

Existe um regime jurídico das obrigações *propter rem*?

A obrigação *propter rem* — também chamada de obrigação real — é uma expressão que circula com desenvoltura no vocabulário jurídico brasileiro. A figura emerge com tal naturalidade na prática forense, em decisões dos tribunais e nos manuais de Direito Civil, que pareceria estranho questionar sua existência. Talvez seja hora de fazê-lo [1].

Tais obrigações são frequentemente definidas a partir de dois aspectos. O primeiro deles é a sua origem: toda obrigação *propter rem* decorreria a um direito real; surgiria em razão da titularidade deste. E o segundo, sua ambulatoriedade: a obrigação *propter rem* seguiria a sorte do bem, tal como um acessório segue a sorte do principal. Se o direito real mudar de mãos, mudará também o devedor da obrigação real, que passa a ser o sucessor daquele título. E essa transmissão ocorre automaticamente, ou seja, independentemente de qualquer manifestação de vontade por parte do alienante, do adquirente ou do credor da obrigação em questão [2].

A pergunta que raramente se faz é tanto mais simples quanto contraintuitiva: esse conceito existe, de fato, em nosso ordenamento?

Silêncio eloquente do legislador

O Código Civil de 2002 não menciona a obrigação *propter rem* em lugar algum de seu texto [3]. Tampouco utiliza as expressões equivalentes, vale dizer, obrigação real ou *ob rem*. E esse silêncio não é acidental. Os dois grandes codificadores brasileiros — Teixeira de Freitas e Clóvis Beviláqua — opuseram-se veementemente ao conceito, por razões que permanecem convincentes.

Para Teixeira de Freitas, o que se convencionava chamar de “obrigação real” não era uma verdadeira obrigação, mas, antes, uma simples emanção de um direito real. É o que ocorria, por exemplo, com o direito real servidão. Segundo o autor, as limitações suportadas pelo proprietário do prédio serviente eram impropriamente identificadas pela literatura jurídica de seu tempo como “obrigações reais”, quando, na verdade, esse proprietário jamais poderia ser considerado um “devedor da servidão” no sentido técnico do termo: todas as pessoas, e não somente ele, haveriam de respeitar o direito real do titular da servidão. Para evitar esse tipo de erro, Teixeira de Freitas houve por bem incluir em seu Esboço um artigo que categoricamente declarava que “não há obrigação que corresponde a direitos reais” (artigo 868) [4].

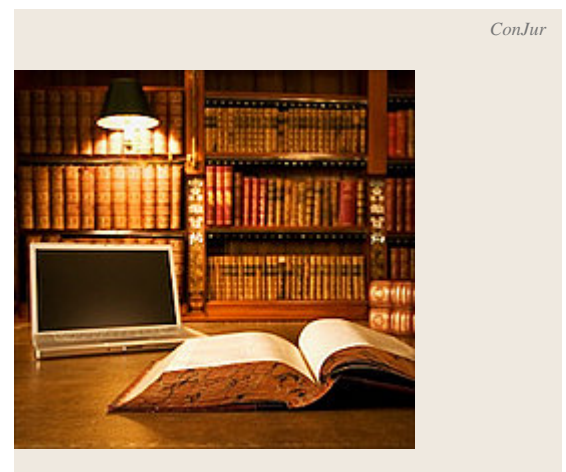
Igualmente, Clóvis Beviláqua criticava os Códigos e autores que se referiam ao conceito de obrigação real, o qual teria lugar quando “o devedor é levado à prestação não em consideração à sua pessoa, mas pela simples razão de ser possuidor de uma coisa certa. Assim, a obrigação imposta ao terceiro possuidor de um imóvel hipotecado, de fazer a sua entrega diante da reclamação do credor hipotecário é real, dizem”. E conclamava que “não se confundam noções [de obrigação e de direito real] perfeitamente distintas. Há, sem dúvida, na hipótese figurada, um vínculo jurídico, mas não entre pessoas simplesmente, e sim entre uma pessoa e um objeto” [5]. É compreensível, assim, que a categoria das obrigações reais tenha ficado de fora de seu Projeto Primitivo, que daria origem ao Código Civil de 1916.

