

Obrigaçãõ *propter rem*

Direito Civil

Prof. Dr. Antônio Carlos Morato

Anita Pissolito Campos

O QUE É ?

Obrigação em razão (propter) da coisa (rem).

Obrigação decorrente do direito real que o titular dessa coisa possui.

Direitos Patrimoniais:

(i) Direitos reais = direito que recai sobre a coisa pessoa ---- coisa. Direito de sequela – direito de perseguir a coisa para exercer seu direito sobre ela.

Direito *erga omnes*.

(i) Direitos pessoais = rela o entre pessoas em que o sujeito ativo demanda presta o do sujeito passivo, que se obrigou a dar, fazer ou não fazer.

Arnold Wald

Obriga o real ou propter rem ou ob rem

  a obriga o decorrente do domínio/posse de um bem.

As obriga es reais são aquelas que derivam da vincula o de alguém com certos bens, sobre os quais incidem ônus reais (imposto imobiliário, seguro obrigatório, foro), bem como deveres decorrentes da necessidade de manter a coisa (despesas de condomínio, conserva o de divisa, servidão de passagem)

Essas obriga es propter rem recaem sobre o titular do bem.
Identificando-se o titular da coisa, descobre-se quem   o devedor

Obrigação Propter Rem

Maria Helena Diniz



Caracteriza-se por:

- a. Obrigac o decorrente e relacionada a um direito real – ou seja, a determinada coisa de que o devedor   proprietário ou possuidor
- b. possibilidade de exonera o do devedor pelo abandono do direito real, renunciando o direito sobre a coisa
- c. transmissibilidade por negócio jurídico (obrigac o recai sobre adquirente) – seja contratac o ou herança.

 , portanto, a obriga o que recai sobre uma pessoa por forca de um direito real permitindo sua libera o pelo “abandono do bem”

Obrigação propter rem – Silvio Rodrigues

O QUE É ?

Obrigações decorrentes da relação entre devedor e a coisa.

“Obrigação real” – contradição no conceito, pois será direito pessoal – obrigação - ou direito real?

Premissa de direito das obrigações é a manifestação de vontade, por isso é direito pessoal.

Mas a obrigação propter rem não decorre da manifestação de vontade do devedor, por isso seu caráter polêmico.

O devedor fica obrigado a determinada prestação em razão de ser titular de um direito sobre uma coisa e não por conta de sua manifestação de vontade (expressa ou tácita).

O que o faz devedor é o fato de ser titular de determinado direito, tanto é que ele se libera da obrigação se renunciar a esse direito.

A obrigação não prende o devedor pessoalmente, mas apenas em virtude de sua condição de titular do domínio e enquanto essa se mantiver.

A obrigação propter rem é *ambulat cum dominio*, isto é, se transfere com o domínio sobre o bem real, independentemente de qualquer convenção entre as partes.

Obrigação propter rem – Silvio Rodrigues

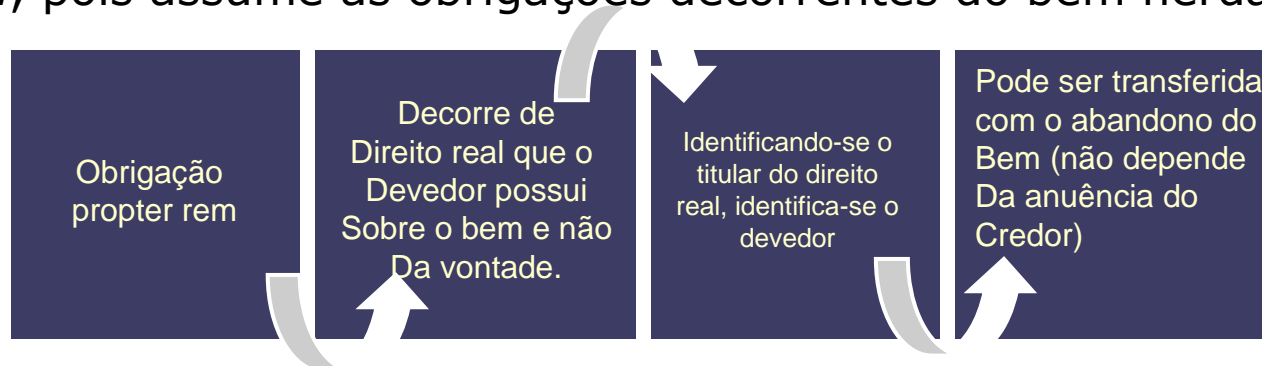
Para identificar se estamos diante de uma obrigação propter rem devemos avaliar:

- (i) se a mesma decorre da vontade das partes ou não;
- (ii) E se   liberada da obrigação caso abandone o imóvel.

