

AS SITUAÇÕES JURÍDICAS PROPTER REM E A TEORIA DA INTEGRAÇÃO: nova formulação das obrigações propter rem

José Leandro Farias Benitez

Professor de Direito das Coisas na UNIJUI

Mestre em Direito pela UFSC

Introdução

A lentidão com que se dão a conhecer aos não especialistas os avanços teóricos no direito e a insatisfatória elaboração doutrinária das obrigações propter rem foram os motivos que me levaram a tratar sobre o tema. Pouco faço além de sistematizá-lo e difundi-lo. O seu reexame fica a cargo do professor José Oliveira Ascensão, que traz um novo e valioso aporte. Quando trato da doutrina tradicional das obrigações propter rem, assim convencionalmente por mim designada, ofereço um panorama; quando abordo a concepção do mencionado autor, tento reproduzi-la sintética e fielmente. Se, ao invés de ficar mais claro o tema, tiver aumentado sua confusão, creio válido o trabalho, pois terá ficado evidente a necessidade de continuar a discussão.

Histórico

As obrigações propter rem (= obrigações por causa da coisa) eram totalmente desconhecidas pelo direito romano. Sua conformação teórica foi iniciada pelos juristas medievais, nomeadamente os canonistas, tendo por base dois fatores: primeiro, a inspiração romana advinda da *actio in rem scripta* (= ação inscrita na coisa), através da qual se exercia a *exceptio metus causa* (= exceção que tem por causa o medo), sendo a tutela utilizada contra o coator ou contra qualquer outra pessoa que tivesse recebido a transmissão de uma coisa obtida por coação. Essa impessoalidade do dispositivo, que podia ser endereçado contra o autor da coação ou contra todo aquele que obtivesse

uma coisa que originariamente tivesse sido adquirida com aquele vício, fez ressaltar o aspecto pessoal da *actio in rem scripta* e foi decisiva na definição posterior de uma das características principais das obrigações propter rem, que é o seu aspecto ambulatorio.

O outro fator que contribuiu para o aperfeiçoamento do instituto foi a circunstância de que a todo cargo eclesiástico, no direito canônico, correspondia um benefício resultante num acervo de bens e rendimentos que visavam à manutenção do investido, o qual exercia um *ius in re* (= direito sobre uma coisa) sobre os bens, ainda que esse direito real não se confundisse com a propriedade ou a enfiteuse. A transmissão desses *ius in re* se dava através da colação, ou seja, a investidura no cargo. Mas tal investidura devia ser precedida de um processo eletivo ou de uma apresentação, e a partir disto o candidato passava a possuir um certo direito, um direito inferior ao *ius in re*, tido como direito real imperfeito ou expectativa do direito real, que só se consolidaria após a colação.

A confusão gerada por essa nova figura propter rem se agravou devido a terem os canonistas classificado como ação pessoal a medida que a sancionava. Como os glosadores haviam estabelecido uma rígida distinção entre *ius in re* e *obligatio* (= obrigação), os canonistas intercalaram uma figura desconhecida no direito romano: o *ius ad rem* (= direito a uma coisa).

A origem das obrigações propter rem "foi mais uma preocupação de simetria, ao criar-se a correspondência entre o *ius ad rem* e a *obligatio ob rem*" (obrigação por causa da coisa).¹

O tema foi desenvolvido pelos pós-glosadores e passou a ser objeto de estudo sistemático após a criação do Código Napoleão, em que pese este não lhe ter dispensado qualquer tratamento.

A doutrina tradicional das obrigações propter rem

Denominam-se obrigações propter rem aquelas cuja prestação nasce por causa da posição de direito real de um titular sobre uma coisa. Nelas o vínculo jurídico não resulta de uma manifestação de vontade do devedor, mas da situação jurídica de titularidade do domínio ou de uma relação possessória sobre determinado bem. Também se as conhece por obrigações ob rem ou, de maneira menos precisa, por obrigações mistas, obrigações in rem scriptae ou obrigações reais.²

A tentativa de determinar sua natureza jurídica sempre foi fonte de controvérsias. Três posições delineiam-se a respeito: a da pessoalidade, a da realidade e a do caráter misto. A primeira afirma o cunho pessoal, já que o objeto da relação jurídica consiste numa prestação exigível por causa do vínculo entre duas pessoas. Entretanto a obrigação *propter rem* não é propriamente uma obrigação porque não se constitui em proveito de um sujeito ativo específico, nem resulta de uma direta vinculação do sujeito passivo, dado que a prestação é exigível de qualquer um que estiver posicionado face à coisa. Além disso o direito pessoal não se extingue pelo abandono, não é transmissível por título singular e requer o consentimento do credor na cessão de débito, características estas distintas das obrigações *propter rem*.