O Código Civil de 2002 preservou essa mesma orientação. O legislador novamente se absteve de reconhecer expressamente a categoria das obrigações *propter rem* ou de lhe conferir disciplina geral.

Isso não impediu, é claro, que o conceito florescesse na literatura e nos tribunais ao longo do século 20. Mas há uma diferença importante entre um lugar-comum criado pela prática e um instituto com densidade jurídica consistente. A obrigação *propter rem* claramente pertence à primeira categoria.

Regime jurídico que não existe

A razão de ser de qualquer categoria obrigacional são as regras próprias que a disciplinam. É o que justifica a dogmática se debruçar sobre obrigações solidárias, indivisíveis ou facultativas: cada uma delas apresenta normas específicas que as afastam do regime geral das obrigações. E quais seriam, afinal, as regras próprias às obrigações *propter rem*?



A doutrina costuma apontar duas. A primeira delas é o chamado o “abandono liberatório”. Todo devedor de uma obrigação *propter rem* teria a faculdade de se exonerar da obrigação, bastando, para tanto, renunciar à propriedade da coisa em favor do credor [6]. Já a segunda seria justamente a já mencionada ambulatoriedade. Nas obrigações *propter rem*, o adquirente do bem assumiria as dívidas deixadas pelo alienante.

Nenhum desses preceitos, no entanto, é uma regra geral aplicável a todas as obrigações comumente qualificadas como *propter rem*.

Quanto ao abandono liberatório, o Código Civil o prevê em hipóteses bastante restritas e específicas. Uma delas se refere à disciplina da descoberta, que garante ao proprietário da coisa encontrada por terceiro a faculdade de abandoná-la, como forma de se desobrigar do dever de recompensar o descobridor e de indenizá-lo pelas despesas que houver incorrido com a conservação do bem (artigo 1.316). Igual direito é reconhecido ao adquirente de um imóvel hipotecado, que pode se exonerar do gravame entregando o bem aos credores (artigo 1.479); ou, ainda, em matéria de servidão, em benefício do proprietário do prédio serviente que, para se eximir da obrigação de realizar obras necessárias para a conservação e o uso da servidão, pode renunciar à propriedade em favor do dono do prédio dominante (artigo 1.382).

Contudo, para além dessas hipóteses específicas, não existe, no Direito brasileiro, qualquer referência ao abandono liberatório como regra geral aplicável às obrigações *propter rem*. Ao contrário: há obrigações tradicionalmente qualificadas como *propter rem* que simplesmente não admitem essa faculdade. O exemplo mais emblemático é o das contribuições devidas pelos coproprietários em condomínios edifícios.

Vale ressaltar que o Código Civil atual não traz qualquer dispositivo que torne o abandono uma alternativa ao condômino que não queira pagar sua parte do rateio, o que induz à conclusão de que essa faculdade não existe [7]. A Lei 4.591/64 era ainda mais categórica quanto a esse ponto e declarava, em seu artigo 12, §5º, que “a renúncia de qualquer condômino aos seus direitos, em caso algum valerá como escusa para exonerá-lo de seus encargos”.

Inexistência de uma regra geral sobre a responsabilidade pelas dívidas vencidas

Além do abandono liberatório, outro ponto obscuro sobre a disciplina das obrigações *propter rem* concerne à delimitação da responsabilidade do adquirente e do alienante pelas dívidas vencidas ao tempo da transferência do bem. Supostamente, o caráter real da obrigação implica que o adquirente assumirá a condição de devedor no exato instante em que se tornar proprietário. Mas essa sucessão operada no polo passivo obrigacional abrange as dívidas vencidas e vincendas, ou atinge apenas as obrigações futuras, constituídas após a transferência do bem?

A doutrina nacional costuma tratar a questão quase como uma evidência e proclama que o adquirente responde pelas dívidas *propter rem* deixadas pelo alienante [8]. A resposta, contudo, está longe de ser tão óbvia. Em Portugal, por exemplo, a doutrina tende a afirmar justamente o oposto, e declara que o adquirente responde apenas pelas obrigações reais vencidas após o ato de transmissão [9].