Vínculo não se estabelece com uma pessoa determinada, mas com quem quer que seja o titular do direito real.

Mais uma característica: possibilidade de sua transmissão ao sucessor a título particular.

Exceção   regra do direito das obrigações - sucessores a título particular não substituem o sucedido em seu passivo. Enquanto o herdeiro sucede a título universal assume ativo e passivo, o legatário, que sucede a título particular não responde pelas d vidas, em tese, a menos quando se trata de obrigação *propter rem*, pois assume as obrigações decorrentes do bem herdado.



Exemplos de Obrigação *Propter rem*

Inaplicabilidade dos Direitos Autorais do Patrimônio Cultural

Fonte:

Monografia de HASSAN ABERKANE, *Essai d'une theorie Generale de l'obligation "propter rem" en droit positif français*, Paris, 1957.

Exemplos:

✓na hipótese do artigo 1.280 do CC um proprietário exige do dono do prédio vizinho caução pelo dano iminente, pode o recém adquirente do prédio requerer direito de regresso ao proprietário anterior, que lhe vendeu o imóvel?

Não, pois a obrigação decorre do direito real e não é, portanto, pessoal.

✓Adquirente de imóvel hipotecado -.Obrigação do adquirente do imóvel pela hipoteca, deverá quitar a dívida ainda que não a tenha contraído, pois é o bem que a garante e decorre do bem imóvel.

Exemplos contidos no Código Civil

✓ **Obrigação de concorrer para a demarcação de prédios vizinhos.**

✓ **Art. 1.297.** O proprietário tem direito a cercar, murar, valar ou tapar de qualquer modo o seu prédio, urbano ou rural, e pode constranger o seu confinante a proceder com ele à demarcação entre os dois prédios, a aviventar rumos apagados e a renovar marcos destruídos ou arruinados, repartindo-se proporcionalmente entre os interessados as respectivas despesas.

§ 1º Os intervalos, muros, cercas e os tapumes divisórios, tais como sebes vivas, cercas de arame ou de madeira, valas ou banquetas, presumem-se, até prova em contrário, pertencer a ambos os proprietários confinantes, sendo estes obrigados, de conformidade com os costumes da localidade, a concorrer, em partes iguais, para as despesas de sua construção e conservação.

§ 2º As sebes vivas, as árvores, ou plantas quaisquer, que servem de marco divisório, só podem ser cortadas, ou arrancadas, de comum acordo entre proprietários.

Obrigação do dono reparar/demolir seu prédio, a exigência de vizinho - em caso de ruína

Art. 1.280. O proprietário ou o possuidor tem direito a exigir do dono do prédio vizinho a demolição, ou a reparação deste, quando ameaça ruína, bem como que lhe preste caução pelo dano iminente.

Exemplos contidos no Código Civil

✓ **Obrigação do condômino**

Art. 1.336. São deveres do condômino:

I- contribuir para as despesas do condomínio na proporção das suas frações ideais, salvo disposição em contrário na convenção;

II - não realizar obras que comprometam a segurança da edificação;

III - não alterar a forma e a cor da fachada, das partes e esquadrias externas;

IV - dar às suas partes a mesma destinação que tem a edificação, e não as utilizar de maneira prejudicial ao sossego, salubridade e segurança dos possuidores, ou aos bons costumes.

Obrigação do condômino concorrer para as despesas de conservação.

Art. 1.315. O condômino é obrigado, na proporção de sua parte, a concorrer para as despesas de conservação ou divisão da coisa, e a suportar os ônus a que estiver sujeita.

Exemplos contidos no Código Civil

✓ Servidão

Art. 1.380. O dono de uma servidão pode fazer todas as obras necessárias à sua conservação e uso, e, se a servidão pertencer a mais de um prédio, serão as despesas rateadas entre os respectivos donos.

Art. 1.381. As obras a que se refere o artigo antecedente devem ser feitas pelo dono do prédio dominante, se o contrário não dispuser expressamente o título.

Art. 1.382. Quando a obrigação incumbir ao dono do prédio serviente, este poderá exonerar-se, abandonando, total ou parcialmente, a propriedade ao dono do dominante.

Parágrafo único. Se o proprietário do prédio dominante se recusar a receber a propriedade do serviente, ou parte dela, caber-lhe-á custear as obras.

Art. 1.383. O dono do prédio serviente não poderá embaraçar de modo algum o exercício legítimo da servidão.

Obrigação do condômino concorrer para as despesas de conservação.

