

OBRIGAÇÕES *PROPTER REM*: DIREITO REAL OU OBRIGACIONAL?

André Pedrolli Serretti
Acadêmico da Faculdade de Direito Milton Campos
Pesquisador-Bolsista pela FAPEMIG
andrepedrolli@yahoo.com

Sumário

1. Introdução. 2. Obrigações propriamente ditas. 3. Direitos Reais. 3.1 Características dos Direitos Reais. 4. Diferenças entre Direitos Obrigacionais e Direitos Reais: quadro comparativo. 5. Obrigações *propter rem*. 5.1 Alguns exemplos de obrigações próprias da coisa no direito pátrio. 6. Conclusão.

Resumo

Este trabalho acadêmico visa o estudo da conceituação e diferenciação entre os direitos reais e os obrigacionais, abordando as principais teorias existentes sobre o assunto, tratadas pela doutrina nacional e internacional, objetivando a criação de critérios coerentes para a classificação das obrigações *propter rem* no grupo de direitos obrigacionais ou reais

Palavras-chave: Direito Obrigacional - Direitos Reais - Obrigações *propter rem*.

Abstract

This paper is a study on the definition and distinctions between the rights *in rem* and contract rights, where we will review the main existing theories on the subject, created by national and international authors, looking for classify the obligations *propter rem* in the group of real rights or contract rights.

Keywords: Contract Law - Property Law - Obligations *propter rem*.

1. INTRODUÇÃO

Não há como tratar das *obligatio propter rem* sem tratar separadamente dos conceitos de obrigação propriamente dita e Direitos Reais. Discorrer sobre obrigações *propter rem*, em outras palavras, é falar de obrigações em razão da ocorrência de um direito real.

Neste trabalho abordaremos a posição doutrinária das obrigações, dos direitos reais, das diferenciações entre estes e as obrigações propriamente ditas e finalmente, trataremos das obrigações *propter rem*.

Nestas breves linhas, objetivaremos demonstrar a visão contemporânea de cada uma das espécies dos institutos dogmático-jurídicos já mencionados, proferidas pelos grandes mestres da doutrina nacional, vislumbrando a zona de interseção entre direitos reais e obrigacional, na qual se situa as obrigações *propter rem*, para a melhor parte dos doutrinadores nacionais e estrangeiros.

Assim, visamos tão somente introduzir o debate dos referidos temas pertinentes ao direito civil, no que tange as relações intersubjetivas de cunho patrimonial.

2. OBRIGAÇÕES PROPRIAMENTE DITAS

A vida em sociedade faz com que o ser humano seja rodeado de obrigações. Já de antemão deixo de lado a acirrada discussão sobre o que surgiu primeiro: o Direito ou a vida social. Ante a impossibilidade de resposta direta à questão, algo importante podemos afirmar: *ubi societas, ibi jus* (onde há sociedade, há Direito), *ubi jus, ibi obligatio* (onde há Direito, há obrigação), então conclui-se: *ubi societas, ibi obligatio* (onde há sociedade, há obrigação, *strictu sensu*, ou seja, jurídica). Todo o direito tem natureza obrigacional (*jus et obligatio sunt correlata*), a ordem jurídica de qualquer povo em qualquer época é de natureza obrigacional.

A obrigação nasceu com idéia de vínculo (*ob-ligatio*). Tal expressão significa *ante a ligação*. Dentre os variados tipos de obrigação que vinculam o homem, há obrigações da vida em comum, tais quais obrigações religiosas (para com um terceiro, a divindade), as obrigações familiares (algumas amparadas pelo Direito, tal qual a conjugal), obrigações morais (ante a sociedade, de caráter subjetivo), que indicam nada mais que deveres objetivos do indivíduo nas relações sociais. O que aqui nos interessa é o que chamaremos de obrigações *strictu sensu*

(*vinculum juris*), amparados pela legislação em cível vigor, já que estamos no sistema *civil law*, dotados do caráter de patrimonialidade e temporalidade.

