

TEMA 2: DIREITOS REAIS: GENERALIDADES

EMENTÁRIO DE TEMAS:

Direitos Reais: direitos reais x direitos pessoais; obrigações *propter rem*

LEITURA OBRIGATÓRIA

CHAVES, Cristiano. **Direitos Reais**. Cristiano Chaves e Nelson Rosenvald. 6ª ed. Rio de Janeiro: Lumen júris, 2010.

LEITURA COMPLEMENTAR:

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro, volume V: direito das coisas**. São Paulo: Saraiva

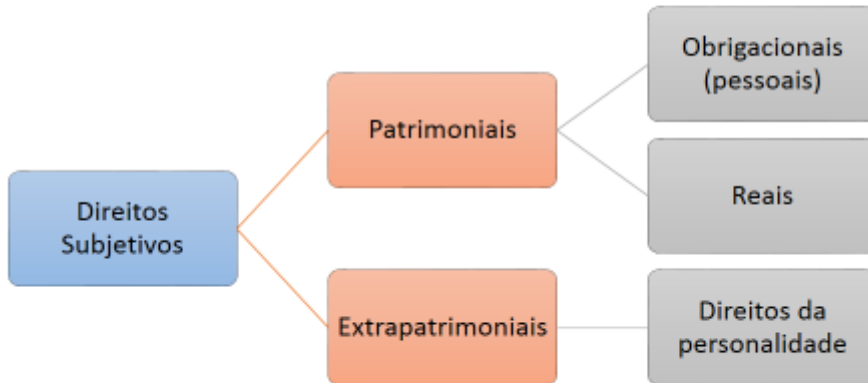
PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de Direito Civil Vol. IV: direitos reais**. 21a. ed. Rio de Janeiro: Forense, v. 4, 2012

ROTEIRO DE AULA

DIREITOS REAIS x DIREITOS PESSOAIS

Direitos Reais	Direitos Pessoais
Absoluto (eficácia erga omnes)	Relativo (eficácia inter partes)
Atributivo (um só sujeito)	Cooperativo (conjunto de sujeitos)
Imediatividade	Mediatividade
Permanente	Transitório
Direito de seqüela	Apenas tem o patrimônio do devedor como garantia
Numerus clausus	Numerus apertus
Jus in re (direito à coisa)	Jus ad rem (direito à uma coisa)
Objeto: a coisa	Objeto: a prestação

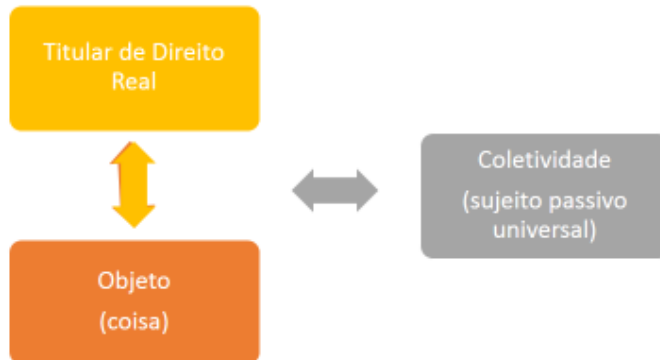
Direitos Reais x Direitos Pessoais



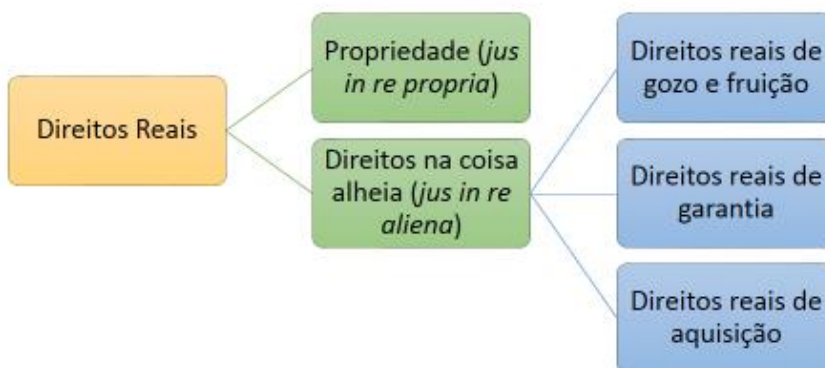
Relação Jurídica de Direito Pessoal



Relação Jurídica de Direito Real



Direitos Reais (classificação)



