

UMA BREVE ANÁLISE DAS OBRIGAÇÕES REAIS E DAS FONTES DAS OBRIGAÇÕES

Larissa Dias de ARAÚJO¹

RESUMO: O presente trabalho teve por objetivo realizar uma abordagem histórica sobre o tema obrigações, suas origens, seu desenvolvimento e sua aplicabilidade atual. Verificou-se a importância doutrinária, acadêmica e social do tema em questão, bem como sua aplicabilidade no dia-a-dia da população.

Palavras-chave: Obrigações. Contrato. Delito.

1 INTRODUÇÃO

Para o Direito, é muito importante o estudo das fontes da obrigações.

Isso é notado na esfera jurídica como um todo.

O tema tem uma origem distante, mas ainda é extremamente aplicado nos dias atuais.

Fruto de várias discussões, o direito das obrigações rende muitas análises e pontos de vista distintos, o que faz o estudo do tema ter ampla relevância.

2 OBRIGAÇÕES REAIS (*PROPTER REM*)

Segundo Venosa (2010, p. 37):

Quando fizemos a distinção entre direitos reais e direitos obrigacionais, referimo-nos ao fato de que não se trata de comprometimentos estanques, pois o universo jurídico é um só, e de que, constantemente, essas duas categorias jurídicas relacionam-se.

Ainda segundo Venosa (2010, p.37):

¹ Discente do 3º termo do curso de Direito das Faculdades Integradas “Antonio Eufrásio de Toledo” de Presidente Prudente. E-mail: larissa_araujo2818@hotmail.com

Nesse diapasão, existem situações nas quais o proprietário é por vezes sujeito de obrigações apenas porque é proprietário (ou possuidor) e qualquer pessoa que o suceda na posição de proprietário ou possuidor assumirá tal obrigação. Contudo, o proprietário poderá liberar-se da obrigação se se despir da condição de proprietário ou possuidor, abandonando a coisa que lhe pertence, renunciando à propriedade ou abrindo mão da posse. Em primeiro e apressado enfoque, aí está delineada a obrigação real ou *propterrem*.

Mais uma vez Venosa (2010, p. 37) afirma no trecho a seguir:

Embora não seja explicação totalmente técnica, para uma compreensão inicial pode-se afirmar que a obrigação real fica a meio caminho entre o direito real e o direito obrigacional. Assim, as obrigações reais ou *propterrem*, também conhecidas como *ob rem*, são as que estão a cargo de um sujeito, à medida que este é proprietário de uma coisa, ou titular de um direito real de uso e gozo dela.

Ainda segundo Venosa (2010, p.37) “desse modo, a pessoa do devedor, nesse tipo de obrigação, poderá variar, de acordo com a relação de propriedade ou de posse existente entre o sujeito e determinada coisa”.

A seguir Venosa (2010, p.38) conclui que “ a terminologia bem explica o conteúdo dessa obrigação: *propter*, como preposição, quer dizer ‘em razão de’, ‘em vista de’. A preposição *ob* significa ‘diante de’, ‘por causa de’. Trata-se, pois, de uma obrigação relacionada com a coisa”.

Nessa linha de pensamento Venosa (2010, p. 38) continua:

Tendo em vista que a obrigação *propterrem* apresenta-se sempre vinculada a um direito real, como acessório, sua natureza pode ser considerada *mista*. Nessa espécie deveras singular de obrigação, a pessoa do devedor pode variar, na dependência da relação da propriedade ou da posse que venha a existir entre o sujeito e determinada coisa.

Diante disso, Venosa (2010, p. 38) afirma:

Outra característica importante é que a obrigação *propterrem* contraria a categoria regular de obrigações. Nestas, os sucessores a título particular não substituem o sucedido em seu passivo. Nas obrigações aqui tratadas, por exceção, o sucessor a título singular assume automaticamente as obrigações do sucedido, *ainda que não saiba de sua existência*.

