

TOM ALEXANDRE BRANDÃO

**CONTRIBUIÇÃO AO ESTUDO DAS
OBRIGAÇÕES *PROPTER REM*
E INSTITUTOS CORRELATOS**

Dissertação de mestrado em Direito Civil
Orientação: Professora Titular Teresa Ancona Lopez

**Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo
Departamento de Direito Civil
São Paulo
2009**

RESUMO

A presente dissertação tem como objeto o estudo das obrigações *propter rem* e figuras correlatas.

Os grandes civilistas dedicaram-se ao tema que será desenvolvido neste trabalho; o assunto não é inédito, muito ao contrário. Contudo, vários pontos permanecem controversos, até mesmo quanto à própria definição e alcance da noção de obrigação real.

A importância da matéria não se resume a uma discussão acadêmica, meramente abstrata. Em realidade, o instituto é extremamente recorrente na doutrina e jurisprudência.

Ocorre que, considerada a confusão conceitual que caracteriza essa espécie de obrigação, verifica-se que o instituto serve de fundamento a diversas decisões, muitas delas sem precisão técnica necessária.

Decerto, criam-se vínculos e deveres sem que exista uma lei específica nesse sentido, sob o simples argumento de que se trata de uma obrigação *propter rem*. Não bastasse, são atribuídos determinados efeitos a essas obrigações, os quais não são necessariamente essenciais ao instituto.

Nesse contexto, consideramos que uma releitura do conceito de obrigação real é oportuna e pode contribuir para um tratamento mais adequado de uma série de questões.

ABSTRACT

This dissertation discusses the *propter rem* obligations and related legal aspects.

The *propter rem* obligations are not a new topic and it was studied by all main civil law scholars. However, there are a many unsolved matters related to such obligations, including its exact definition and extension.

The relevance of *propter rem* obligations is not limited to an academic debate; in fact it is a recurring matter by commentators and court precedents.

Due to the conceptual misunderstanding as to the correct definition of *propter rem* obligations, this concept has been mistakenly used in several court decisions.

Courts are creating legal obligations without proper legislation, based solely on the argument that such obligations are based on the *propter rem* principles, including the attribution of supposed legal effects not related to these obligations.

In this context, we believe it is important to revisit the concept of the *propter rem* obligations to promote a better understanding of several issues.

INTRODUÇÃO

Para a correta apreensão da noção de obrigação *propter rem* é necessária uma análise, ainda que não aprofundada, das principais características dos direitos das coisas.

Decerto, a obrigação *propter rem* está intimamente relacionada aos direitos reais, na medida em que decorre justamente da titularidade de uma situação jurídica do direito das coisas.

Assim, consideramos imprescindível o conhecimento dos aspectos mais importantes dos direitos reais; abordaremos, também, as diferenças essenciais entre os direitos pessoais e reais, pois a matéria é bastante útil à conceituação e natureza das obrigações *propter rem*.

Essas questões serão desenvolvidas na primeira parte da dissertação.

A segunda parte, que constitui a essência do nosso trabalho, tratará dos fundamentos teóricos das obrigações reais e institutos correlatos.

Pretendemos atualizar o conceito de obrigação real, destacando as suas características mais importantes. Envidaremos esforços para estabelecer critérios que permitam identificar se determinada relação jurídica pode, ou não, ser considerada uma obrigação *propter rem*.

Trataremos dos atributos que geralmente são associados às obrigações reais, em especial quanto à origem legal (taxatividade), transmissibilidade (ambulatoriedade) e possibilidade de exoneração pela renúncia.

Um ponto de destaque em nossa dissertação diz respeito à diferenciação das obrigações reais e situações jurídicas assemelhadas; é o que ocorre com os ônus reais e as obrigações com eficácia real.

Não raro, essas expressões são utilizadas de forma indiscriminada pela doutrina e jurisprudência, como se sinônimos fossem, em prejuízo à boa técnica.

A terceira parte é dedicada a uma análise detida nas hipóteses mais corriqueiras de obrigações reais.

Abordaremos a contribuição condominial em seus diversos aspectos; serão discutidas a noção de condômino e as conseqüências da transmissão da propriedade em relação às dívidas condominiais pendentes.

