

OBRIGAÇÕES *PROPTER REM*

Mayra Pissutti ALBANO¹
Fabiana Junqueira Tamaoki NEVES²

RESUMO: Este artigo acadêmico tem por objetivo esclarecer a matéria atinente as obrigações *propter rem*. Trata-se de um assunto pouco abordado nos estudos de direito civil e muito aplicado na prática, visto que está visceralmente ligado aos direitos reais, constituindo uma espécie intermediária entre estes e os direitos obrigacionais. É parte do presente artigo uma abordagem sobre a definição, características e natureza jurídica de tal instituto, que é um pouco controvertida na doutrina. Há também uma comparação das obrigações *propter rem* com outras figuras híbridas do ordenamento jurídico brasileiro, quais sejam, ônus reais e obrigações com eficácia real.

Palavras-chave: *Propter rem*. Obrigações. Direitos reais. Ônus reais. Obrigação com eficácia real.

1 INTRODUÇÃO

O Código Civil de 2002 é sistematicamente dividido em livros que trazem conteúdos de natureza semelhante. No entanto, o conteúdo de tais livros não deve ser interpretado de forma individual, visto que estes institutos se misturam, podem se confundir e também se complementam.

É o caso dos direitos reais e dos direitos de crédito. O primeiro está disposto no Livro III do Código Civil, que trata sobre o “Direito das Coisas”. Os direitos de crédito, também chamados de direitos pessoais, vêm dispostos no Livro I do Código Civil, denominado de “Direito das Obrigações”.

¹ Discente do 7º ano do curso de Direito das Faculdades Integradas “Antonio Eufrásio de Toledo” de Presidente Prudente. e-mail mpalbano@hotmail.com.

² Advogada. Coordenadora do Juizado Especial Cível – Anexo I – e docente nos cursos de Direito e de Técnico em Gestão Financeira das Faculdades Integradas “Antônio Eufrásio de Toledo”. Mestre em Direito Constitucional pela Instituição de Ensino de Bauru (ITE) e especializanda em Direito Ambiental e Ordenação do Território pela Universidade Estadual de Maringá (UEM).

Embora apresentem diferenças substanciais, eles não chegam a ser antagônicos, não se distanciam a ponto de não se tocarem, como dispõe Silvio de Salvo Venosa (2010, p.8). Há entre eles uma zona cinzenta, uma linha tênue onde se situam institutos de difícil classificação.

Entre tais institutos, podemos citar as Obrigações *propter rem*, os ônus reais e as obrigações com eficácia real, que serão melhor tratados nos presente trabalho.

2 PRINCIPAIS DIFERENÇAS ENTRE DIREITOS PESSOAIS E DIREITOS REAIS

A teoria *realista* admite a existência de uma relação jurídica entre uma pessoa e uma coisa, podendo aferir ao direito real uma natureza jurídica própria. Nos direitos pessoais, o sujeito ativo é determinado e o sujeito passivo é determinado ou determinável, a relação existente é entre pessoas. Nos direitos reais apenas o sujeito ativo é determinado, visto que a relação se estabelece entre o homem e a coisa; o sujeito passivo é indeterminado e para alguns autores como Pablo Stolze Gagliano e Rodolfo Pamplona Filho (2009, p. 6):

Para os direitos reais, o sujeito passivo e sua correspondente obrigação somente surgem quando houver a efetiva violação ou ameaça concreta de lesão (...) nesses casos, surge para o infrator o dever de restabelecer o *status quo ante*, ou, não tendo havido efetiva lesão, abster-se da prática de qualquer ato danoso, sob pena de ser civilmente responsabilizado.

Em decorrência do fato dos sujeitos de direitos reais serem indeterminados, o sujeito ativo que tiver seu direito violado, pode propor ação real contra quem estiver com a coisa, ou seja, os direitos reais tem efeito *erga omnes*, ao passo que o titular de um direito pessoal pode se valer de uma ação pessoal contra o devedor que figura no polo passivo da relação, tem efeito *inter partes*. Segundo Caio Mário da Silva Pereira (2009, p. 39): “a situação jurídico-creditória é oponível a um devedor, a situação jurídico-real é oponível *erga omnes*.”