Tal vínculo cerceia a liberdade de ação de um indivíduo em benefício de outro, sujeita o ocupante do pólo passivo (devedor), a uma prestação, positiva ou negativa, em favor do credor, que deriva única e exclusivamente da lei ou da vontade das partes envolvidas amparada pela lei. Para todo direito há uma obrigação correspondente e para toda obrigação há um direito correlato. A obrigação é essencialmente um vínculo, essência esta que restou intacta desde sua concepção na Roma antiga. Vejamos a seguir a definição de obrigação, segundo alguns autores. Clóvis Beviláqua, conceitua:

*“Obrigação é relação transitória de direito, que nos constrange a dar, fazer ou não fazer alguma coisa, geralmente economicamente apreciável, em proveito de alguém que, por ato nosso ou de alguém conosco juridicamente relacionado, ou em virtude de lei, adquiriu o direito de exigir de nós esta ação ou omissão.”*¹

Washington de Barros Monteiro, precisamente, define:

*“Obrigação é a relação jurídica, de caráter transitório, estabelecida entre credor e devedor, e cujo objeto consiste numa prestação econômica, positiva ou negativa, devida pelo primeiro ao segundo, garantindo-lhe o adimplemento através de seu patrimônio.”*²

Caio Mário da Silva Pereira preleciona que *“obrigação é o vínculo jurídico em virtude do qual uma pessoa pode exigir de outra prestação economicamente apreciável.”*³

Nesta última definição, sucinta, porém precisa, o autor ressalta os caracteres mais importantes da *obligatio*, que são: O vínculo jurídico, os sujeitos (ativo e passivo) e a prestação patrimonial *in fine* (economicamente apreciável). A obrigação é composta por:

Sujeitos: dois pólos, ativo (credor) e passivo (devedor), é obrigatoriamente bipolar, devendo estes ser ao menos determináveis no momento do adimplemento.

¹ BEVILAQUA, Clóvis. **Direito das obrigações**, p. 14.

² MONTEIRO, Washington de Barros. **Curso de Direito Civil: Direito das Coisas**, p. 12.

³ PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de Direito Civil**, v. 2, p. 7.

Objeto: imediato (prestação), mediato (bem da vida), devendo estes também ser lícitos, possíveis e determináveis, também ao momento do adimplemento.

Vínculo: obrigatoriamente jurídico, ou seja, o liame em questão deve amparado pelo ordenamento jurídico vigente no espaço e no tempo que ocorrer.

A obrigação deve ser estabelecida através de declaração de vontade válida ou simplesmente da aplicação lei (casos de contração compulsória de obrigação, *verbi gratia*, *ex delictu* e *quasi ex delictu*, ou seja: ato ilícito lesivo a terceiros),

Sua execução ocorria, em caso de inadimplemento, na Antiguidade Clássica, no próprio corpo do devedor. Poderia ele ser reduzido à escravidão, morto, ou ter seu corpo mutilado. Em meados do século IV, antes de Cristo, com o início da vigência da *Lex Poetelia Papiria*, a execução corporal do devedor em todo o Império Romano passou a ser proibida e substituída por sua responsabilização patrimonial.

Ressalte-se que a *obligatio* tem caráter essencialmente transitório, pessoal e patrimonial, visto que nasce para ser cumprida e é resolvida através da prestação, sua consequência natural (*Obligatio versus Solutio*). Tal vínculo é pessoal porque se dá entre pessoas, e não entre pessoas e coisas; é também patrimonial, pois seu objeto deve ser economicamente apreciável, ao menos em caso de inadimplemento.

3. DIREITOS REAIS

O estudo dos direitos reais é pela dicotomia entre Direito Pessoal (obrigacional) e Direito Real (direito sobre a coisa), assim vinculando sua conceituação e seus efeitos a um estudo das relações desses direitos com os obrigacionais e ao estudo das teorias sobre eles elaboradas. Há, na doutrina, basicamente duas teorias para a caracterização dos Direitos Reais.

Teoria monista: é aquela que nega a diferenciação entre direitos reais e obrigacionais, tem a sua origem na concepção de que nestes direitos o elemento principal é o patrimonial.