Direitos Reais

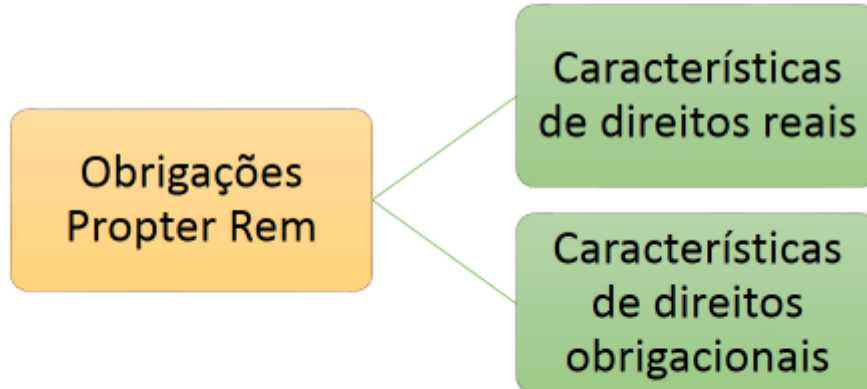


Obrigações Propter Rem

Conceito

- Obrigação imposta, em atenção a certa coisa, a quem for titular desta. (Antunes Varela)
- Também chamadas de obrigações mistas ou ambulatórias.
- Obrigação vinculada à titularidade do bem (IPTU, condomínio)

Obrigações Propter Rem



ESTUDO DE CASO:

PROCESSUAL CIVIL E ADMINISTRATIVO. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. SERVIÇO DE FORNECIMENTO DE ÁGUA E COLETA DE ESGOTO. DÉBITO DE ANTIGO LOCATÁRIO. AUSÊNCIA DE RESPONSABILIDADE DO PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL. ANÁLISE DE LEGISLAÇÃO LOCAL.

IMPOSSIBILIDADE. SÚMULA 280/STF. AGRAVO REGIMENTAL DESPROVIDO.

1. É firme o entendimento no STJ de que o dever de pagar pelo serviço prestado pela agravante - fornecimento de água - é destituído da natureza jurídica de obrigação propter rem, pois não se vincula à titularidade do bem, mas ao sujeito que manifesta vontade de receber os serviços (AgRg no AREsp 2.9879/RJ, Rel. Min.

HERMAN BENJAMIN, DJe 22.05.2012).

2. A análise de Legislação Estadual é medida vedada na via estreita do Recurso Especial, a teor da Súmula 280 do STF, aplicável ao caso por analogia.

3. Agravo Regimental da SABESP desprovido.

(AgRg no AREsp 265.966/SP, Rel. Ministro NAPOLEÃO NUNES MAIA FILHO, PRIMEIRA TURMA, julgado em 21/03/2013, DJe 10/04/2013)

DIREITO CIVIL. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. CONTRIBUIÇÃO DE MANUTENÇÃO.

INADIMPLÊNCIA. CONDENAÇÃO A PAGAMENTO. EXECUÇÃO. PENHORA DO IMÓVEL.

ALEGAÇÃO DE IMPENHORABILIDADE COM FUNDAMENTO DA CONDIÇÃO DE BEM DE FAMÍLIA. RECONHECIMENTO.

1. Na esteira da jurisprudência desta Corte, as contribuições criadas por Associações de Moradores não podem ser equiparadas, para fins e efeitos de direito, a despesas condominiais, não sendo devido, portanto, por morador que não participa da Associação, o recolhimento dessa verba. Contudo, se tal obrigação foi reconhecida por sentença transitada em julgado, a modificação do comando sentencial não pode ser promovida em sede de execução.

2. O fato do trânsito em julgado da sentença não modifica a natureza da obrigação de recolher a contribuição. Trata-se de dívida fundada em direito pessoal, derivada da vedação ao enriquecimento ilícito.

Sendo pessoal o direito, e não tendo a dívida natureza 'propter rem', é irregular a sua equiparação a despesas condominiais, mesmo para os fins da Lei 8.009/90.

3. É possível, portanto, ao devedor alegar a impenhorabilidade de seu imóvel na cobrança dessas dívidas.

4. Recurso especial não provido.

(REsp 1324107/SP, Rel. Ministra NANCY ANDRIGHI, TERCEIRA TURMA, julgado em 13/11/2012, DJe 21/11/2012)

RECURSO ESPECIAL - DIREITO CIVIL - CONDOMÍNIO - LOCAÇÃO - DESCUMPRIMENTO DOS DEVERES CONDOMINIAIS PELO LOCATÁRIO - AUSÊNCIA DE HIGIENE E LIMPEZA DA UNIDADE - IDENTIFICAÇÃO, NA ESPÉCIE - LEGITIMIDADE PASSIVA AD CAUSAM - PROPRIETÁRIO - DIREITO DE VIZINHANÇA - OBRIGAÇÃO PROPTER REM - RECURSO ESPECIAL IMPROVIDO.