A corrente defensora da realidade das obrigações *propter rem* considera preponderante o aspecto real, pois sendo fundadas em um direito real, a vinculação passiva segue a sorte deste. Tal posição predominou até pouco tempo na doutrina e foi adotada pelo nosso direito, *vide* a situação no Código Civil dos direitos de vizinhança, a grande seara das obrigações *propter rem*. Para afirmar-se ela deveu superar o problema teórico consistente na admissibilidade dos direitos reais *in factendo* (= consistentes num fazer). A concepção mais antiga não admitia que de direitos reais emergisse uma obrigação - menos ainda positiva - pois o dever jurídico a eles correspondente é geral e negativo e não é o objeto imediato dos mesmos. Assim pensaram em nosso direito Teixeira de Freitas, Lacerda de Almeida e Serpa Lopes, entre outros. Um posicionamento oposto foi lançado ulteriormente por Rigaud, cuja adoção pelo direito brasileiro tornou pacífica em sua sistemática a existência de direitos reais *in factendo*, como se verifica especialmente na regulamentação da renda constituída sobre imóvel ou ainda nas servidões e na propriedade. Entretanto a preponderância do aspecto real nas obrigações *propter rem* é difícil de sustentar-se porque elas não apresentam características básicas dos direitos reais: não tem oponibilidade absoluta, seu objeto não é uma coisa nem sobre uma são exercidos poderes.³

A terceira corrente, hegemônica na atualidade, atribui caráter misto às obrigações *propter rem* por causa da impossibilidade de fixá-las como direitos puramente reais ou obrigacionais, descontada a tradicional dificuldade em estabelecer nítida e rígida distinção entre estes. Em decorrência se as tem como figuras híbridas, situadas em posição intermediária entre os tradicionais gêneros, em região onde se inserem também os direitos autorais. A partir de sua filiação própria e autônoma verificam-se características marcantes.

1) *Obrigação ligada a um direito real, do qual decorre*. Alguns autores qualificam a obrigação *propter rem* de obrigação acessória mista, o que, além

da imprecisão terminológica, parece não estar de acordo com o hibridismo reconhecido pela doutrina tradicional (tem caráter misto; não seria acessória). A ação que a tutela é de natureza pessoal (*in rem scriptae*).

2) *Função consistente em reger conflitos entre direitos reais concorrentes*. Direitos reais distintos, incidentes ou não sobre uma mesma coisa, requerem para o pleno exercício de suas destinações a imposição recíproca de deveres cuja finalidade é o estabelecimento de um *modus vivendi* entre os mesmos. As obrigações *propter rem* não são assim constituídas em atenção ao interesse pessoal de um determinado sujeito, mas em função do papel representado por um direito real em relação a outro, dentro de um determinado meio. Diz Hasen-Aberkane, um dos poucos autores que tratam especialmente do tema, que elas seriam uma especificação, uma modalidade da obrigação passiva universal (a qual importa na não ingerência em direito alheio), com a particularidade de destinarem-se a resolver a situação de um titular de um direito real face a outro direito antagonista.⁴ Nessa esteira o direito, a fim de resguardar e possibilitar o direito alheio, impõe, além de obrigações negativas, obrigações positivas; daí que tenham as obrigações *propter rem* a mesma função da obrigação passiva universal: a proteção ao direito alheio. Considero imperfeita tal opinião, se mais não fosse por referir-se a uma categoria teórica moderadamente superada, que aliás nem obrigação é.

3) *Tipicidade*. São *numerus clausus*, não se admitindo outros tipos além dos reconhecidos pelo direito. São obrigações *propter rem* (em listagem exemplificativa): os direitos de vizinhança em geral, a obrigação do condomínio de concorrer nas despesas de conservação da coisa, o caso dos arts. 516, CC, 701, CC e 10º da lei 4591/64, a obrigação decorrente da *acquae pluviae ardensae* (= obrigação de reter a água da chuva) e a obrigação de cortar galhos de árvores pendentes sobre imóveis vizinhos. Alguns autores também consideram - embora eu dirija - a renda real, a hipoteca e até a servidão.