Com isso, tal teoria concebe os direitos reais e obrigacionais em uma só noção. Entretanto, apesar de os direitos reais e obrigacionais serem classificados tão somente como direitos patrimoniais, há duas correntes que se contrapõem acerca de sua natureza jurídica.

A primeira, obrigacionalista, entende que há a prevalência do elemento obrigacional, e a segunda, realista, compreende que há uma prevalência do elemento real. Para essa teoria, tanto os direitos reais como os obrigacionais pressupõem relações intersubjetivas possuidoras de validade *erga omnes*, mas entre ambos direitos há uma discrepância quantitativa e não qualitativa (jurídica), caracterizando assim direitos reais como direitos fortes e os obrigacionais como fracos, conforme a variação do status das pessoas a eles vinculadas. Nos direitos obrigacionais há a vinculação entre dois polos, em igualdade de condições, credor e devedor. Já nos direitos reais há, em um pólo, o detentor do direito real e no outro pólo, os demais indivíduos com um dever negativo de prejudicar o pleno gozo do direito real em relação ao seu detentor. Há também o dever de a comunidade de não prejudicar o adimplemento das obrigações propriamente ditas.

Analizando essa teoria (monista) e suas subdivisões (prevalência patrimonial e prevalência obrigacional) percebemos que para a corrente obrigacionalista, os direitos obrigacionais tem eficácia *erga omnes*, o que é impróprio, pela própria natureza de tais vínculos. Caso clássico que a isso atesta é o de prevalência de obrigações somente entre as partes, em que, por exemplo, não se pode obrigar a outros o que somente entre certas pessoas foi acordado, não se olvidando do dever geral de abstenção que todos tem em relação à harmonia da execução do contrato, referente à figura do terceiro ofensor.

A segunda, patrimonialista, para os adeptos da prevalência do elemento real nos direitos patrimoniais (reais ou obrigacionais), estes fazem parte da categoria dos direitos sobre as coisas. Assim, na relação obrigacional o credor tem direito sobre o patrimônio do devedor, pois tal direito se traduz no direito de executar o patrimônio do devedor.

O que se apresenta inconveniente na corrente patrimonialista é que o que se exige do devedor é uma prestação, somente às vezes coincidente esta com o seu patrimônio, não constituindo isto regra vinculante, ou seja, só se passará a ter direito ao patrimônio do devedor, em regra, se advir o inadimplemento da obrigação. Ao pensar como tal corrente desvirtuamos uma característica essencial das obrigações, qual seja, o objetivo pelo qual foram criadas, o adimplemento, e ressaltamos a prestação meramente substitutiva deste.

E ainda: no direito real a coisa é individualizada, certa, determinada, nunca será um incerto patrimônio do devedor, o que torna inviável a ótica de prevalência do elemento real para obrigações propriamente ditas, e do elemento obrigacional, para os direitos reais. A relação

obrigacional deve ter por objeto uma prestação, o direito real deve ter por objeto uma coisa. Não há como confundir, em uma só categoria, mesmo que intitulada “direitos patrimoniais”, direitos de origem obrigacional e direitos de origem real.

Teoria dualista: para esta teoria há a distinção entre direitos reais e obrigacionais. Possui três vertentes, a primeira, clássica, afirma existir uma relação entre pessoa e coisa. A segunda, personalista, entende não ser possível uma relação entre pessoa e coisa, somente podendo existir relação entre pessoas. A terceira adota uma visão eclética onde são observados dois prismas: o lado interno e o lado externo da relação.

Em sua vertente clássica, acredita-se que direito real é “aquele que cria entre a pessoa e a coisa uma relação direta e imediata; de tal maneira que nela só se encontram dois elementos, a saber, a pessoa que é sujeito ativo, e a coisa, que dele é objeto”⁴. É caracterizada pelo poder direto e imediato do titular do direito sobre a coisa.