Outrossim, trataremos de importante questão debatida em nossos tribunais a respeito da contribuição em condomínios irregulares ou de fato. Para tanto, importa verificar se essas despesas realmente podem ser cobradas pelas associações de moradores e, em caso positivo, se aderem ao imóvel na hipótese de transmissão da propriedade.

As obrigações *propter rem* têm destaque em matéria ambiental.

É o que acontece, por exemplo, na responsabilidade civil por danos ao meio ambiente. Há acórdãos da lavra do Superior Tribunal de Justiça que estabelecem a obrigação do atual proprietário de área desmatada em promover a recuperação, mesmo que não tenha sido ele o causador da degradação.

Ainda que se admita a importância e o interesse social que motivam essas decisões, é preciso questionar se tal obrigação é realmente *propter rem*, ao menos segundo os critérios estabelecidos pela nossa doutrina.

Os impostos cujo fato gerador consistem na propriedade de bem imóvel (IPTU e ITR) são comumente considerados pela doutrina obrigações *propter rem* ou ônus reais.

Serão analisadas a natureza dessa espécie de tributo, a noção de contribuinte e, ainda, a sucessão tributária e suas conseqüências em relação aos débitos fiscais em aberto.

Por fim, serão também abordadas outras hipóteses associadas às obrigações reais, tais como os direitos de vizinhança, as servidões e o usufruto.

CONCLUSÕES

Após analisar as diversas hipóteses identificadas como obrigações reais, é possível compreender a dificuldade no trato do instituto.

Dos principais casos estudados verifica-se, como única afinidade, a circunstância de que as obrigações *propter rem* têm sua origem na titularidade de uma situação jurídica do direito das coisas.

Inferre-se, ainda que de modo tênue, que essas obrigações são em geral impostas pela lei como modo de permitir ou facilitar a convivência de direitos reais conflitantes.

O regime jurídico das obrigações reais, justamente pela heterogeneidade de suas manifestações, não obedece a um regime único. Em outras palavras, as características usualmente atribuídas às obrigações *propter rem* não estão sempre presentes.

As obrigações reais obedecem ao princípio da taxatividade e, portanto, são previstas em lei. É possível notar uma mitigação do princípio em matéria condominial, em especial no estabelecimento de normas de convivência previstas na convenção e no regulamento interno.

Esse regramento evidencia a incidência da autonomia da vontade na estruturação do direito real. Admite-se, assim, a criação de obrigações com natureza *propter rem*, as quais vinculam os atuais e futuros titulares das unidades condominiais.

É certo, porém, que o conteúdo dessas obrigações estará sempre sujeito a um juízo de legitimidade, em conformidade com os interesses envolvidos.

Ao contrário do que costuma asseverar a doutrina nacional, consideramos que não é possível afirmar que toda obrigação *propter rem* seja dotada de ambulatoriedade, isto é, que sempre acompanha a coisa.

Na verdade, o que identifica a obrigação real é a sua origem na titularidade de uma situação jurídica do direito das coisas; isso não significa que, necessariamente, a obrigação permanecerá vinculada ou aderida à coisa.

Vale dizer, a ambulatoriedade, embora usualmente presente nas obrigações *propter rem*, não é uma característica essencial do instituto. Veja-se, por ilustração, a obrigação do condômino de contribuir com as despesas condominiais.

Ora, não houvesse a determinação do artigo 1.345 do Código Civil, seria descabido defender a responsabilidade do adquirente pelos débitos condominiais vencidos – e não pagos – antes da transmissão. A obrigação é transmitida em razão de expressa vontade do legislador, que entendeu por bem prestigiar o crédito em prol da sobrevivência do condomínio.

Em Portugal, contudo, não existe regra semelhante, de modo que o adquirente apenas responde pelos débitos que surgiram na vigência de sua titularidade sobre o bem.

Situação diferente ocorre, por exemplo, nos casos de débitos relacionados aos serviços de energia e água. Ainda que se admita a natureza *propter rem* dessas despesas – pois o titular torna-se obrigado ao pagamento pelos serviços prestados ou disponibilizados – não se pode concluir que as dívidas vencidas sejam transmitidas ao novo adquirente, uma vez que inexistente determinação legal nesse sentido.