4) *Transmissibilidade automática por título singular*. As obrigações *propter rem* acompanham o direito real nas sucessivas mutações subjetivas experimentadas, sujeitando no pólo passivo todo aquele investido na posição de um direito real, o que lhes confere caráter ambulatorio.

5) *Determinação mediata do sujeito passivo*. A mutabilidade do sujeito passivo faz com que ser devedor dependa da posição da pessoa face a determinada coisa. Tem-se então um sujeito passivo efetivo e sujeitos passivos latentes ou potenciais, que são aqueles que porventura venham a ocupar a titularidade do direito real. O dever de ressarcir o vizinho de metade das despesas na construção de um muro divisório por ele erigido, ou o de pagar as prestações condominiais, recai sobre quem for ou vier a ser proprietário do imóvel envolvido, sem prejuízo de eventual ação regressiva contra o alienante.⁵

6) *Exoneração pela renúncia liberatória*. Esta a característica mais peculiar do instituto tratado. Se o dever jurídico é imposto ao titular de um direito real em função da posição que este ocupa face a outro, a fim de permitir-lhe o exercício, entenda-se que o sujeito passivo libera-se, e o descumprimento fica sanado, se ele abandonar o direito, pois não se encontra preso pessoalmente. A possibilidade de renúncia e a não extensão da responsabilidade além do valor do bem em caso de execução figuram entretanto como princípios gerais, havendo quem afirme que o devedor responda com todo o seu patrimônio.

Um ponto extremamente delicado na doutrina das obrigações *propter rem* é o da sua comparação com outras figuras similares, e estremá-las é em alguns casos muito difícil. Uma primeira distinção a ser feita é entre aquelas e o ónus real. Há mais de uma definição do mesmo, mas tomaremos a de Pontes de Miranda, que diz ser "um direito de crédito que consiste em direito a prestações ligadas ao bem, semelhantemente - não identicamente - ao direito hipotecário".⁶ Inequivocamente quer ele referir-se à renda constituída sobre imóvel e talvez ao pagamento do foro enfiteutico. No contraste que se faz com as referidas obrigações, a doutrina tradicional diz que o ónus real grava a totalidade da coisa, nele o devedor se vincula a obrigações anteriores à aquisição do direito, o titular não responde além dos limites do valor da coisa e o seu conteúdo é sempre positivo. A primeira característica, ainda que se admitisse como válida, é demasiadamente abstrata e insuficiente para embasar uma pretendida distinção. A responsabilidade por débitos anteriores ocorre também nas obrigações *propter rem*. A terceira característica é a regra nas referidas obrigações e a quarta não chega a ser uma diferença porque na própria definição de ónus real já está implícito um dever jurídico positivo, embora as obrigações *propter rem* possam consistir também em deveres negativos. Não vejo desta forma nenhum fundamento teórico sólido para manter-se dentro da doutrina tradicional a distinção entre os dois institutos, e muito menos razão de ordem prática, pois ambos são regidos por princípios absolutamente comuns.

A autonomia de obrigações *propter rem* fundadas no direito de vizinhança ou a sua absorção pela servidão foi um assunto tão intensamente discutido que as opiniões cristalizaram-se em forma de correntes, duas delas ligeiramente aludidas quando da abordagem da natureza das referidas obrigações.

1) A doutrina clássica. Suportada entre outros por Démolombe, Planiol e Aubry et Rau, estabelecia a distinção das obrigações *propter rem* a partir do princípio *servitus in faciendo consistere nequit* (= não há servidão que consista num fazer). A servidão teria um conteúdo sempre negativo, traduzido por um deixar de fazer ou suportar, enquanto que o fazer seria atributo de obrigações *propter rem*.

2) Os anticlássicos (Ripert e Rigaud). Pretendiam que a servidão tivesse uma amplitude maior que no direito romano, julgando revogado o princípio em que se baseava a outra corrente, com base no próprio direito romano, que conhecia a servidão *oneris ferendum* (= servidão de apoiar construção no muro do vizinho), a qual originava dever do proprietário do prédio serviente de reparar a parede. Os anticlássicos, ao discordarem dos clássicos quanto a ser tal dever positivo nessa espécie de servidão uma obrigação *propter rem*, negavam a existência desta figura e admitiam direitos reais *in faciendo*.