Tal vertente é criticada por subtrair o caráter intersubjetivo do direito, pois não existem relações senão entre pessoas, e somente assim poderemos classificar uma relação como social, portanto, da qual faz parte o direito. Se para todo direito corresponde um dever, onde está o dever da coisa. Isso é ilógico pois somente pessoas são capazes de emitir declarações de vontade e tem capacidade civil, portanto, passíveis de deveres. Não há como estabelecer relações sociais, portanto, relações jurídicas, que são essencialmente sociais, com coisas.

Em sua vertente personalista, o direito regula relações entre pessoas e não relações entre pessoas e coisas, tendo como fundamento principal a idéia kantiana de que não pode ocorrer relação jurídica entre o indivíduo e coisa. O núcleo de qualquer relação jurídica subjetiva traduz-se numa pretensão necessariamente dirigida a um comportamento humano.

Para esta vertente, os direitos reais possuem três componentes: sujeito ativo, sujeito passivo e objeto (coisa certa e determinada). Sujeito ativo é o detentor do direito real. Sujeito passivo é a generalidade anônima de indivíduos, que possui o dever de não interferir no pleno exercício do direito do detentor do direito real, que somente se individua no momento em que tal direito é desrespeitado. É a teoria que acreditamos ser a mais procedente.

Nos dizeres de Caio Mário da Silva Pereira:

⁴ RODRIGUES, Sílvio. **Direito Civil - Parte Geral das Obrigações**, v. 2, p. 6.

“[...] No direito real existe um sujeito ativo, titular do direito, e há uma relação jurídica, que não se estabelece com a coisa, pois que esta é o objeto do direito, mas tem a faculdade de opô-la erga omnes, estabelecendo-se desta sorte uma relação jurídica em que é sujeito ativo o titular do direito real, e sujeito passivo a generalidade anônima dos indivíduos [...].”⁵

Depois de anunciar sua filiação à teoria personalista, afirmam os autores portugueses Álvaro Moreira e Carlos Fraga:

“[...] precisando o conceito de direito real, definimo-lo-emos como o poder de exigir de todos os outros indivíduos uma atitude de respeito pelo exercício de determinados poderes sobre uma coisa, ou, por outras palavras, o poder de exigir de todos os outros uma atitude de respeito pela utilização da coisa em certos termos por parte do titular activo.”⁶

3.1 Características dos Direitos Reais

Eficácia absoluta: Os direitos reais são oponíveis *erga omnes*. Seu titular pode exercê-los perante todos, ou seja, não são eficazes somente entre as partes que quanto a ele contratam, mas sim, se dirigem a todos os sujeitos indistintamente.

Inerência: A inerência significa que o objeto do direito real continua a sê-lo mesmo que seus sujeitos mudem indefinidamente. É onde se fundamenta a oponibilidade *erga omnes*, pois a coisa continua a ser de direito real, se continuar amparada pela ordem jurídica de tal forma.

Seqüela: Ainda que o objeto de direito real adentre a esfera jurídica de outrem, ele continua a ser oponível *erga omnes*. Ainda que, por exemplo, se celebre um contrato de comodato em relação ao objeto do direito real, a sua propriedade continua a ser de seu proprietário, independente do decurso do tempo.

Preferência: Direitos reais de garantia, constituídos sobre uma coisa, prevalecem sobre quaisquer direitos pessoais e sobre outros direitos reais formados posteriormente, em relação ao mesmo bem.

⁵ PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de Direito Civil**, v. 4, p. 2.

⁶ MOREIRA, Álvaro; FRAGA, Carlos. **Direitos Reais**, p. 38.

Tipicidade: O número de situações em que se dará o caráter real a algum direito está descrito em rol exaustivo (*numerus clausus*) na lei.

Tendência à perpetuidade: *“De modo geral - e do ponto de vista ao menos aparente -, pode-se afirmar que os direitos reais são mais estáveis e duradouros, por se destinarem, principalmente, à manutenção e à defesa de uma situação, ao passo que os direitos obrigacionais são ontológica e essencialmente transitórios, pois existem justamente para se extinguir pelo adimplemento, além de normalmente terem prazo determinado.”*⁷

Determinação e existência atual da coisa: Os direitos reais devem ter como objeto coisa certa e determinada. Não é admissível a indeterminação que se pode encontrar nas relações obrigacionais. Além disso, é imperativo que o direito real recaia sobre coisas já existentes, nunca sobre coisas futuras.