Veja-se que a prestação que consiste no objeto da obrigação, em algumas situações, está diretamente relacionada à fruição pelo titular do direito real, não sendo razoável imputar ao adquirente a responsabilidade pelos débitos vencidos em todos os casos.

A renúncia ao direito real não implica, necessariamente, a exoneração das obrigações pendentes.

Como abordado em capítulo próprio, entendemos que é justo e compreensível que o titular de um direito real exerça um juízo de valor a respeito da conveniência, ou não, da manutenção do seu direito.

Tem, portanto, o direito de analisar se os benefícios que auferem com a titularidade da coisa compensam os custos que decorrem de uma obrigação *propter rem* ou dos ônus que recaem sobre o bem.

Entretanto, no que diz respeito às obrigações *propter rem*, a renúncia gera efeito apenas em relação àquelas prestações que ainda não se tornaram exigíveis; vale dizer, não é possível a exoneração de obrigações que já se autonomizaram na vigência do seu direito.

As obrigações com eficácia real não se confundem com as obrigações *propter rem*. São obrigações comuns, com a peculiaridade de que seus efeitos atingem terceiros (*erga omnes*), em razão de autorização legal e do registro imobiliário. É o caso da cláusula de vigência em contrato de locação e do direito de retrato na compra e venda.

A expressão ônus real, por sua vez, deve ser compreendida como o aspecto passivo que decorre da concorrência de diferentes direitos reais sobre a mesma coisa (direitos reais sobre coisa alheia).

Há uma acepção mais estrita, que remete aos ônus reais originados na Idade Média. Essa figura, cada vez mais rara, apenas encontra alguma importância no que diz respeito aos impostos cujo fato gerador é a propriedade sobre bens imóveis.

Quanto aos chamados condomínios irregulares, discute-se a respeito da obrigatoriedade da contribuição. A divergência coloca em conflito dois princípios igualmente importantes: a vedação ao enriquecimento ilícito e a liberdade de associação.

De nossa parte, entendemos que o sujeito que efetivamente utiliza os serviços deve ser obrigado a arcar com as contribuições cobradas pelas associações de moradores. Esse dever, entretanto, não tem natureza *propter rem*, pois não decorre da titularidade do direito real, mas da efetiva utilização dos serviços prestados.

E tais débitos, é importante ressaltar, não aderem à coisa e jamais poderiam ser transferidos ao novo adquirente do bem, por absoluta falta de amparo legal.

A reparação pelos danos ambientais pode ser imposta ao adquirente de área já desmatada; entretanto, não consideramos que essa obrigação seja revestida do caráter *propter rem*, pois não é a consequência de um ato ilícito.

Sem prejuízo, consideramos que o novo proprietário pode ser compelido a recuperar o local sob outros fundamentos, notadamente a garantia ao meio ambiente saudável.

A proposta deste trabalho não consistia na superação de conceitos e problemas tão intrincados como obrigações *propter rem* e ônus reais. Essa tarefa, no meu entendimento, não é possível, já que pela diversidade da matéria não existe um regime uniforme.

Talvez o mérito resida justamente na simplificação do conceito, estabelecendo como *propter rem* (em razão da coisa) aquelas obrigações originadas da titularidade de uma situação jurídica de direito real.

O regime e as características dessas obrigações deverão, contudo, ser analisados caso a caso.