3) Os críticos de Rigaud e Ripert. Aqui agrupam-se vários juristas, como Bonnecase e Derruppé, que tinham em comum a rejeição total da idéia de direitos reais *in faciendo*, uns achando que as obrigações *propter rem* eram uma categoria intermediária, outros, que eram ligadas mais aos direitos de crédito, embora tivessem características especiais.

4) Os que afirmam a diferença entre servidão e obrigações *propter rem*, devendo ela dar-se em função da distinção entre direitos reais e obrigacionais. Haverá servidão quando o proprietário do imóvel puder realizar atos de utilização sobre o outro imóvel; inversamente, quando for possível exigir do vizinho alguma prestação, o direito será de crédito, portanto obrigação *propter rem*.

A doutrina tradicional separa ambos institutos. A servidão é um direito real sobre coisa alheia, mas principal e não acessório; sujeita um prédio a outro em benefício deste, enquanto na obrigação *propter rem* de vizinhança a sujeição é recíproca; a servidão depende de um título constitutivo autônomo, ao passo que a limitação de vizinhança nasce com a propriedade; a servidão não pode ter por objeto um ato positivo, o que é possível na obrigação *propter rem*, além de atos de abstenção.

Outra figura distinta é a obrigação com eficácia real, que se situa também na zona fronteira dos direitos obrigacionais e reais. Nela há o direito a uma prestação, que se transmite e é oponível ao adquirente de determinada coisa. Exemplos: artigo 1197, CC; art. 16, IL 6015/73; art. 19, § 2º, DL 24150/34; art. 14, L 6649/79; compromisso de compra e venda de imóvel.

Orlando Gomes diz que as obrigações *propter rem* não se enquadram na categoria das obrigações ambulatorias, entendendo que estas representam a mais marcante exceção à determinação dos sujeitos da relação obrigacional (caso dos títulos ao portador), ao passo que aquelas admitem apenas a substituição do sujeito passivo, que se determina imediatamente.

A feição doutrinária atual das obrigações *propter rem* é insuficiente para resolver uma importante questão de ordem prática. Refiro-me à situação verificada quando o adquirente de determinado imóvel vem a ser exigido de

cumprir obrigação *propter rem* de que não tinha conhecimento. A posição do sujeito ativo é bastante cômoda, até porque deve ser-lhe facilitado o recebimento do crédito, o que ficaria dificultado se pudesse ele exigi-lo somente do titular do direito na época em que a obrigação se constituiu. Por outro lado a ação regressiva do sujeito passivo contra o alienante pode estar submetida às mesmas dificuldades. Impõe-se uma solução, mas não a vejo fácil, máxime se se considerar a não obrigatoriedade da titulação de tais obrigações, nem seu registro ou averbação. Para tal conflito e uma possível solvência já apontava Serpa Lopes: "A própria transcrição que se faça no Registro de Imóveis da obrigação *propter rem* não resolve o problema, que tem outros reflexos importantes: novo ônus recaindo sobre a propriedade e a vinculação de um terceiro, que não consentiu, a um contrato de tal natureza. Na verdade, a melhor orientação é aquela que sustenta, definitivamente, não se poder reconhecer ao indivíduo a faculdade de tornar sucessora num débito uma pessoa dele insciente ou contra a sua própria vontade".⁹

A Moderna Teoria de Oliveira Ascensão

José de Oliveira Ascensão, professor extraordinário na Universidade de Lisboa e professor da Universidade Federal de Pernambuco, em sua obra *As Relações Jurídicas Reais*, lançada por volta de 1960, propôs uma moldura teórica nova e em alguns pontos manifestamente dissonante do esquema tradicional. Chamo tal teoria de moderna levando em conta a origem medieval do instituto.

Sua construção começa ao afirmar que "na obrigação *propter rem* encontra-se um simples débito, enquadrado no conteúdo dum direito real, e não um verdadeiro direito subordinado. A chamada obrigação *propter rem* reduz-se a um mero débito, a um dever de estrutura creditícia".¹⁰ "As obrigações *propter rem* não são direitos autônomos, integram-se no conteúdo dos direitos reais de que são acessórias".¹¹ O autor assim cria a *teoria da integração*, segundo a qual as obrigações *propter rem* se inserem no conteúdo do direito real, fazem parte dele e lhe são conexas de maneira essencial. "A definição da obrigação *propter rem* entra na definição do próprio direito real que sobre a coisa se exerce; participa, pois, da realidade deste".¹² A vantagem inicial desta concepção é sepultar as discussões sobre a natureza dessas obrigações, negada que lhes é agora a autonomia.