O objeto dos direitos reais é a coisa, sendo possível exercer sobre ela o direito de sequela, que é a faculdade que o titular tem de buscar a coisa onde quer que ela se encontre nas mãos de quem se encontre, os direitos reais possuem eficácia absoluta. Os direitos pessoais possuem eficácia relativa, portanto não há esse direito de sequela. Seu objeto é a prestação estabelecida entre as partes, que deve ser cumprida por pessoa determinada sem vincular terceiros.

Os direitos pessoais tem caráter transitório, extinguem-se pelo cumprimento, já os direitos reais tem caráter perpétuo, “não se extinguindo pelo uso, mas somente nos casos expressos em lei”. (GONÇALVES, 2012, p. 26).

Pode-se apontar também como diferença entre os institutos o limite quanto à formação. Os direitos reais são limitados, só são considerados os previstos em lei, mais especificamente no artigo 1225 do Código Civil, cujo rol é taxativo, são, portanto, *numerus clausus*. No entanto, tal artigo sofreu recente alteração pela Lei no 11.481/2007 acrescentando ao seu rol duas novas espécies de direito real. São elas a concessão de uso especial para fins de moradia e a concessão de direito real de uso. Por outro lado, nos direitos pessoais há a autonomia de vontade das partes, são ilimitados, ou seja, *numerus apertus*.

Os princípios orientadores também são divergentes. Os direitos reais tem forte influência do princípio da publicidade ou visibilidade, destacando a importância do registro de imóveis e da tradição na transmissão de bens móveis. Os direitos pessoais são regidos pelo princípio da autonomia privada da vontade, originando os contratos e as obrigações. Neste caso, relevante ainda a incidência da boa-fé objetiva.

Por fim, cabe ressaltar a diferença quanto ao exercício dos direitos. Nos reais, o exercício é de forma direta e imediata sem a necessidade de participação de terceiros. Nos direitos pessoais se faz necessária a presença de um sujeito intermediário, qual seja, o sujeito passivo que está obrigado a prestação.

3 DEFINIÇÃO

A obrigação *propter rem* ou *ob rem*, pode ser definida como aquela que está atrelada a coisa. Através de uma análise etimológica da expressão torna-se mais clara a compreensão do conteúdo de tal instituto.

Propter significa *em razão de*, *ob* quer dizer por causa de, portanto, há uma relação entre a obrigação e a coisa.

Para Silvio de Salvo Venosa (2010, p. 37):

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 *propter rem*, 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.

Flávio Tartuce e José Fernando Simão (2011, p. 36) são uníssonos a Silvio de Salvo Venosa quanto ao fato de que a pessoa se torna devedora de uma obrigação por ser titular de um direito real, e acrescentam que a obrigação “acaba aderindo mais à coisa do que ao seu eventual titular”.

No mesmo sentido dispõe Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald (2010, p. 21):

Trata-se de obrigações em que a pessoa do credor ou do devedor individualiza-se não em razão de um ato de autonomia privada, mas em função da titularidade de um direito real.

Entende-se, portanto que a obrigação *propter rem* é aquela decorrente de um direito real ou da posse de determinada coisa, que sempre está vinculada à coisa e não ao seu possuidor ou proprietário e possui eficácia *erga omnes*.

4 NATUREZA JURÍDICA

Entender a natureza jurídica de um instituto é entender a sua classificação frente ao ordenamento jurídico, o que facilita sua aplicação, pois cada instituto tem suas peculiaridades. Não são todos os institutos do direito que tem sua natureza jurídica clara e definida, alguns ficam no meio do caminho entre uma natureza jurídica e outra, o que gera discussão na doutrina.

Em relação à natureza jurídica da obrigação *propter rem*, existe uma divergência doutrinária, conforme mostra Caio Mario da Silva Pereira (2009, p. 40):

Enquanto uns, como Tito Fulgêncio, reduzem a obrigação *stricto sensu* os casos de obrigações *propter rem* lembradas pelos outros, San Tiago Dantas as caracteriza como figura transacional de direitos reais atípicos, e outros, como Serpa Lopes, lhe apontam, como traço característico, sua vinculação a um direito real, do qual decorrem.

É cediço que a obrigação *propter rem* fica em uma zona cinzenta entre os direitos pessoais e os reais, apresentando características de ambos, tornando difícil precisar sua natureza jurídica.