Princípio da publicidade: *“Rege os direitos reais o princípio da publicidade, ao passo que nos direitos pessoais prevalece a ciência apenas entre as partes. Para que se possa conferir segurança ao atributo da eficácia absoluta dos direitos reais, é necessária sua notoriedade, permitindo, ao menos, presumir que toda a sociedade tenha conhecimento de sua existência”*⁸
É por isso que é imperioso que se faça, por exemplo, o registro de bens imóveis, e em relação aos móveis, presume-se que a publicidade da tradição é notória, ou seja, alcançada com a própria posse direta pelo proprietário.

Aquisição por usucapião: Considerando a prescrição, ou seja, a aquisição e a perda dos direitos pelo curso do tempo e pela inércia de seu titular originário, esta é tópico que serve para diferenciar os direitos reais dos pessoais, dado que ela é modo de aquisição no que diz respeito aos direitos reais (excluído os de garantia) - prescrição aquisitiva ou usucapião -, e modo de extinção em relação aos direitos pessoais - prescrição liberatória ou extintiva - (que extingue apenas a obrigação civil e o seu direito à ação correspondente, subsistindo somente obrigação natural).

Os direitos reais são mais bem amparados e garantidos pela ordem jurídica que os direitos obrigacionais. Aqueles têm características próprias que visam à perenidade, e são, como alguns autores classificam, mais fortes. Segundo o princípio do desmembramento, que explica

⁷ ALVIM, Arruda. **Breves anotações para uma teoria geral dos direitos reais**, p. 50.

⁸ Idem, *ibidem*.

a possibilidade de múltiplas divisões do direito real, os direitos reais podem ser plenos (v.g. propriedade) ou limitados (v.g. posse). Os direitos reais plenos se caracterizam pelo poder de usar, usufruir, dispor e reaver que tem o seu detentor sobre o objeto, tendo em vista que o detentor de direitos reais limitados, em regra, não possui tão amplos poderes, especialmente o poder referente à disposição permanente da coisa. Em outras palavras:

“Fala-se em jus in re propria, ou direito real na coisa própria, em referência à propriedade; ao passo que jus in re aliena, ou direitos na coisa alheia, ou, ainda, direitos limitados, são, entre nós, segundo o Código Civil, as servidões, o usufruto, o uso, a habitação, o direito do promitente comprador do imóvel, o penhor, a hipoteca e o direito de superfície.”⁹

4. DIFERENÇAS ENTRE DIREITOS OBRIGACIONAIS E DIREITOS REAIS: QUADRO COMPARATIVO

	Direitos Obrigacionais	Direitos Reais
Sujeitos	Possibilidade de indeterminação temporária em ambos os sujeitos, passivo e ativo. Obrigatoriedade de determinação de ambos os sujeitos somente no momento do adimplemento.	Sujeito ativo obrigatoriamente determinado. Sujeito passivo indeterminado, enquanto não violado o direito. Quando violado, este se individua na pessoa do causador do ato ilícito daquela relação.
Objeto	Prestação do devedor (imediato); e o bem da vida (mediato). Pode ser indeterminada até o momento do adimplemento. Pode incidir sobre coisa sob conflito.	Bem da vida. Coisa certa e determinada. Não pode incidir sobre coisa conflitante. Obrigação universal passiva de se abster de molestar o direito do titular.
Vínculo	Entre credor e devedor. O credor tem o direito de cobrar e o devedor o dever de pagar.	Entre detentor do direito e objeto (teoria clássica); entre detentor do direito e a coletividade (teoria personalista).
Eficácia	Relativa. Oponível somente perante as partes. Exigível do devedor pelo credor.	Absoluta, <i>erga omnes</i> , oponível perante todos.
Limite	Ilimitado, sensível à autonomia privada, criação de figuras contratuais mesmo sem expressa previsão legal, respeitada a lei.	Limitado, tipos de relações previamente definidos na lei. Tipificado na lei, em rol exaustivo (<i>numerus clausus</i>).
Temporalidade	São transitórios. Objetivam o seu fim. Extinguem-se com a prestação.	São permanentes, tendem à perpetuidade, objetivam a duração da relação.

