário registral (propter rem implícita)
Título executivo	Boleto/planilha (art. 784, X, CPC)	Conta aprovada + testemunho notarial	Certificado de débito + ata (art. 449 CPC-PY)	Recibo impago (art. 50 Lei 27.157; art. 30.2 DL 1.568)
Mecanismo extrajudicial	Protesto, negativação (SPC/Serasa), mediação	Limitado (cobrança amigável)	Limitado (notificação interna)	Carga registral + Registro de Deudores/SBS (2023)
Garantia real sobre a unidade	Penhora ex post, mesmo bem de família (Lei 8.009, art. 3º, IV)	Hipoteca recíproca automática (até 30% do valor fiscal)	Privilégio legal (arts. 3.901 e 2.686 CC-PY)	Carga registral (art. 30 DL 1.568)
Multa/juros	Multa até 2% + juros 1% a.m. (art. 1.336, § 1º)	Juros 12% a.a., de ordem pública (Lei 19.604/2018)	Fixados no regulamento (sem teto legal)	Fixados no regulamento interno
Prescrição	5 anos (STJ, Tema 949)	Regras gerais (debate doutrinário)	Regras gerais do CC-PY	Regras gerais do CC-PE

Fonte: elaborado pela autora a partir da legislação dos quatro ordenamentos (2026).

O PARADOXO BRASILEIRO DA COBRANÇA E A REFORMA DO CÓDIGO CIVIL

O cotejo dos quatro eixos confirma a hipótese inicial. O Brasil é, disparadamente, o sistema mais desenvolvido nos eixos de pressão pessoal sobre o devedor: possui o arsenal extrajudicial mais rico (eixo 2) e um título executivo de obtenção relativamente simples (eixo 1). Nos eixos que dizem respeito à ancoragem real e registral do crédito, porém, o quadro se inverte. Na publicidade registral do inadimplemento (eixo 3), o Brasil é superado pelo Peru, porque publiciza a mora do devedor, e não a dívida da unidade. Na garantia real sobre o imóvel (eixo 4), fica atrás do Uruguai e apenas tecnicamente à frente de Paraguai e Peru, porque só alcança o bem por penhora no curso da execução, sem qualquer ônus real preexistente.

Há, portanto, um paradoxo. O crédito condominial brasileiro é fortíssimo enquanto instrumento de coerção da pessoa do devedor, mas relativamente débil enquanto direito

ancorado na coisa. A garantia brasileira é pessoal e processual: aposta na reputação de crédito do devedor e na penhora futura. A dos vizinhos é real e registral: o Uruguai grava a unidade com hipoteca automática; o Peru inscreve a carga na matrícula; o Paraguai faz o privilégio seguir o domínio. Em todos esses três sistemas, quem compra uma unidade sabe, ou pode saber, que a dívida condominial está atada ao imóvel; no Brasil, a publicidade da dívida depende de diligência ativa e de certidões que a própria administração do condomínio fornece, sem reflexo direto na matrícula.

É à luz desse paradoxo que se deve avaliar o Anteprojeto de Reforma do Código Civil (2024), que propõe elevar a multa moratória de 2% para 10% do débito (art. 1.336, § 1º). A proposta atua exclusivamente no eixo da pressão pessoal, precisamente aquele em que o Brasil já é o mais forte dos quatro. Ainda que a majoração possa ter algum efeito dissuasório marginal, ela não enfrenta a causa estrutural da dificuldade de recuperação: a ausência de uma garantia real preexistente e de publicidade registral da dívida sobre a unidade. Trata-se, com a devida vênia, de reforçar o que já é robusto e deixar intocado o que é frágil.

A comparação sugere caminhos alternativos de aperfeiçoamento, de lege ferenda. O primeiro, inspirado no Peru, seria admitir a averbação da dívida condominial na matrícula da unidade, por deliberação assemblear e mediante requisitos de liquidez, com função de publicidade e oponibilidade a terceiros adquirentes. A medida potencializaria a natureza *propter rem* que o direito brasileiro já reconhece, hoje esvaziada pela dificuldade de o adquirente conhecer, de antemão, o passivo que assume. O segundo, inspirado no Uruguai, seria instituir garantia real legal, hipoteca ou privilégio especial, sobre a própria unidade, em favor do condomínio e limitada a percentual do valor do imóvel, conferindo preferência ao crédito condominial e dispensando a incerta corrida à penhora. Ambas as soluções convergem para a mesma ideia: deslocar o centro de gravidade da cobrança brasileira da pessoa do devedor para a coisa devedora.

Nenhuma das duas propostas é estranha ao sistema. A obrigação já é *propter rem*; a impenhorabilidade do bem de família já cede diante do crédito condominial; e o ordenamento registral brasileiro é sofisticado o bastante para acolher a averbação de um ônus dessa natureza. O que falta é a decisão legislativa de tratar o crédito condominial como aquilo que ele funcionalmente é: um encargo da coisa, e não apenas uma dívida de seu titular ocasional. A experiência sul-americana comparada mostra que essa é uma opção disponível e, nos vizinhos, já testada.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

Revista de Direito e Abordagens Contemporâneas
V. 2, n. 2, 2026 | DOI: 10.56579/redac.v2i2.3833

Este artigo comparou os regimes jurídicos de cobrança do crédito condominial no Brasil, no Uruguai, no Paraguai e no Peru, a partir de quatro eixos funcionais. A investigação confirmou a hipótese de um desenvolvimento assimétrico do modelo brasileiro. O Brasil dispõe do arsenal extrajudicial mais completo da amostra e de um título executivo de fácil constituição, superando os vizinhos na dimensão da pressão pessoal sobre o devedor. Em contrapartida, é estruturalmente frágil na dimensão real e registral do crédito: não possui garantia real preexistente sobre a unidade, ao contrário da hipoteca recíproca uruguaia, nem publicidade da dívida na matrícula do imóvel, ao contrário da carga registral peruana instituída em 2023.