Para uma parte minoritária da doutrina trata-se de uma obrigação em sentido estrito, como preceituam Pablo Stolze Gagliano e Rodolfo Pamplona Filho (2009, p. 8):

Existem obrigações, em sentido estrito, que decorrem de um direito real sobre determinada coisa, aderindo a essa e, por isso, acompanhando-a nas modificações do seu titular. São as chamadas obrigações *in rem*, *ob rem* ou *propter rem*, também conhecidas como obrigações reais ou mistas.

Por outro lado, os doutrinadores Maria Helena Diniz, Silvio de Salvo Venosa (2010, p. 38) e Caio Mario da Silva Pereira (2009, p. 40), defendem a ideia de que as obrigações *propter rem* tem natureza de “obrigação acessória mista, por vincular-se a direito real, objetivando uma prestação devida ao seu titular”. (DINIZ, 2010, p. 14).

Em decorrência da natureza de obrigação mista que apresenta, é correta a denominação de obrigação híbrida que também lhe é atribuída.

A *obrigação propter rem* deve ser tida como obrigação acessória mista. É uma obrigação, pois o seu titular deve cumprir certa prestação. Acessória, pois em hipótese nenhuma se encontrará desvinculada de um direito real, pode-se dizer que a obrigação *propter rem* é um parasita do direito real, depende dele para existir. Mista, pois apresenta características de ambos, direito real e pessoal.

5 CARACTERÍSTICAS

As obrigações *propter rem* não se tratam de um direito real e sim de uma obrigação. No entanto, não constitui uma obrigação comum, apresenta características que a especificam frente as demais.

É possível apontar três características deste tipo de obrigação:

- 1) Estão relacionadas ao sujeito possuidor de um direito real;
- 2) O devedor pode se liberar de tal obrigação pelo simples abandono da coisa.
- 3) Tem o caráter de ambulatoriedade, há uma vinculação de acessoriedade.

A primeira característica diz respeito à vinculação da obrigação *propter rem* a um direito real. Se não há o direito real, tal obrigação não existe. Como está vinculada a um direito real, há a transmissibilidade automática ao novo titular de determinado direito real, não podendo este recusar-se a assumi-la. Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald (2010, p.22) lecionam no seguinte sentido:

Excepcionalmente, a mera titularidade de um direito real importará a assunção de obrigações desvinculadas de qualquer manifestação da vontade do sujeito. A obrigação *propter rem* está vinculada à titularidade do bem, sendo esta a razão pela qual será satisfeita determinada prestação

positiva ou negativa, impondo-se a sua assunção a todos os que sucedam ao titular na posição transmitida. A obrigação nasce com o direito real e com ele se extingue.

Tal substituição apenas não ocorrerá automaticamente se a obrigação real ganhar autonomia, ou seja, não possuir mais nenhum vínculo com a coisa, devendo ser suportada pelo agente que deu causa e não pelo atual titular.

Outro ponto que a caracteriza é a possibilidade que o titular tem de valer-se do abandono liberatório também chamado de renúncia liberatória. Como a obrigação se vincula ao titular de direito real, este pode abrir mão da propriedade, usufruto ou outro exercício de direito real não subsistindo sobre ele a obrigação *propter rem* vinculada à coisa.

No entanto, em determinados casos a obrigação *propter rem* não admite o abandono liberatório, como mostra Silvio de Salvo Venosa (2010, p.39):

Não é com todas as obrigações *propter rem* que isso acontece, como no caso das despesas de condomínio, em que o mesmo abandono por parte do proprietário não o libera da dívida.

Como terceira característica desta obrigação, há o caráter de acessoriedade que pode ser entendido pelo fato da obrigação *propter rem* estar sempre vinculada à coisa, em face disso também que sua natureza jurídica é de obrigação acessória.

Para a existência de uma obrigação *propter rem*, é necessário que dois direitos reais estejam em conflito. Silvio de Salvo Venosa (2010, p.39) discorre da seguinte forma:

Em todas as situações em que ocorrem obrigações reais, encontra-se, na verdade, um modo de solução de conflito de direitos reais. No condomínio, na vizinhança, no usufruto, na servidão e, eventualmente, em situações de posse, quando surge uma obrigação *propter rem*, ela estará colocando o credor e o devedor nos polos da relação jurídica, mas ambos como titulares de direitos reais.