Continua sua formulação dizendo que "a estrutura da relação *propter rem* não deve ser considerada, necessariamente, creditícia. O conceito pode estender-se com grande vantagem a outras relações".¹³ Partiu-se do princípio

de que todas as figuras *propter rem* eram obrigações: daí resultou a aplicação acrífica da teoria das obrigações a todas estas figuras. Assim se impediu a correta análise de fenômenos de estrutura diversa".¹⁴ Com isto se reconhece a censura que era feita também por Pontes de Miranda: "Nada têm os deveres e obrigações *propter rem* com os deveres e obrigações que nascem por fora dos direitos reais, devido a *limites* ao conteúdo desses direitos".¹⁵ Deveres oriundos de artigos como o 544, CC, são direitos limitativos, e não obrigações *propter rem*. Com efeito, considerar como um dever jurídico de natureza creditícia o imposto por tal dispositivo seria admitir uma extensão da idéia de relatividade do sujeito passivo na relação jurídica obrigacional a um número tão grande de indivíduos, que poria em questão a conhecida dicotomia de direitos absolutos e relativos. Caberia no caso a mesma crítica que se faz à noção de obrigação passiva universal. Ascensão propôs então a substituição da figura da obrigação *propter rem* por um esquema mais amplo, a situação jurídica *propter rem*, que é toda aquela na qual o sujeito ou sujeitos são determinados através da titularidade de um direito real. A espécie mais importante do gênero situação jurídica real é a relação jurídica real ou relação jurídica *propter rem*, cujo fim é o de solucionar conflitos reais. Se aquela é estática, esta é o direito em movimento, na procura de solução de problemas entre prédios vizinhos. "Falando em relação *propter rem* é possível ampliar o âmbito, incluindo-se nele hipóteses em que se não encontram sequer obrigações".¹⁶ Parece-me que a outra espécie que conformaria o gênero situação jurídica *propter rem* seria aquela que buscasse resolver questões de natureza não vicinal entre direitos reais, como por exemplo o pagamento de despesas condominiais. Poderiam surgir aqui indagações de como pode a figura de relação ser compatível com o direito real ou como pode se estabelecer uma relação entre direitos reais, já que dogmaticamente só se admite relação jurídica entre pessoas. Ascensão responde que "a composição do conflito não é feita por considerações pessoais respeitantes a este ou aquele titular, mas pondo em primeiro lugar a modalidade objetiva do direito. As circunstâncias objetivas surgem, pois, em primeiro plano, tornando-se mais importantes para o estabelecimento e vida da relação que a individualidade dos titulares. Por isso não vale a pena esgrimir contra moinhos: falando em relação entre direitos, utilizamos uma imagem cômoda e expressiva. Só muito vagamente a doutrina toma consciência destes fenômenos que, todavia, nos parecem bastante importantes. Nomeadamente, a referência generalizada às relações de vizinhança não foi acompanhada do aprofundamento do tema dentro do prisma da relação de direitos reais".¹⁷

As características das situações *propter rem* segundo Ascensão não são diferentes das reconhecidas nas obrigações *propter rem*: 1) determinação indireta do sujeito; 2) transmissão ao sucessor a título particular; 3) possibilidade do abandono liberatório. Quanto à primeira, diz o autor: "É a opinião de que nas obrigações *propter rem* há obrigações de sujeito passivo indeterminado. (...) O sujeito da obrigação não é indeterminado, uma vez que, em cada mo-

mento, a obrigação tem um sujeito. Toda a diferença está em que a determinação se não faz por via direta, na base de características individuais, mas por via indireta, atendendo à titularidade das situações jurídicas de que a obrigação é acessória. A obrigação *propter rem* não é, pois, uma obrigação de sujeito indeterminado: é uma obrigação de sujeito mediatamente determinado".¹⁸

O contraste entre servidão e obrigação *propter rem* fundada no direito de vizinhança foi objeto de valiosa contribuição por parte do autor, que teve a preocupação de apontar as analogias existentes e criticar alguns pontos tidos como distintivos.

1) Diz-se que a relação *propter rem* não pode ter origem voluntária, inclusive por causa da tipicidade. Isto no entanto é possível, desde que não contrarie norma cogente. Por exemplo, podem as partes variar o art. 569, 1º, CC, ao estabelecer que o muro seja construído dentro da propriedade de um, enquanto o outro arca com as despesas de construção. Isto poderá porém acarretar problemas de ordem prática para um futuro adquirente, como já foi aludido antes.