⁹ CARVALHINHO, Diana Gomes. **Direitos reais: noções gerais**, item 3.

5. OBRIGAÇÕES *PROPTER REM*

A *obligatio propter rem* (obrigação em razão da coisa, ou, *obligatio ob rem*, obrigação diante da coisa) é uma obrigação pessoal (*obligatio in personam*), advinda da aquisição de um direito real (*jura in re*), que produz a faculdade de um agente (credor) exigir a prestação do obrigado (devedor). Acontece quando se adquire um direito real, e a ele está vinculada uma obrigação pessoal em relação ao detentor deste direito.

Diferentemente o ônus real, em que o vínculo da obrigação é relativo à coisa, e quando alguém a adquire, é possível cobrar do atual titular todas as prestações vencidas e não adimplidas, a obrigação *propter rem* apresenta um vínculo pessoal, pois somente se pode exigir seu objeto do detentor do direito real, à época em que deveria ter ocorrido o adimplemento da obrigação. Na verdade, tal fato decorre da relação íntima que se pode afirmar existente entre obrigação real e pessoal, quando a segunda decorre da primeira. É a obrigação que deriva da natureza do bem ou do respectivo encargo, por causa da coisa, em razão dela.

Na obrigação *ob rem* verificamos que a posição do devedor varia conforme sua relação como direito real. E é exatamente nesta relação que há a responsabilidade pelo adimplemento (compromisso tácito ou expresso para o cumprimento da obrigação), sendo assim vista, não interessa a terceiros, mas somente as partes do compromisso.

Exempli gratia, A assume a obrigação para com B, confinante de seu terreno, que nunca construirá um muro com mais de 1,5m na área de seu lote, para não atrapalhar a vista e o arejo da casa de B. Pois bem. A é o devedor, o responsável pelo adimplemento, por enquanto. Se A vender seu terreno para C, este será o responsável pelo adimplemento. Esta é uma obrigação que se adquire em decorrência de um direito real (*obligatio propter rem*). Esta obrigação é de cunho pessoal porque o adimplemento é vinculado ao detentor atual da posse, não podendo este ser cobrado pelos seus sucessores na posse do terreno. Segundo o Professor Caio Mário da Silva Pereira, *obligatio propter rem* acontece:

“[...] Quando a um direito real ascende uma faculdade de reclamar prestações certas de uma pessoa determinada [...]. Se há uma relação jurídico-real em que se insere, adjeto à faculdade de não ser

molestado, o direito a uma prestação específica, este direito pode dizer-se ad rem, e a obrigação correspondente é propter rem.[...]''¹⁰

Note-se que a característica *ad rem* da obrigação é marcante, é o cerne de sua caracterização. A característica marcante da *obligatio propter rem* é sua razão de existir ser em decorrência de um direito real.

Consoante o presente quadro de ensinamentos de renomados autores, referentes à definição, à transmissão, e à extinção das obrigações *propter rem*, podemos observar:

	Maria Helena Diniz	Sílvia Rodrigues	Sílvia Venosa
O que é	"vinculação a um direito real, ou seja, a determinada coisa de que o devedor é proprietário ou possuidor";	"ela prende o titular de um direito real, seja ele quem for, em virtude de sua condição de proprietário ou possuidor";	"trata-se de relação obrigacional que se caracteriza por sua vinculação à coisa";
Forma de extinção	"possibilidade de exoneração do devedor pelo abandono do direito real, renunciando o direito sobre a coisa";	"o devedor se livra da obrigação pelo abandono do direito real";	"o nascimento, a transmissão e a extinção da obrigação <i>propter rem</i> seguem o direito real, com uma vinculação de acessoriedade"
Forma de transmissão	"transmissibilidade por meio de negócios jurídicos, caso em que a obrigação recairá sobre o adquirente".	"a obrigação se transmite aos sucessores a título singular do devedor".	"a obrigação dita real forma, de certo modo, parte do conteúdo do direito real, e sua eficácia perante os sucessores singulares do devedor confere estabilidade ao conteúdo do direito".