Mesmo no Direito brasileiro, a ideia de que a aquisição do bem implica a transmissão do passivo carece de embasamento legal mais robusto. Com efeito, o Código de 2002 estabeleceu a transmissão das dívidas vencidas para as obrigações em condomínios edifícios (artigo 1.345), e o de 1916 assim o previa para os casos de constituição de renda (artigo 714 CC/16). Mas, afora essas duas hipóteses, não há qualquer menção na legislação civil sobre o assunto.

Em todo caso, ainda que se desse por certo que o adquirente do bem é sempre responsável pelas dívidas em atraso, um outro problema surgiria: o de determinar se alienante continua ou não a responder por elas, ao lado do novo devedor. A assunção do passivo pelo adquirente não necessariamente significa que o antigo proprietário estará, à contragolpe, liberado do pagamento das obrigações constituídas na vigência de seu direito. Mais uma vez, a questão não é disciplinada pelo Código.

Sob certo aspecto, a exoneração do alienante parece compatível com algumas obrigações tradicionalmente qualificadas como *propter rem*, como aquelas decorrentes do direito de vizinhança (artigo 1.297 do Código Civil). A mesma lógica, contudo, dificilmente poderia ser transplantada para outras hipóteses também enquadradas sob essa rubrica, especialmente as obrigações de reparar danos ambientais causados a imóveis — as quais, frequentemente, são qualificadas como *propter rem*.

Seria absurdo sustentar, por exemplo, que o responsável por grave crime ambiental possa se valer da exoneração, alegando, em sua defesa, que já alienou o imóvel degradado e que, nessa medida, a obrigação de reparar o dano não lhe cabe mais. Nesses casos, a solução mais coerente parece ser a manutenção da responsabilidade do alienante ao lado do

adquirente, em regime de solidariedade essa a orientação consolidada pelo Superior Tribunal de Justiça em sua Súmula 623 [10].

O mesmo ocorre com as dívidas condominiais existentes ao tempo da alienação do apartamento. Também aqui o STJ firmou entendimento no sentido de que o alienante permanece responsável perante o condomínio, solidariamente com o adquirente, pelas contribuições vencidas até a transferência do imóvel [11].

Ora, se o antigo proprietário continua obrigado mesmo após a alienação, então não é tecnicamente correto afirmar que a ambulatoriedade constitui um corolário das obrigações *propter rem*. A dívida não se transmitiu integralmente de um sujeito a outro. O que ocorreu, em rigor, foi apenas o acréscimo de um novo devedor — o adquirente — ao lado daquele que originalmente contraiu a obrigação.

Afinal, o que existe sobre as obrigações *propter rem*?

Levado o problema a sério, a análise revela que não há um regime geral das obrigações *propter rem* no Direito brasileiro. O que existe são dispositivos esparsos que tratam, ora da ambulatoriedade de certas obrigações, ora do abandono liberatório em hipóteses específicas, mas que, em conjunto, não constituem uma categoria jurídica unitária.

A obrigação *propter rem* é, nas palavras precisas de Teixeira de Freitas, uma dessas noções que a doutrina adotou sem examinar com rigor suficiente [12]. O fato de ela ser corriqueiramente referida em nossa literatura e em nossos tribunais não a torna mais real. Significa apenas que nos acostumamos a empregá-la — e que, como ocorre com tantas outras ideias com as quais nos habituamos, tardamos a perceber o quanto é problemática.

Há, evidentemente, uma razão pela qual o conceito sobreviveu a tanto ceticismo. A obrigação *propter rem* — por mais imprecisa que seja como categoria jurídica — cumpre funções práticas importantes, sobretudo no âmbito do condomínio edilício, no qual os tribunais a utilizaram como instrumento para proteger o condomínio face ao condômino inadimplente. Mas isso é matéria para outra coluna.