Logo, Venosa (2010 p. 39) discorre dizendo:

Por tudo isso, a conclusão é de que, realmente, a obrigação *propterrem* é um misto de direito real e direito pessoal. Destarte, o nome que a consagra, *obrigação real*, é em si mesmo uma contradição, sendo mais apropriada a denominação latina, que lhe dá a verdadeira compreensão.

Venosa (2010, p. 39) ainda afirma que:

É necessário ter cautela, no entanto, com a afirmação genérica de que todas as obrigações dessa natureza admitem o abandono liberatório, isto é, liberam o devedor com o abandono da coisa. Não é com todas as obrigações *propterrem* que isso acontece, como no caso já citado das despesas de condomínio, em que mesmo o abandono por parte do proprietário não o libera da dívida.

No trecho a seguir (Venosa 2010, p. 39) discorre dizendo:

Em todas as situações em que ocorrem obrigações reais, encontra-se, na verdade, um modo de solução de um conflito de direitos reais. No condomínio, na vizinhança, no usufruto, na servidão e, eventualmente, em situações de posse, quando surge uma obrigação *propterrem*, ela estará colocando o credor e o devedor nos pólos da relação jurídica, mas ambos como titulares de direitos reais. Quando dois proprietários vizinhos têm que concorrer com as despesas de manutenção do muro limítrofe, a obrigação nada mais faz do que harmonizar dois direitos de propriedade. Por aqui, se nota que o direito real, que geralmente impõe uma atitude passiva a todos de respeitar, em síntese, a propriedade, em razão do caráter *erga omnes*, com relação à obrigação *obrem* impõe, ao contrário, prestações positivas (embora existam obrigações reais negativas) ao titular rival de um direito real.

Ainda assim, Venosa (2010, p 40) diz:

Para o nascimento de uma obrigação *propterrem*, há necessidade, portanto, de dois direitos reais em conflito, quer esse conflito resulte da vizinhança, ou do que se pode chamar de *superposição de direitos reais*, como ocorre, por exemplo, no usufruto.

Sobre isso, Venosa (2010, p 41) afirma:

Ao divisar a obrigação *propterrem*, tendo em vista que ela decorre de um direito real, a primeira ideia é que esta espécie decorre unicamente da lei ou, ao menos, da situação fática que une dois titulares de um direito real. Nada impede, porém, que a obrigação nasça de convenção entre as partes. Por exemplo: dois proprietários limítrofes podem convencionar a respeito do uso e gozo comum de determinada área dos imóveis. Se essa convenção constar do registro, será transmissível aos futuros proprietários e possuidores.

Logo, Venosa (2010, p 41) discorre:

Sustenta-se que a íntima relação da obrigação *propterrem* com os direitos reais significa um elemento a mais à própria noção de direito real. Nos direitos reais em geral, existe a oponibilidade desse direito contra todos *erga omnes*. O direito real deve ser conhecido e respeitado por todos. A obrigação *propterrem* é particularização desse princípio; determinada pessoa, em face de certo direito real, está “obrigada”, juridicamente falando, mas essa obrigação *materializa-se* e mostra-se diferente daquela chamada

“obrigação passiva universal”, de todo direito real, porque diz respeito a um único sujeito, apresentando todos os característicos de uma obrigação. A propriedade, como tal, deve ser respeitada por todos, daí a chamada obrigação passiva universal. O vizinho, porém, em face do muro limítrofe, não apenas deve respeitar a propriedade confinante, como também concorrer para as despesas de conservação desse muro.

Diante disso, Venosa (2010, p 42) afirma que:

Tendo em vista a repisada relação íntima entre os direitos reais e as obrigações *propterrem*, é conveniente que as últimas sejam examinadas juntamente com os respectivos direitos reais sobre os quais incidem, já que o conhecimento destes é imprescindível para a exata compreensão dessa modalidade obrigacional. É o que faremos na obra destinada aos direitos reais.