2) Não se pode dizer que a servidão atende aos interesses dos prédios, e a obrigação *propter rem* aos dos titulares, pois esta considera primordial a solução objetiva de uma situação de conflito.

3) A servidão influencia as relações de vizinhança existentes, pois há um ônus sobre o uso do próprio prédio e o dominante poderá exercer o direito sem oposição do serviente.

4) A servidão é substancialmente uma relação *propter rem* e formalmente um autêntico direito real; os direitos de vizinhança são uma relação jurídica *propter rem*.

5) A dupla inerência e a dupla acessoriedade que se encontram nos direitos de vizinhança caracterizam uma relação real mas não bastam para caracterizar a servidão.

6) Diz-se que a servidão é incompatível com a característica de reciprocidade. Só que os limites legais nem sempre são recíprocos, afirma Ascensão, sem entretanto oferecer mais detalhes. As servidões poderiam ser recíprocas. Parece-me que neste caso ocorreria na verdade a instituição de distintos direitos de servidão em favor de um e de outro proprietário.

7) É conclusão precipitada que as limitações legais se fundem na necessidade; as servidões, na conveniência. Muitos limites têm base na conveniência. (Parece-me que seria o caso dos artigos 557 e 558 do CC). A base da servidão pode ser uma necessidade, como ocorre nas servidões coativas (art. 587 CC, por exemplo), o que é uma opinião interessante.

8) Ambas, servidões e limitações de vizinhança, têm grandes analogias, e alguns autores as consideram redutíveis a uma noção comum. Bianchi, citado por Ascensão, afirma que "muitos princípios relativos às servidões prediais não são uma consequência de conceito de servidão, mas dependem pelo contrário do conceito mais geral de uma relação jurídica entre prédios".¹⁹ Considero inteiramente correta esta posição. De modo geral o redimensionamento de institutos se impõe quando apresentam pontos de contato e se regem por princípios comuns.

Outro tema que recebeu de Ascensão importantíssimas considerações foi o do direito de vizinhança. A proximidade dos prédios origina uma situação de conflito de interesses entre os respectivos titulares. A primeira indagação a fazer é se a simples situação de vizinhança é suficiente causa constitutiva de direitos ou, posto de outra forma, se os direitos de vizinhança seriam relação de fato, como quer Orlando Gomes, ou relação jurídica. Esclarece Ascensão que a mera situação de vizinhança não teria por si só nenhuma consequência jurídica se não viesse acompanhada de um conflito de direitos reais, que é a base comum de todas as relações jurídicas reais. As relações de vizinhança são assim relações jurídicas complexas (San Tiago Dantas) cuja natureza tentou ser fixada por diferentes teorias:

1) Teoria dos limites da propriedade. As regras de vizinhança representariam limites legais do direito de propriedade, o que é inaceitável porque não explica todas as normas de vizinhança, que não se reduzem à proibição de certas atividades dentro da órbita de um direito.

2) Teoria das servidões legais. As relações de vizinhança, quanto à sua natureza, não seriam distintas de quaisquer outras servidões, salvo a particularidade de provirem da lei. Seriam portanto servidões legais, por oposição às voluntárias. Ascensão refuta convincentemente esta teoria: "1) No plano consuetivo a teoria das servidões legais vem ainda a revelar-se inadequada porque é incapaz de unificar uma massa de fenômenos análogos, e é incompatível com o regime legal; 2) Em vez de realizar a unificação dos fenômenos jurídicos em categorias bem delimitadas, permitindo a sua submissão a princípios comuns, vem pelo contrário criar uma disparidade injustificável com figuras que são essencialmente idênticas".²⁰

3) Teoria das obrigações *propter rem*. Esta teoria engloba vantajosamente a maioria das restrições atinentes à propriedade mas tem o defeito de pretender reduzir todas as limitações da propriedade a meras obrigações. Ela se aperfeiçoa com a criação da terminologia "situação jurídica *propter rem*". Nisto reside a grande superação teórica lograda por Oliveira Ascensão.