Segundo Washington de Barros Monteiro, a *obligatio propter rem* é caracterizada pela mutabilidade do sujeito passivo, de acordo com as sucessivas transmissões experimentadas pelo direito real.

¹⁰ Idem, ibidem.

Verbi gratia, em um condomínio edilício, o dever de manter a conservação das áreas comuns está ao encargo dos condôminos. Este dever subsiste apenas enquanto o condômino assim o for, quando deixar de sê-lo, não mais responderá pelo adimplemento da obrigação.

Para Caio Mário da Silva Pereira, *obligatio propter rem* é uma obrigação acessória mista, sendo esta sua natureza jurídica. Acessória porque advém de uma relação jurídico-real e mista porque se situa na região fronteira entre os direitos reais e os obrigacionais. O referido autor ainda ensina que a fonte dessa espécie obrigacional é o direito real do qual advém, e o seu objeto é a prestação, característico de um a *obligatio in personam*.

5.3 Alguns exemplos de obrigações próprias da coisa no direito pátrio

A obrigação que tem o condômino de contribuir para a conservação ou divisão do bem comum. Informa o art. 1315 do Código Civil que *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*¹¹. No dizer de Sílvio Rodrigues:

“(...) a obrigação de reparar, consignada no artigo acima transcrito, não derivou da vontade do obrigado, que pode mesmo ser um impúbere, como ocorre na hipótese de ter o infante herdado fração ideal de um prédio, mas decorre de sua mera condição de comunheiro. Portanto, mais uma vez, nos encontramos na presença de uma obrigação propter rem. (...)”.¹²

A obrigação dos proprietários de imóveis confinantes de concorrer para as despesas de construção de tapumes divisórios. O art. 1297, § 1º do Código Civil Brasileiro, diz:

*“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.”*¹³

¹¹ BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002.

¹² RODRIGUES, Sílvio. *Direito Civil – Vol. 2 – Parte Geral das Obrigações*, p. 80.

¹³ BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002.

A obrigação que tem o proprietário de coisas incorporadas ao patrimônio histórico e artístico nacional de não destruir ou realizar obras que modifiquem a aparência destas. O caso em questão é regulamentado pelo art. 17 do Decreto-Lei nº 25, de 30 de novembro de 1937, que assim estabelece:

“Art. 17. As coisas tombadas não poderão, em caso nenhum ser destruídas, demolidas ou mutiladas, nem, sem prévia autorização especial do Serviço do Patrimônio Histórico e Artístico Nacional, ser reparadas, pintadas ou restauradas, sob pena de multa de cinquenta por cento do dano causado.”¹⁴

A obrigação negativa no referente à servidão, onde o proprietário do prédio serviente não pode embaraçar seu uso legítimo pela outra parte. Indica o Art. 1383, do Código Civil, que *o dono do prédio serviente não poderá embaraçar de modo algum o exercício legítimo da servidão*¹⁵. Esta é uma obrigação *propter rem*, pois somente perdurará enquanto o proprietário tiver em sua posse o imóvel serviente.

6. CONCLUSÃO

Ante o exposto, entendemos serem as obrigações *propter rem*, mistas, relativas tanto ao direito obrigacional e ao direito real, segundo o magistério de Caio Mário da Silva Pereira. Mas, forçoso é reconhecer que tais obrigações são mais afeitas ao direito obrigacional que ao direito real, pelas seguintes razões.

O objeto das obrigações é a prestação, por conseqüência, o objeto da *obligatio propter rem*, também o é. Os direitos reais, como já vistos, têm por objeto a coisa, não a prestação.