3 ÔNUS REAIS

De acordo Venosa (2010, p. 42):

Ônus, na linguagem vulgar, significa algo que sobrecarrega, um peso que incide sobre uma pessoa ou coisa, ou simplesmente um dever ou um gravame. O sentido jurídico não foge dessa compreensão semântica. O ônus real, em apertada síntese, é um gravame que recai sobre uma coisa, restringindo o direito do titular de um direito real. Nessa diapasão, o ônus distingui-se do dever, porque neste, que é próprio da obrigação, há o característico da coercibilidade, enquanto tal não existe no ônus. A parte onerosa opde não praticar o que determina o ônus, sujeitando-se a determinadas conseqüências. Quem tem dever pode ser obrigado a cumprilo.

Ainda conforme Venosa (2010, p. 42) “o ônus tem algo de poder, porque ao sujeito é garantido determinado resultado jurídico favorável, desde que observada certa conduta”.

3.1 Ônus reais e obrigações reais

Com relação a este tema Venosa (2010, p. 42) adverte que “é bastante controvertido o critério de distinção entre os dois institutos”.

Para Venosa (2010, p. 42):

Um aspecto específico da diferença, sempre apontado, é o fato de que a responsabilidade pelo ônus real é limitada ao bem onerado, ao valor deste, enquanto na obrigação *propter rem* o obrigado responde com seu patrimônio, sem limite. Ainda, o ônus desaparece, desaparecendo o objeto, enquanto os efeitos da obrigação real podem permanecer, ainda que desaparecida a coisa. Pode ser apontado ainda o fato de que o ônus implica sempre uma prestação positiva; já a obrigação *propter rem* pode surgir com uma prestação negativa.

3.2 Conceito

Sobre ônus real, Venosa (2010, p. 43) afirma que “o que lhe caracteriza a natureza real é sua vinculação sobre um bem imóvel. Constitui-se de direito sobre a coisa alheia, porque onera o imóvel de outrem.

4 OBRIGAÇÕES COM EFICÁCIA REAL

Para Venosa (201, p. 43):

Certas relações oriundas de contratos, por força de disposição legal, alcançam latitude de direito real. Na revogada Lei do Inquilinato (nº 6.649/79), o art. 25 estampava que, quando houvesse venda, promessa de venda, ou cessão de direitos do imóvel locado, poderia o locatário, depositando o preço e demais despesas do ato de transferência, haver por si o imóvel locado, se requeresse no prazo de seis meses a contar da transcrição ou inscrição do ato competente no Cartório de Registro de Imóveis. Essa preferência do inquilino na aquisição do prédio locado, para quando o locador pretender alienar, já se tornou tradicional em nossa legislação de inquilinato, introduzida que foi pela primeira vez pela Lei nº 3.912, de 3-7-61.

Diante disso, Venosa (2010, p. 44) afirma então que:

Com essa redação, mais técnica do que a lei anterior, ficam bem claros quais os direitos que podem emergir de um direito de preferência preterido: existirá um direito real para o inquilino se tiver registrado devidamente o contrato, o que lhe permitirá haver o imóvel, ou então, exclusivamente, um direito pessoal estampado em um pedido de perdas e danos. O contrato de locação, com o registro imobiliário, permite que o locatário oponha seu direito de preferência *erga omnes*, isto é, perante qualquer pessoa que venha a adquirir a coisa locada.

Logo, Venosa (2010, p. 45) diz:

Desse modo, as obrigações do locador, contrariando a regra geral da relatividade das convenções (pela qual o contrato só vincula as partes contratantes), podem ser transmitidas ao novo titular do domínio, que deve respeitar o contrato de locação, do qual não fez parte. Existe, portanto, uma obrigação que emite uma *eficácia real*.

5 FONTES DAS OBRIGAÇÕES

Sobre o assunto em questão, Venosa (2010, p. 47) discorre:

Ali enfatizamos que a expressão *fontes* é vista sob o aspecto das diferentes maneiras de realização do Direito. Há um paralelismo no conceito ora estudado, quando se trata das fontes das obrigações. As obrigações derivam de certos atos, que dão margem à criação, ao surgimento das obrigações. Portanto, quando falamos de fontes das obrigações, estamos referindo-nos ao nascedouro, a todos os atos que fazem brotar obrigações.