Notas

- 1 PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de Direito Civil*. p. 32. v. II
- 2 Não há obrigação mista. A prestação por si só, pura e simplesmente, já caracteriza um direito obrigacional, independente de sua causa ser real. As denominações obrigação *in rem scriptae* e obrigação real se mostram reducionistas em relação às melhor aceitas, porque não é da coisa que surge a obrigação, mas da situação jurídica real, além de ser perigosa e contraditória a terminologia daquela última.
- 3 San Tiago Dantas era defensor da realidade das obrigações *propter rem* e as tratava por "direitos reais inominados".
- 4 ABERKANE, Hassen. Apud RODRIGUES, Sílvio. *Direito Civil*. p. 109-111. 2 v.
- 5 Absurdo portanto, do ponto de vista dogmático, o acórdão publicado em RT 375/341: "O condômino não é obrigado a despesas do condomínio anteriores à aquisição do imóvel".
- 6 PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Tratado de Direito Privado*. Tomo XVIII, p. 25.
- 7 Alguns autores sustentam que os débitos fiscais sobre prédios assemelham-se ao ônus real, especialmente por inscreverem-se na coisa. Isto é duvidoso, pelo caráter público subjacente e por ser inadmissível no caso a renúncia liberatória (ver art. 184 do Código Tributário).

8 Um panorama completamente diverso, e aí creio de importante repercussão na teoria geral do direito civil, é o que se configura com a aceitação de outra concepção distinta da aludida de ônus real. Refiro-me à que entendo por toda limitação convencional sobre um ou mais poderes elementares da propriedade (usar, gozar e dispor), que lhe reduza a plenitude. Isto abrangeria a instituição de direitos reais limitados e de cláusulas limitativas da propriedade, v.g., a cláusula de inalienabilidade. Toda e qualquer prestação emergente de um direito real seria *semper* obrigação *propter rem*. Assim a renda real, a servidão e a enfiteuse seriam ônus reais, e o pagamento da renda, o caso do art. 701, CC, e o pagamento do foro enfiteutico, obrigações *propter rem*.

Pontes de Miranda não concordava com a concepção acima propugnada, embora entre suas vantagens se conte a de explicar facilmente direitos reais *in faciendo*.

⁹ SERPA LOPES, Miguel Maria de. *Curso de Direito Civil*. p. 51. v. II

- 10 OLIVEIRA, Ascensão, apud MATTIA, Fábio Maria de. *O Direito de Vizinhaça e a Utilização da Propriedade Imóvel*. p. 93-4.
- 11 _____ . p. 141.
- 12 _____ . p. 138-9.
- 13 _____ . p. 103.
- 14 _____ . p. 110.
- 15 PONTES DE MIRANDA, op. cit. p. 24.
- 16 OLIVEIRA, Ascensão, apud MATTIA, Fábio Maria de. Op. cit. p. 102.
- 17 _____ . p. 98.
- 18 _____ . p. 116.
- 19 _____ . p. 88.
- 20 _____ . p. 127.

Bibliografia

- DINIZ, Maria Helena. *Curso de Direito Civil Brasileiro*; Teoria Geral das Obrigações. 5.ed. São Paulo : Saraiva, 1989. 2 v.
- GOMES, Orlando. *Obrigações*. 5.ed. Rio de Janeiro : Forense, 1978
- _____. *Direitos Reais*. 7.ed. Rio de Janeiro : Forense, 1980.
- MATTIA, Fábio Maria de. *O Direito de Vizinhaça e a Utilização da Propriedade Imóvel*. São Paulo : José Bushatsky Editor, 1976.
- MAURO, Laerson. *Você conhece Direito Civil? (Coisas)*. Rio de Janeiro : Ed. Rio, 1981.
- MONTEIRO, Washington de Barros. *Curso de Direito Civil*; Direito das Obrigações, 1ª parte. 16.ed., São Paulo : Saraiva, 1981.
- PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de Direito Civil*. 9.ed. Rio de Janeiro : Forense, 1988. v. II.

- PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Tratado de Direito Privado*.
São Paulo : Revista dos Tribunais, 1983. Tomo XVIII.
- RODRIGUES, Sívio. *Direito Civil*; Parte Geral das Obrigações. 18.ed. São
Paulo : Saraiva, 1988. v.II.
- SERPA LOPES, Miguel Maria de. *Curso de Direito Civil*. 5.ed. Rio de Janeiro:
Livraria Freitas Bastos, 1989. v. II.
- WALD, Arnoldo. *Curso de Direito Civil Brasileiro*; Direito das Coisas. 6.ed.
São Paulo : Revista dos Tribunais, 1988.