Art. 1.315. O condômino é obrigado, na proporção de sua parte, a concorrer para as despesas de conservação ou divisão da coisa, e a suportar os ônus a que estiver sujeita.

Obrigação *propter rem* x Ônus Reais x Obrigação com Eficácia Real

Obrigação *propter rem*

- ✓ Natureza Jurídica mista híbrida – direito real + direito das obrigações
- ✓ Obrigação *propter rem*, a prestação devida ao credor, pelo devedor não se limita ao valor da coisa. O devedor responde com seu patrimônio.
- ✓ Implica em prestação que pode ser negativa ou positiva.
- ✓ Há coercitibilidade, deve arcar com a prestação e se não o fizer, pode ser obrigado a cumprir.

Ônus Reais

- ✓ É direito real, portanto *erga omnes*.
- ✓ Constitui-se direito sobre coisa alheia, onera imóvel de outrem (artigo 1.431 CC 1916).
- ✓ O Titular de um direito só poderá exercê-lo se suportar o ônus.
- ✓ Responsabilidade pelo ônus real é limitada ao bem onerado, ao valor deste.
- ✓ Implica em prestação positiva.
- ✓ Não há dever, como na obrigação.

Obrigações com Eficácia Real

- ✓ Determinadas relações oriundas de contratos podem, por força de disposição legal, gerar direitos reais, *erga omnes*.
- ✓ E que, portanto, alcançam eficácia real.
- ✓ Exemplo: Locatário que possui contrato de locação averbado no CRI e é preterido em seu direito de preferência possui direito real de haver para si o imóvel de qualquer pessoa que venha a adquirir o imóvel locado.
- ✓ Art. 33 da lei do inquilinato (Lei no. 8245/1991).

Reconhecimento da obrigação propter rem

Despesas Condominiais. Cobrança. Ilegitimidade passiva ad causam. Preliminar rejeitada pela sentença. Reiteração em sede recursal. Improriedade. A contribuição para as despesas do condomínio edilício constitui obrigação de natureza "propter rem", onde a situação jurídica do obrigado representa uma amálgama de direito pessoal e real, não tendo preponderância, para efeito de legitimação passiva ordinária, a condição de possuidor ou proprietário da unidade autônoma sobre a qual recai a obrigação, pois prevalece, em contrapartida, o interesse da coletividade dos condôminos na obtenção de recursos para manutenção da propriedade coletiva comum, podendo o condomínio credor eleger devedor aquele que possui uma relação jurídica vinculada à unidade autônoma, a exemplo do réu na qualidade de titular da unidade autônoma perante o registro imobiliário. Preliminar rejeitada.

Apelação no 9199031- 33.2009.8.26.0000, da Comarca de São Paulo- *SP*, *Rel. Julio Vidal, 09.03.12.*

Jurisprudência – exemplo do que não é obrigação *propter rem*



Prestação de serviços. Ação declaratória de inexistência de débito c.c indenização por danos morais. Alegada cobrança **indevida de contas de consumo**. Autora que havia se mudado do imóvel há mais de dez anos. **Dívida que não possui caráter propter rem**. Ação julgada parcialmente procedente. Apelação. Discussão acerca da obrigação de notificar a concessionária acerca da desocupação do imóvel. Dívida que não possui caráter propter rem. Apelante que não comprovou a responsabilidade da autora pelo débito cobrado, tendo em vista o caráter pessoal da obrigação - responsabilidade do usuário do serviço à época. Negativação do nome da autora junto aos cadastros de inadimplentes sem prévia notificação. Ocorrência. Dano moral configurado. Valor mantido. Recurso improvido.

É entendimento pacífico desta Câmara que *“o consumo de água (assim como o de energia elétrica) não pode ser considerado obrigação “propter rem” de molde a incidir sobre o imóvel por ele servido, razão pela qual é parte ilegítima para figurar no pólo passivo da ação de cobrança o consumidor que fizer prova de que, ao tempo da despesa, o imóvel não lhe pertencia e não se encontrava sob sua guarda e responsabilidade”*.

Apelação no 9079566- 30.2009.8.26.0000, da Comarca de Jau, Tribunal de Justiça de São Paulo, Rel. Francisco Occhiuto Junior, 08.03.12.

→ **O adquirente pode responder por obrigação propter rem relativa a período anterior à sua aquisição?**

*CONDOMÍNIO. DESPESAS. OBRIGAÇÃO PROPTER REM.- O adquirente de unidade condominial **responde pelos encargos existentes junto ao condomínio, mesmo que anteriores à aquisição.** Incidência da Súmula nº 83-STJ.Recurso especial não conhecido.*

(Recurso Especial no. 536005/RS, Ministro Barros Monteiro, 03/05/2004).