Então, Venosa (2010, p. 47) diz que “estudar as fontes significa investigar como nascem e se formam, de onde surgem e por que determinada pessoa passa a ter o dever de efetuar determinada prestação para outra”.

Diante disso, Venosa (2010, p. 47) discorre falando que “a matéria é essencialmente doutrinária, embora certas legislações arrisquem a enumerar fontes. Tal enumeração não é fácil, tanto que não existe concordância entre os vários autores”.

Ainda, com relação a este tema, Venosa (2010, p. 47) afirma:

Destarte, diz-se que a produção tem como fonte um contrato, quando deriva de uma compra e venda, de um empréstimo, de uma locação etc., ou que tem como fonte um ato ilícito quando decorre de um incêndio criminoso, de uma agressão, de uma difamação etc.

Portanto, Venosa (2010, p. 48) conclui:

A importância do estudo das fontes das obrigações é eminentemente histórica, porque, no passado, do enquadramento das obrigações derivavam determinadas conseqüências jurídicas. Atualmente, as obrigações não mais se caracterizam pela decorrência de certos fatos, mas pela própria estrutura que as define, deixando de ter a classificação das fontes grande importância prática.

5.1 Fontes das Obrigações no Direito Romano

Segundo Venosa (2010, p.48)

A clássica e mais antiga classificação das fontes no Direito Romano provém das *Institutas* de Gaio: *omnis obligatio vel ex contractu nascitur, vel ex delicto* (as obrigações nascem dos contratos e dos delitos). Consideravam-se aí “contrato” não apenas as convenções, mas todo ato jurídico lícito que fizesse nascer uma obrigação, como a gestão de negócios e o pagamento indevido.

Além disso, Venosa (2010, p. 48) ainda afirma que:

Ocorre que, num tópico de *Res Cotinianae* do mesmo Gaio, foi acrescentada uma terceira categoria de fontes: *ex variis causarum figuris* (várias outras causas de obrigações). Ao que parece, percebeu-se o alargamento do campo das obrigações, parecendo que as *res cotinianae* já expunham um direito mais moderno, mais ao tempo do próprio Gaio. As várias figuras são as fontes que não se enquadram nem nos delitos, nem nos contratos, incluindo-se aí a gestão de negócios, pela qual alguém administra, sem procuração, bens e interesses alheios, surgindo obrigações entre o titular do negócio e o gestor.

O autor Venosa (2010, p. 48) ainda diz:

As várias causas de obrigações, que não se consideram nem contratos, nem delitos, foram classificadas sob o título *quase-contratos*, isto é, situações assemelhadas a contratos. Nesses casos, como não existe o consenso de vontades, característica básica de contratos, nem existe a violação da lei, os romanos “assemelhavam” as situações aos contratos.

Para Venosa (2010, p. 48)

Na época bizantina, faz-se menção a uma quarta fonte: os *quase-delitos*. O termo *delictum* ficou reservado unicamente para os atos dolosos. O quase-delito aproxima-se do delito. O delito traz sempre a noção de dolo, intenção de praticar uma ofensa, enquanto o quase-delito, embora não tenha sido essa noção claramente expressa no Direito Romano, inspira-se na noção de *culpa*.

Ainda segundo Venosa (2010, p. 48)

Os critérios de distinção resumem-se na existência ou não de vontade. A vontade caracteriza o contrato, enquanto toda atividade lícita, sem consenso prévio, implica o surgimento de um quase-contrato. Já o dano

intencionalmente causado é um delito, enquanto o dano involuntariamente provocado constitui-se num quase-delito.