BIBLIOGRAFIA

- ABERKANE, Hassen. **Essai d'une théorie générale de l'obligation *propter rem* en detroit positif français**. Paris: Librairie générale de droit et de jurisprudence, 1957.
- ARAÚJO, Bárbara Almeida de. As obrigações *propter rem*. **Obrigações: estudos na perspectiva civil-constitucional**. Coord. Gustavo Tepedino, Rio de Janeiro: Renovar, 2005.
- AZEVEDO, Antonio Junqueira de. Restrições convencionais de loteamento. **Estudos e pareceres de direito privado**. São Paulo: Saraiva, 2004.
- BALBI, Giovanni, **Le obbligazioni *propter rem***. Torino: G. Giappichelli, 1959.
- BESSONE, Darcy. **Direito reais**. São Paulo: Saraiva, 1988.
- BETTI, Emilio. **Teoria geral das obrigações**. Campinas: Bookseller, 2006.
- BEVILAQUA, Clóvis. **Direito das coisas**. Rio de Janeiro: Forense, 1956.
- CÁNFORA, Roxana B. **Obligaciones reales**. Rosário: Editorial Juris, 1996.
- CASTRO, Flávia de Almeida Viveiro de. Obrigações *propter rem* e condomínios atípicos. **Revista dos Tribunais**. Vol. 799, p. 64-76, São Paulo, 2002.
- CHAVES, Antônio. **Lições de direito civil – direito das coisas**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 1974.
- COELHO, Sacha Calmon Navarro. **Curso de direito tributário brasileiro**. 5ª ed., Rio de Janeiro: Editora Forense, 2000.

- COMPARATO, Fábio Konder. Direitos e deveres fundamentais em matéria de propriedade. **Revista da Fundação Escola Superior do Ministério Público do Distrito Federal e Territórios**. n° 10, ano 5, p. 43-51, 1997.
- CORTEZ, Antonio Celso Aguilar. **Obrigações *propter rem* (visão contemporânea)**. Dissertação de mestrado em Direito Civil, Faculdade de Direito da Universidade de São Paulo, 2004.
- DANTAS, F. C. de San Tiago. **O conflito de vizinhança e sua composição**. Rio de Janeiro, 1939.
- DERANI, Cristiane. **Direito ambiental econômico**. São Paulo: Max Limonad, 1997.
- DIAS, José de Aguiar de. **Da responsabilidade civil**. 11ª ed., Rio de Janeiro: Editora Renovar, 2006.
- DIDIER JR., FREDIE. A função social da propriedade e a tutela processual da posse. In: **Novo código civil: questões controvertidas – direito das coisas**. Coord. Luiz Delgado, Jones Figueirêdo Alves, São Paulo: Método, 2008.
- DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro**. 2º Vol., 18ª ed., São Paulo: Saraiva, 2003.
- DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro**. 4º Vol., 23ª ed., São Paulo: Saraiva, 2008.
- DINIZ, Maria Helena. **Lei de locações de imóveis urbanos comentada**. 8º ed., São Paulo: Saraiva, 2006.
- ELIAS FILHO, Rubens Carmo. **As despesas do condomínio edilício**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2005.
- FARIA, Luiz Alberto Gurgel de. **Código tributário nacional comentado**. 4ªed., coord. Vladimir Passos de Freitas, São Paulo: Revista dos Tribunais, 2007.

- FERNANDES, Cintia Estefania. **IPTU texto e contexto**. São Paulo: *Quartier Latin* do Brasil, 2005.
- FERNANDES, Luís A. de Carvalho. **Lições de direitos reais**. 5ª ed., Lisboa: *Quid Juris*, 2007.
- FRANCO, J. Nascimento. **Condomínio**. 5ª ed., São Paulo: Revista dos Tribunais, 2005.
- FURLAN, Valéria Cristina Pereira. **Imposto predial e territorial urbano**. São Paulo: Malheiros Editores, 2000.
- FUSARO, Andréa. *Obbligazione <<propter rem>> ed onere reale*. **Digesto**. 4ª ed., Discipline Privatistiche, Sezione Civile, Utet.
- GATTI, Edmundo. **Derechos reales - teoría general**. Buenos Aires: Lajouane, 2006.
- GERI, Lina Bigliuzzi. **Oneri reali e obbligazioni propter rem**. Milano: Giuffré, 1984.
- GOMES, Orlando. **Direitos reais**. 19ª ed., Rio de Janeiro: Editora Forense, 2008.
- GOMES, Orlando. **Obrigações**. 13ª ed., Rio de Janeiro: Editora Forense, 2000.
- GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro – direito das coisas**. V Vol., São Paulo: Editora Saraiva, 2007.
- GONDINHO, André Pinto da Rocha Osório. **Direitos reais e autonomia da vontade (o princípio da tipicidade dos direitos reais)**. Rio de Janeiro: Renovar, 2000.
- JUSTO, A. Santos. **Direitos reais**. Coimbra: Coimbra Editora, 2007.
- KONDER, Carlos Nelson. Enriquecimento sem causa e pagamento indevido. In: **Obrigações: estudos na perspectiva civil-constitucional**. Coord. Gustavo Tepedino, Rio de Janeiro: Renovar, 2005.