Em decorrência disso, existem características que dispõem sobre esse conflito de direitos em uma mesma relação. Uma delas, é que a obrigação *propter rem* tem sua oponibilidade mais restrita, ou seja, só será oponível ao titular de um direito rival, enquanto os direitos reais são oponíveis *erga omnes*.

Seguindo esta linha de pensamento, é importante destacar também como característica das obrigações *propter rem* o fato de que elas podem impor prestações positivas ou negativas ao titular de um direito rival, ao passo que os direitos reais só impõem uma prestação negativa.

Silvio de Salvo Venosa apresenta outro ponto interessante (2010, p.38):

Outra característica importante é que a obrigação *propter rem* 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.

Por tantas características peculiares a este tipo de obrigação é que se pode verificar que se trata de um instituto especial.

6 DIFERENÇA DAS OBRIGAÇÕES *PROPTER REM* FRENTE A OUTRAS FIGURAS HÍBRIDAS

Estão presentes no ordenamento jurídico brasileiro outras figuras híbridas entre os direitos reais e os direitos obrigacionais. Tais figuras ficam muito próximas das obrigações *propter rem*, podendo ocorrer algum tipo de confusão, sendo imprescindível conhecê-las e diferenciá-las para que o conhecimento daquela se dê de forma completa. Pode-se citar como figuras híbridas além das obrigações *propter rem*, os ônus reais, e as obrigações com eficácia real.

6.1 Ônus reais

A compreensão semântica de “ônus” é: um dever, uma obrigação, um peso, um gravame, entre outros. A compreensão jurídica segue esta mesma linha. “Ônus reais são obrigações que limitam o uso e gozo da propriedade, constituindo gravames ou direitos oponíveis *erga omnes* (...)”. Conforme define (GONÇALVES, 2012, p. 30).

Os ônus reais, no entanto, não devem ser confundidos com um dever. No dever há a coercibilidade que pode obrigar, forçar o indivíduo a cumprir determinada obrigação, enquanto que nos ônus reais, ausente tal característica, o indivíduo tem a possibilidade de não cumpri-lo, arcando com algumas consequências.

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

Os ônus reais também estão vinculados com o objeto de um direito real. Irão recair sobre quem detiver a coisa; trata-se de uma característica semelhante a obrigação *propter rem*, porém, mais do que as semelhanças, cabe aqui apontar algumas diferenças entre os institutos:

- 1) Para que o ônus real ocorra, é necessário que o titular do bem seja realmente o devedor, sujeito passivo de uma obrigação e não apenas proprietário ou possuidor de determinado bem, como ocorre na obrigação *propter rem*, como apresenta Carlos Roberto Gonçalves (2012, p. 30-31);
- 2) A responsabilidade pelo ônus real é restrita ao valor do bem, não respondendo o patrimônio do devedor para tanto, ao passo que na obrigação *propter rem* é o patrimônio do devedor que responde,

concluindo que esta obrigação está relacionada ao sujeito, enquanto o ônus está ligado ao bem;

3) Os ônus reais desaparecem se o objeto vier a desaparecer, enquanto os efeitos das obrigações *propter rem* subsistem mesmo se houver o perecimento do bem;

4) Ônus reais implicam sempre em prestações positivas, ao passo que as obrigações *propter rem* podem constituir prestações negativas;

5) A ação cabível nas obrigações *propter rem* é de natureza pessoal. A ação cabível nos casos de ônus reais é de natureza real;

A doutrina (GONÇALVES, 2012, p.31) e (FARIAS e ROSENVALD, 2010, p. 22) ainda aponta como diferenciação entre obrigação *propter rem* e ônus reais o fato de o titular da primeira responder apenas pelo débito atual, ou seja, só responderá pelos vínculos assumidos durante a sua titularidade do direito. O titular de ônus reais, por outro lado, responderá também por vínculos anteriores à sua titularidade, responderá por fatos ocorridos antes da aquisição do direito.