Por ora, basta o diagnóstico: a obrigação *propter rem*, como categoria dotada de regime jurídico próprio e coerente, não existe. O que há, quando muito, é um rótulo conveniente que projetamos sobre certos problemas que mereceriam soluções tecnicamente mais precisas.

**Esta coluna é produzida pelos membros e convidados da Rede de Pesquisa de Direito Civil Contemporâneo (USP, Humboldt-Berlim, Coimbra, Lisboa, Porto, Girona, UFMG, UFPR, UFRGS, UFSC, UFPE, UFF, UFC, UFBA e UFMT).*

[1] As ideias deste texto são analisadas com mais extensão em: CARNAÚBA, Daniel Amaral; REINIG, Guilherme Henrique Lima. O regime das obrigações *propter rem* e as despesas condominiais. *Civilistica.com*. Rio de Janeiro, a. 7, n. 2, 2018. Disponível [aqui](#)

[2] VARELA, João de Matos Antunes. *Direito das obrigações*. Rio de Janeiro: Forense, 1977, p. 46; GOMES, Orlando. *Obrigações*. 16. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2004, p. 29, n° 17.

[3] Contudo, o termo “obrigação real” está presente nos arts. 2º, §2º, art. 7º, §2º, e art. 66, §1º do Código Florestal (Lei 12.651/12). O CPC/15 menciona os “créditos de natureza *propter rem*” em seu art. 908, §1º. Nenhum desses diplomas, contudo, define ou regula essas obrigações.

[4] FREITAS, Augusto Teixeira de. *Esboço*. vol. I. ed. *fac-símile*. Brasília: Ministério da Justiça, 1983, pp. 205-206. Edição original de 1864.

[5] BEVILÁQUA, Clóvis. *Direito das obrigações*. 5ª ed. *fac-símile*. Rio de Janeiro: Editora Rio, 1977, pp. 59-60.

[6] RODRIGUES, Silvio. *Direito civil: parte geral das obrigações*. vol. II. 30. ed. São Paulo: Saraiva, 2008, p. 82, n° 41; LOPES, Miguel Maria de Serpa. *Curso de direito civil: obrigações em geral*. vol. II. 4. ed. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 1966, p. 58; VARELA, João de Matos Antunes. *Direito das obrigações*, op. cit., p. 47.



- [7] BUNAZAR, Maurício. *Obrigação propter rem: aspectos teóricos e práticos*. São Paulo: Atlas, 2014, 126-128.
- [8] Relativizando a regra da transmissão do passivo obrigacional: LOUREIRO, Francisco Eduardo, in PELUSO, Antonio Cezar (org.), *Código Civil comentado*. 7. ed. São Paulo: Manole, 2013, p. 1375. Cf. também, a obra escrita por Antunes Varela acerca do direito das obrigações brasileiro, *Direito das obrigações*, op. cit., 48.
- [9] VARELA, João de Matos Antunes. *Das obrigações em geral*. vol. I. 10ª ed. Coimbra: Almedina, 2000, p. 195, nº 48; COSTA, Mário Júlio de Almeida. *Direito das obrigações*. 12 ed. Coimbra: Almedina, 2016, pp. 107-108; MESQUITA, Manuel Henrique. *Obrigações reais e ônus reais*. Coimbra: Almedina, 1990, pp. 316-350. Este último autor adota uma posição intermediária, afirmando que, em alguns casos envolvendo obrigações reais, há transmissão do passivo obrigacional com a transferência da coisa.
- [10] STJ, Súmula 623 “As obrigações ambientais possuem natureza *propter rem*, sendo admissível cobrá-las do proprietário ou possuidor atual e/ou dos anteriores, à escolha do credor”.
- [11] STJ, REsp 7.128/SP, 3ª Turma, 13.08.1991; REsp 88.885/RS, 3ª Turma, 25.11.1996; REsp 109.638/RS, 3ª Turma, 12.05.1997; REsp 138.389/MG, 3ª Turma, 04.08.1998.
- [12] FREITAS, Augusto Teixeira de. *Esboço*, loc. cit.

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2026-jun-08/existe-um-regime-juridico-das-obrigacoes-propter-rem/>