CONDOMÍNIO. ADQUIRENTE. COTAS CONDOMINIAIS.

→ *ARREMATÇÃO.RESPONSABILIDADE.1. O adquirente, mesmo no caso de arrematação, responde pelos encargos condominiais incidentes sobre o imóvel arrematado, ainda que anteriores à alienação.*

(REsp 506183 / RJ, Ministro FERNANDO GONÇALVES, 25/02/2004)

Casos para debate

→ **Só o proprietário responde pelas obrigações *propter rem*? Ou o possuidor também? (ex. locatário, usufrutuário). E o compromissário comprador?**

→ Imagine que A herdou em conjunto com B um imóvel, localizado em um loteamento – condomínio residencial. E agora o vizinho desse imóvel está cobrando de A o valor correspondente a 50% do montante gasto para construir o muro divisório entre o terreno dele e o seu.

Você acredita que o vizinho deva cobrar 25% de você e os 25% restantes de B, que até agora não foi importunado por esse assunto.

Será que o vizinho pode cobrar somente de você?

→ **Em uma adjudicação, o que ocorre com a obrigação *propter rem*?**

→ **Em uma arrematação em hasta pública, o que ocorre com a obrigação *propter rem*?**

PROCESSUAL CIVIL. EXECUÇÃO FISCAL. IPTU. ARREMATAÇÃO DE IMÓVEL EM HASTA PÚBLICA. AQUISIÇÃO ORIGINÁRIA. ADJUDICAÇÃO. VIOLAÇÃO DO ART.130, PARÁGRAFO ÚNICO, DO CTN. OCORRÊNCIA. OBRIGAÇÃO TRIBUTÁRIA PROPTER REM. EXISTÊNCIA DE RESPONSABILIDADE TRIBUTÁRIA. 1. Discute-se nos autos se o credor-exequente (adjudicante) está dispensado do pagamento dos tributos que recaem sobre o imóvel anteriores à adjudicação. 2. Arrematação e adjudicação são situações distintas, não podendo a analogia ser aplicada na forma pretendida pelo acórdão recorrido, pois a adjudicação pelo credor com dispensa de depósito do preço não pode ser comparada a arremate por terceiro. 3. A arrematação em hasta pública extingue o ônus do imóvel arrematado, que passa ao arrematante livre e desembaraçado de tributo ou responsabilidade, sendo, portanto, considerada aquisição originária, de modo que os débitos tributários anteriores à arrematação sub-rogam-se no preço da hasta. Precedentes: REsp 1.188.655/RS, Rel. Min. Luiz Fux, Primeira Turma, DJe 8.6.2010; AgRg no Ag 1.225.813/SP, Rel. Min. Eliana Calmon, Segunda Turma, DJe 8.4.2010; REsp 909.254/DF, Rel. Min. Mauro Campbell Marques, Segunda Turma DJe 21.11.2008.4.

→ Em uma arrematação em hasta pública, o que ocorre com a obrigação *propter rem*?

•adquirente só deixa de ter responsabilidade pelo pagamento dos débitos anteriores que recaiam sobre o Bem, se ocorreu, efetivamente, depósito do preço, que se tornará a garantia dos demais credores. De molde que o crédito fiscal perquirido pelo fisco é abatido do pagamento, quando da praça, por isso que, encerrada a arrematação, não se pode imputar ao adquirente qualquer encargo ou responsabilidade. 5. Por sua vez, havendo a adjudicação do imóvel, cabe ao adquirente (credor) o pagamento dos tributos incidentes sobre o Bem adjudicado, eis que, ao contrário da arrematação em hasta pública, não possui o efeito de expurgar os ônus obrigacionais que recaem sobre o Bem. 6. Na adjudicação, a mutação do sujeito passivo não afasta a responsabilidade pelo pagamento dos tributos do imóvel adjudicado, uma vez que a obrigação tributária *propter rem* (no caso dos autos, IPTU e taxas de serviço) acompanha o Bem, mesmo que os fatos imponíveis sejam anteriores à alteração da titularidade do imóvel (arts. 130 e 131, I, do CTN). 7. À luz do decidido no REsp 1.073.846/SP, Rel. Min. Luiz Fux, Primeira Seção, DJe 18.12.2009, "os impostos incidentes sobre o patrimônio (Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural - ITR e o imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana - IPTU) decorrem de relação jurídica tributária instaurada com a ocorrência de fato imponível encartado, exclusivamente, na titularidade de direito real, razão pela qual consubstanciam obrigações *propter rem*, impondo-se sua assunção a todos aqueles que sucederem ao titular do imóvel."