Finalmente, com relação a este tema, Venosa (2010, p. 48-49) afirma:

Esta mais recente concepção, presente na obra justinianeia, encontra-se reproduzida hoje em muitas legislações: *obligaciones aut ex contractu aut quasi ex contractu aut ex maleficio aut quasi ex maleficio* (as obrigações derivam ou do contrato ou do quase-contrato, ou do delito ou do quase-delito). O Código de Napoleão adotou-a, mas, mesmo na França, tal divisão sempre sofreu críticas. Tal forma de encarar as obrigações não é abrangente, deixando de lado vários fenômenos, como, por exemplo, as obrigações que resultam de declaração unilateral de vontade. Ademais, a figura do quase-contrato é de difícil explicação. O Código francês, pro influência de Pothier, acrescenta mais uma fonte à classificação quadripartida: a *lei*. A lei seria fonte de obrigação nos casos em que não há interferência da vontade, como na obrigação alimentar e nas obrigações derivadas de direito de vizinhança. Modernamente, essa classificação está abandonada.

5.2 Visão Moderna das Fontes das Obrigações

Inicialmente, Venosa (2010, p. 49) já afirma que “são muitas as construções doutrinárias e as soluções legislativas a respeito do assunto”.

Venosa (2010, p.49) diz ainda que “procurou-se ver na *lei* a fonte primeira das obrigações. É fato que toda obrigação deve ser chancelada pelo ordenamento jurídico, pela lei, em última análise. Seria contradição falar em obrigação ‘ilegal’”.

Mais uma vez, ainda com relação a este tema, Venosa (2010, p. 49) discorre dizendo que “são obrigações que derivam diretamente da vontade tanto os contratos, nos quais existem duas vontades, como as manifestações unilaterais, tal como na promessa de recompensa”.

No trecho a seguir, Venosa (2010, p. 49) faz uma importante observação quando afirma que “em verdade, a dificuldade para uma classificação das fontes das obrigações faz com que sejamos levados a tratar das “várias outras figuras” expostas pelos romanos, que desde então sentiram o problema”.

Uma importante observação é feita por Venosa (2010, p. 51) quando o autor afirma que “temos, ainda, que fazer referência à *sentença*, que por alguns vem

sendo entendida como fonte de obrigações. Na verdade, não se trata de fonte, pois a decisão judicial apenas reconhece uma situação jurídica, uma obrigação”.

Finalmente, no trecho a seguir, Venosa (2010, p. 51) conclui dizendo que “os efeitos da sucumbência (juros, custas, correção monetária, honorários de advogado) são acessórios de ordem processual à situação jurídica preestabelecida”.

5.3 Fontes das Obrigações no Código Civil de 1916 e no Atual Código

De acordo com Venosa (2010, p. 51) “o Código Civil de 1916, ao contrário de outras legislações, não continha dispositivo específico a respeito das fontes das obrigações, assim como o diploma resultante do Projeto de 1975”.

Ainda com relação a este tema, Venosa (2010, p. 51) afirma que:

No entanto, afastando-se a lei como fonte autônoma, pelo que já expusemos, nosso Código reconhecia, expressamente, três fontes de obrigações: o contrato, a declaração unilateral da vontade e o ato ilícito. O presente Código, mantendo a mesma orientação, menciona os contratos, os atos unilaterais e o ato ilícito.

No trecho a seguir, Venosa (2010, p. 51) acrescenta:

Como vemos, a falta de dispositivo específico, como existente no Código italiano, na prática não apresenta dificuldades, pois o trabalho doutrinário encarrega-se de fixar as fontes. Destarte, a par do contrato e do ato ilícito, categorias universalmente aceitas, mesmo em face do nosso direito positivo, não podemos afastar-nos das *várias outras figuras*, provenientes de fatos, atos e negócios jurídicos, conforme o exposto, reconhecidas pelo ordenamento e presentes constantemente nas relações sociais.

Essas são as considerações do autor acerca do tema em questão.

6 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Conclui-se que o tema obrigações, abordado no presente trabalho acadêmico é de grande importância no meio jurídico.

É um tema que tem origens distantes mas que faz-se muito presente nos dias atuais.

Vale frisar também que o tema em questão é por muitas vezes objeto de discussão dos autores de Direito.

Logo, verifica-se que o tema abordado no presente trabalho científico e seu estudo são muitos importantes para a esfera acadêmica, possuindo também grande relevância social.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito civil**: teoria geral das obrigações e teoria geral dos contratos. 10. ed. São Paulo: Atlas, 2010.