As características dos direitos reais são: eficácia absoluta, inerência, seqüela, preferência, tipicidade, tendência à perpetuidade, determinação e existência atual da coisa, publicidade e aquisição por usucapião, que pouco tem a ver com as *obligatio propter rem*. As *obligatio propter rem*, não tem as características de tipicidade (podem decorrer meramente da vontade das partes, pois não estão previstas na lei em rol taxativo), nem possuem eficácia absoluta (pode-se exigir somente do atual proprietário, não da coletividade), não se revestem da

¹⁴ BRASIL. **Decreto-Lei nº 25**, de 30 de novembro de 1937.

¹⁵ BRASIL. **Lei nº 10.406**, de 10 de janeiro de 2002.

característica da inerência (não são naturalmente oponíveis *erga omnes*), prescindem de determinação e existência atual da coisa (podem recair sobre coisas indeterminadas), não são revestidas do caráter de publicidade (os instrumentos de *obligatio propter rem*, para produzirem efeitos sequer precisam ser registrados em registro público), nem seu objeto pode ser adquirido por usucapião, visto que este é uma mera prestação.

O vínculo jurídico (*juris vinculum*) ocorre entre credor e devedor, próprio do direito obrigacional. O vínculo jurídico dos direitos reais ocorre propriamente entre pessoa e objeto, ou entre o seu titular e a coletividade.

Assim, podemos concluir que, como já infomado, as *obligatio propter rem* tem a natureza de direito obrigacional, porém oriundas de um direito real, e por este é regida a sua existência e ligação com os sujeitos e o objeto da relação obrigacional. Em tal tipo de obrigação, a regência oriunda de uma direito real lhe dá um caráter não puramente obrigacional, mas eivado de elementos de direitos reais, algo que o caracteriza como tipo de obrigação mista acessória de um direito real, porém, pertencente ao direito das obrigações, por sua natureza intrínseca obrigacional.

REFERÊNCIAS

ALVIM, Arruda. **Breves anotações para uma teoria geral dos direitos reais**. In: CAHALI, Yussef Said. **Posse e propriedade**: doutrina e jurisprudência. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 1987.

BEVILAQUA, Clóvis. **Direito das Obrigações**. 8. ed., rev. e atual. por Achilles Bevilaqua. Rio de Janeiro: Franciso Alves, 1954.

BRASIL. **Decreto-Lei nº 25**, de 30 de novembro de 1937. Organiza a proteção do patrimônio histórico e artístico nacional. *Diário Oficial [da República Federativa do Brasil]*, Brasília, 1937.

BRASIL. **Lei nº 10.406**, de 10 de janeiro de 2002. Institui o código civil. *Diário Oficial [da República Federativa do Brasil]*, Brasília, 2002.

CARVALHINHO, Diana Gomes. **Direitos reais: noções gerais**. Jus Navigandi, Teresina, ano 9, n. 739, 14 jul. 2005. Disponível em: <<http://jus2.uol.com.br/doutrina/texto.asp?id=6995>>. Acesso em: 15 jan. 2010.

DINIZ, Maria Helena de. **Curso de Direito Civil Brasileiro. Vol. 2**. 18ª ed. São Paulo: Saraiva, 2003.

MONTEIRO, Washington de Barros. **Curso de Direito Civil: Direito das Coisas**. 34. ed. São Paulo: Saraiva, 1998, v. 4.

MOREIRA, Álvaro; FRAGA, Carlos. **Direitos Reais**: segundo as prelecções do Prof. Doutor C.A. da Mota Pinto ao 4º ano jurídico de 1970-71. Coimbra: Almedina, 1971.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de Direito Civil**. 13. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1999, v. 2.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de Direito Civil**. 13. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1999, v. 4.

RODRIGUES, Sílvio. **Direito Civil – Parte Geral das Obrigações**. 19ª ed. São Paulo: Saraiva, 1991, v. 2.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil: Teoria Geral das Obrigações e dos Contratos**. 3ª ed. São Paulo: Atlas, 2003, v. 2.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil: Direitos Reais**. 2. ed. São Paulo: Atlas, 2002, v. 5.