Desse diagnóstico decorre a principal contribuição do trabalho. A proposta do Anteprojeto de Reforma do Código Civil de elevar a multa moratória de 2% para 10% atua no eixo em que o Brasil já é o mais forte e não enfrenta a causa estrutural da dificuldade de recuperação. O aperfeiçoamento do regime brasileiro passa, sobretudo, pela incorporação de dois institutos amadurecidos na experiência sul-americana comparada: a publicidade registral do débito na matrícula da unidade, à moda peruana, e uma garantia real preferencial sobre o imóvel, à moda uruguaia. Ambas convertem a cobrança condominial de um modelo predominantemente pessoal em um modelo real e registralmente publicizado, mais coerente com a natureza *propter rem* que o próprio direito brasileiro já atribui ao crédito.

Reconhecem-se os limites da pesquisa. A comparação restringiu-se a quatro ordenamentos de uma mesma região e matriz, e a análise dos direitos estrangeiros apoiou-se em fontes normativas e doutrinárias que, no caso da recente reforma peruana, ainda carecem de consolidação regulamentar e jurisprudencial. Futuras investigações poderão ampliar a amostra a ordenamentos de outras tradições e mensurar empiricamente o impacto de cada técnica sobre os índices de inadimplência, dimensão que escapa ao método dogmático aqui adotado, mas que a comparação funcional ajuda a formular com precisão.

REFERÊNCIAS

ANCEL, Marc. **Utilidade e métodos do direito comparado**. Tradução de Sérgio José Porto. Porto Alegre: Fabris, 1980.

BRASIL. Lei n. 4.591, de 16 de dezembro de 1964. Dispõe sobre o condomínio em edificações e as incorporações imobiliárias. **Diário Oficial da União**, Brasília, DF, 1964.

BRASIL. Lei n. 8.009, de 29 de março de 1990. Dispõe sobre a impenhorabilidade do bem de família. **Diário Oficial da União**, Brasília, DF, 1990.

BRASIL. Lei n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. **Diário Oficial da União**, Brasília, DF, 2002.

BRASIL. Lei n. 13.105, de 16 de março de 2015. Código de Processo Civil. **Diário Oficial da União**, Brasília, DF, 2015.

BRASIL. Lei n. 13.140, de 26 de junho de 2015. Dispõe sobre a mediação entre particulares como meio de solução de controvérsias. **Diário Oficial da União**, Brasília, DF, 2015.

BRASIL. Senado Federal. **Anteprojeto de reforma do Código Civil: relatório final da Comissão de Juristas**. Brasília, DF: Senado Federal, 2024.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (2. Seção). Recurso Especial n. 1.483.930/DF (Tema 949). Relator: Ministro Luis Felipe Salomão. Julgado em 23 de novembro de 2016. **Diário da Justiça Eletrônico**, Brasília, DF, 1 fev. 2017.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (2. Seção). Súmula n. 260. A convenção de condomínio aprovada, ainda que sem registro, é eficaz para regular as relações entre os condôminos. Julgada em 28 de novembro de 2001. **Diário da Justiça**, Brasília, DF, p. 189, 6 fev. 2002.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de direito civil: direitos reais**. Salvador: JusPodivm, [s. d.].

LIMA, Frederico Henrique Viegas de. **Condomínio em edificações**. São Paulo: Saraiva, 2010.

PARAGUAI. Ley n. 677, de 21 de septiembre de 1960. Sobre propiedad por pisos y por departamentos. Asunción, 1960.

PARAGUAI. Ley n. 1.183, de 1985. Código Civil. Asunción, 1985.

PARAGUAI. Ley n. 1.337, de 1988. Código Procesal Civil. Asunción, 1988.

PENALVA SANTOS, J. A. **Condomínio e incorporações**. Rio de Janeiro: [s. n.], [s. d.].

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil: direitos reais**. Rio de Janeiro: Forense, [s. d.].

PERU. Ley n. 27.157, de 1999. Ley de regularización de edificaciones, del procedimiento para la declaratoria de fábrica y del régimen de unidades inmobiliarias de propiedad exclusiva y de propiedad común. Lima, 1999.

PERU. Decreto Legislativo n. 1.568, de 28 de mayo de 2023. Régimen de la propiedad horizontal. **El Peruano**, Lima, 2023.

URUGUAI. Ley n. 10.751, de 25 de junio de 1946. Propiedad horizontal. Montevideo, 1946.

URUGUAI. Decreto-Ley n. 14.560, de 1976. Montevideo, 1976.

URUGUAI. Ley n. 19.604, de 2018. Montevideo, 2018.

ZWEIGERT, Konrad; KÖTZ, Hein. **An introduction to comparative law**. 3rd ed. Tradução de Tony Weir. Oxford: Clarendon Press, 1998.

Revista de Direito e Abordagens Contemporâneas
V. 2, n. 2, 2026 | DOI: 10.56579/redac.v2i2.3833