Pode-se citar como exemplo dos ônus reais os impostos cobrados em decorrência da propriedade de um bem; IPTU no caso da propriedade recair sobre bem imóvel e IPVA propriedade sobre bem móvel.

6.2 Obrigações com eficácia real

A obrigação com eficácia real também se trata de uma figura híbrida por estar indefinida entre os direitos reais e pessoais.

Maria Helena Diniz faz a seguinte definição (2010, p. 17): “A obrigação terá eficácia real quando, sem perder seu caráter de direito a uma prestação, se transmite e é oponível a terceiro que adquira direito sobre determinado bem”.

É, portanto, uma obrigação de caráter pessoal que gera efeitos de direito reais, vinculando terceiros não participantes da relação.

Caio Mario da Silva Pereira (2009, p.42) mostra de forma clara a diferença entre obrigação com eficácia real e obrigação real (ou *propter rem*):

Distintamente da obrigação real, não pressupõe a categoria em exame a existência de um direito real, sendo tão somente uma obrigação comum que gera alguns efeitos tipicamente reais, podendo-se ilustrar essa situação com o direito do locatário à continuidade da locação predial urbana em caso de alienação (art. 8º, Lei nº 8.245/91) e o direito de preferência com eficácia real (art. 33, Lei nº 8.245/91).

A obrigação com eficácia real é aquela que decorre de um contrato, e que alcança a eficácia real devido a disposição em um diploma legal.

Como o exemplo supracitado (art. 8º, Lei nº 8.245/91), nos casos de locação, o locatário que registra o seu contrato pode exigir que o novo comprador do bem cumpra com o contrato de locação, contrariando a regra de que os contratos só fazem lei entre as partes, gerando uma eficácia real quanto ao terceiro, mesmo não sendo parte do contrato. Esta é, portanto, a obrigação com eficácia real.

7 CONCLUSÃO

Com os argumentos ora expostos, podemos concluir que a obrigação *propter rem* trata-se de uma obrigação adquirida a partir do momento que o indivíduo se torna titular de um direito real. Não constitui um direito real e tampouco um direito obrigacional, trata-se de uma figura que se encontra na fronteira entre tais institutos.

Sua natureza jurídica é de obrigação acessória mista. *Acessória*, pois sempre estará atrelada a um direito real. *Mista*, porque possui características destes e dos direito obrigacionais, absorvendo-as e exprimindo suas características próprias, como o abandono liberatório, por exemplo.

Verifica-se também que a obrigação *propter rem* não é a única figura intermediária entre tais institutos. Paralelo a elas temos os ônus reais e as obrigações com eficácia real, que como tais, necessitam de um direito real e só existem se estiverem relacionadas a estes.

REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

DINIZ, Maria Helena. Curso de direito civil brasileiro, volume 2: teoria geral das obrigações / Maria Helena Diniz. – 25.ed. – São Paulo : Saraiva, 2010.

FARIAS, Cristiano Chaves de. Direitos Reais / Cristiano Chaves de Farias, Nelson Rosenvald. – 6.ed. – Rio de Janeiro : Lumen Juris, 2010.

GAGLIANO, Pablo Stolze. Novo curso de direito civil, volume II : obrigações / Pablo Stolze Gagliano, Rodolfo Pamplona Filho. – 10.ed. – São Paulo : Saraiva, 2009.

GONÇALVES, Carlos Roberto. Direito civil brasileiro, volume 2 : teoria geral das obrigações / Carlos Roberto Gonçalves. – 9.ed. – São Paulo : Saraiva, 2012.

PEREIRA, Caio Mario da Silva. Instituições de direito civil. Rio de Janeiro, Editora Forense, 2009.

TARTUCE, Flávio. Direito civil, v.2 : direito das obrigações e responsabilidade civil / Flávio Tartuce ; 6.ed. – Rio de Janeiro: Forense – São Paulo : MÉTODO, 2011.

_____. Direito civil, v.4: Direito das coisas : Flávio Tartuce, José Fernando Simão. – 3.ed. – Rio de Janeiro : Forense – São Paulo : MÉTODO, 2011.

VENOSA, Sílvio de Salvo. Direito Civil: teoria geral das obrigações e teoria geral dos contratos / Sílvio de Salvo Venosa. – 10.ed. – São Paulo : Atlas, 2010.