- LACERDA DE ALMEIDA, Francisco de Paula. **Direito das cousas**. Rio de Janeiro: J. Ribeiro dos Santos, 1908.
- LEMOS, Patrícia Faga Iglecias. **Meio ambiente e responsabilidade civil do proprietário: análise do nexa causal**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2008.
- LOPEZ, Teresa Ancona. **Nexo causal e produtos potencialmente nocivos: a experiência brasileira do tabaco**. São Paulo: Quartier Latin, 2008.
- LÔBO, Paulo Luiz Netto. **Teoria geral das obrigações**. São Paulo: Saraiva, 2005.
- MACHADO, Paulo Afonso Leme. **Direito ambiental brasileiro**. 14ª ed., São Paulo: Malheiros Editores, 2006.
- MACHADO, Hugo de Brito. **Curso de direito tributário**. 26ª ed., São Paulo: Malheiros Editores, 2005.
- MACHADO, Hugo de Brito. **Comentários ao código tributário nacional**. Vol. II, São Paulo: Editora Atlas S.A., 2004.
- MAIA, Antonio Carlos Cavalcanti. Responsabilidade por danos. Inexistência de obrigação *propter rem*... **Revista Forense**. Vol. 100, n. 376, p. 183-190, Rio de Janeiro, 2004.
- MAIA, Paulo Carneiro. Obrigação *propter rem*. **Revista dos Tribunais**. nº 315; Enciclopédia Saraiva do Direito, Ed. Saraiva, 1980, vol. 55.
- MALUF, Carlos Alberto Dabus e MARQUES, Márcio Antero Motta Ramos. **Condomínio edilício no novo código civil**. São Paulo: Saraiva, 2004.
- MALUF, Carlos Alberto Dabus. A propriedade no código civil de 2002: principais limitações e renúncia. In: **Novo código civil: questões controvertidas – direito das coisas**. Coord. Luiz Delgado, Jones Figueirêdo Alves, São Paulo: Método, 2008.

- MANNA, Lorena. **Le obbligazioni propter rem**. Padova: CEDAM, 2007.
- MAXIMILIANO, Carlos. **Condomínio**. 5ª ed., Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 1961.
- MENEZES CORDEIRO, Antonio. **Direito reais**. Lisboa: Lex, 1993.
- MESQUITA, Manuel Henrique. **Obrigações reais e ônus reais**. Coimbra: Livraria Almedina, 2003.
- MESSINEO, Francesco. **Manuale di diritto civile e commerciale**. 9ª ed., Milão: Editora Dott. A. Giuffré, 1965.
- MIRANDA, Pontes de. **Tratado de direito privado**. vol. 12, 3ª ed., São Paulo: Revista dos Tribunais, 1984.
- MOLINARIO, Alberto Domingo. **De las relaciones reales**. Buenos Aires: Editora La Universidad, 2006.
- MONTEIRO, Washington de Barros. **Curso de direito civil – direito das coisas**. 37ª ed., São Paulo: Saraiva, 2003.
- MOREIRA ALVES, José Carlos, **Direito romano**, 6ª ed., Rio de Janeiro: Forense, 2000.
- OLIVA, Milena Donato. A responsabilidade do adquirente pelos encargos condominiais na propriedade horizontal. **Revista Trimestral de Direito Civil**. Vol. 26, Rio de Janeiro: Editora Padma, p. 67-105, 2006.
- OLIVEIRA ASCENSÃO, José de. **Direito civil. Reais**. 5ª ed., Coimbra: Coimbra Editora, 2000.
- PENTEADO, Luciano de Camargo. **Direito das coisas**. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2008.

- PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil**. Vol. II, 15ª ed., Rio de Janeiro: Editora Forense, 1997.
- PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de direito civil**. Vol. IV, 14ª ed., Rio de Janeiro: Editora Forense, 2000.
- PERLINGIERI, Pietro. **Perfis do direito civil: introdução ao direito civil constitucional**. 3ª ed., Rio de Janeiro: Renovar, 2007.
- PODESTÁ, Fábio Henrique. Obrigações *Propter Rem*. **Revista da Faculdade de Direito das Faculdades Metropolitanas Unidas de São Paulo**. Vol. 9, nº 12, p. 245-253, São Paulo, 1995.
- RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das coisas: Lei nº 10.406, de 10.01.2002**. Rio de Janeiro: Forense, 2006.
- RODRIGUES, Silvio. **Direito civil – parte geral das obrigações**. 2º Vol., 26ª ed., São Paulo: Saraiva, 1998.
- RODRIGUES, Silvio. **Direito civil – direito das coisas**. 5º Vol., 28ª ed., São Paulo: Saraiva, 2007.
- SALLES, Carlos Alberto de. Propriedade imobiliária e obrigações “propter rem” pela recuperação ambiental do solo degradado. **Revista de Direito Ambiental**, nº 34, p. 9-18, São Paulo, 2004.
- SANTOS, Flauzilino Araújo dos. **As despesas comuns e a garantia de funcionamento**. Disponível em: <<http://www.irib.org.br/biblio/boletimel2474.asp>> Acesso em 7 de agosto de 2008.
- SANTOS, J. M. DE CARVALHO. **Repertório enciclopédico do direito brasileiro**. Vol. XXXV, Rio de Janeiro: Editor Borsoi.

- SARMENTO FILHO, Eduardo Sócrates Castanheira. A responsabilidade pelo pagamento de cotas condominiais no regime da propriedade horizontal. **Revista dos Tribunais**. Vol. 767, p. 86-92, São Paulo, 1999.
- SERPA LOPES, Miguel Maria de. **Curso de direito civil – obrigações em geral**. Vol. II, 4ª ed., Rio de Janeiro: Livraria Freitas Bastos, 1966.
- SERPA LOPES, Miguel Maria de. **Curso de direito civil – direito das coisas**. Vol. VI, 2ª ed., Rio de Janeiro: Livraria Freitas Bastos, 1962.
- SILVA, José Afonso da. **Direito ambiental constitucional**. 4ª ed., São Paulo: Malheiros Editores, 2003.
- SILVA, Roberta Mauro e. Relações reais e relações obrigacionais: propostas para uma nova delimitação de suas fronteiras. **Obrigações: estudos na perspectiva civil-constitucional**. Coord. Gustavo Tepedino, Rio de Janeiro: Renovar, 2005.
- TEPEDINO, Gustavo. **Multipropriedade imobiliária**. São Paulo: Saraiva, 1993.
- TEPEDINO, Gustavo. **Obrigações: estudos na perspectiva civil - constitucional**. Rio de Janeiro: Renovar, 2005.
- TEPEDINO, Gustavo. **Código civil comentado: direito das obrigações: artigo 233 a 420**. Vol. IV, coord. Álvaro Villaça Azevedo, São Paulo: Atlas S.A., 2008.
- TRABUCCHI, Alberto. **Istituzioni di diritto civile**. 39ª ed., Padova: CEDAM, 1999.
- VALERA, Edgardo. Obligaciones *propter rem*. **Revista del colegio de abogados de la plata**. nº 61, p. 127-147, La Plata, 2000.
- VARELA, Antunes. **Direito das obrigações**. Rio de Janeiro: Editora Forense, 1977.
- VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito civil: direitos reais**. Vol. 5, 8ª ed., São Paulo: Editora Atlas S.A., 2008.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito civil: teoria geral das obrigações**. Vol. 2, 8ª ed., São Paulo: Editora Atlas S.A., 2008.

VÍTORES, Germán de Castro. **La obligación real en el derecho de bienes**. Madrid: Centro de Estudios Registrales, 2000.

WALD, Arnoldo. **Curso de direito civil brasileiro – direito das coisas**. 9ª ed., São Paulo: Revista dos Tribunais, 1993.

ZANNONI, Eduardo A. **Elementos de la obligación**. Buenos Aires: Editorial Astrea, 1996.