I - O locador mantém a posse indireta do imóvel, entendida como o poder residual concernente à vigilância, à conservação ou mesmo o aproveitamento de certas vantagens da coisa, mesmo depois de transferi-la a outrem o direito de usar o bem objeto da locação.

II - Na condição de proprietário, ao locador cumpre zelar pelo uso adequado de sua propriedade, assegurando-se da correta destinação dada pelo inquilino mormente no que se refere à questão concernente à higiene e limpeza da unidade objeto da locação que possui grave repercussão social, podendo, assim, interferir na esfera de saúde dos demais condôminos.

III - Ao proprietário é conferido instrumento coercitivo apto a compelir o locatário a cumprir as determinações condominiais, inclusive com a possibilidade de ajuizamento de ação de despejo, nos termos da Lei n.º 8.245/91.

IV - Assim, tratando-se de direito de vizinhança a obrigação é propter rem, ou seja, decorre da propriedade da coisa. Por isso, o proprietário, com posse indireta, não pode se eximir de responder pelos danos causados pelo uso indevido de sua propriedade.

V - Em resumo: o proprietário, em razão da natureza propter rem da obrigação, possui legitimidade passiva ad causam para responder por eventuais danos relativos a uso de sua propriedade.

VI - Recurso especial improvido.

(REsp 1125153/RS, Rel. Ministro MASSAMI UYEDA, TERCEIRA TURMA, julgado em 04/10/2012, DJe 15/10/2012)

REFLORESTAMENTO. OBRIGAÇÃO PROPTER REM.

In casu, o recorrente propôs, na origem, ação ordinária contra o Ibama com o objetivo de anular auto de infração e embargo devido ao cultivo (utilização econômica) de área de preservação permanente em parte do imóvel rural do qual é proprietário. O tribunal *a quo* entendeu ser legal o procedimento adotado pelo Ibama, mantendo a multa e o embargo na propriedade particular. Contudo, no especial, o recorrente alega, entre outras questões, que sua propriedade foi objeto de desmatamento nas décadas de 40 e 50 do século passado, muito antes da vigência do Código Florestal (Lei n. 4.771/1965). Ressalta o Min. Relator ser incontestes nos autos que o recorrente é o proprietário da região na qual se encontra a área de preservação permanente objeto do litígio. Explica que, conforme prevê o art. 1º, § 2º, II, do Código Florestal, se a área de preservação permanente estiver com a cobertura florestal nativa, o proprietário terá o dever de preservá-la; se não estiver, sua obrigação será restaurar ou, ao menos, recuperar a área degradada. Assim, o fato de a região não estar coberta por vegetação nativa não retira a condição de área de preservação permanente. Dessa forma, embora esteja a área há muito tempo desmatada, o proprietário é que tem a obrigação de recuperá-la, em vez de explorá-la economicamente, como vinha ocorrendo. Essa obrigação de recuperá-la independe do fato de ter sido o proprietário o autor da degradação ambiental, mas decorre de obrigação *propter rem*, que adere ao título de domínio ou posse. Para o Min. Relator, o reflorestamento

é medida tão ou mais importante que a própria preservação da vegetação ainda existente, visto considerar a imensidão de áreas devastadas ao longo do processo de desenvolvimento do país. Assevera não ser por outro motivo que o Código Florestal, em seu art. 18, determina que, nas terras de propriedade privada onde seja necessário o florestamento ou o reflorestamento de área de preservação permanente, o poder público federal poderá fazê-lo sem desapropriá-las, se não o fizer o proprietário. Com isso, o citado artigo não retirou do particular a obrigação de recuperar a área desmatada, mas apenas autorizou ao poder público adiantar-se no processo de recuperação, mas com a transferência dos custos ao proprietário, que é o obrigado principal. Para o Min. Relator, ficou prejudicada a controvérsia no REsp a respeito da ocorrência da prescrição da pretensão indenizatória da área cultivada em razão de não existir direito à reparação dos danos no caso. Diante do exposto, a Turma negou provimento ao recurso. Precedente citado: AgRg no REsp 1.206.484-SP, DJe 29/3/2011. [REsp 1.237.071-PR](#), Rel. Min. Humberto Martins, julgado em 3/5/2011. (Inf. 471)

EXECUÇÃO DE DÍVIDA CONDOMINIAL. PENHORA *ON LINE*.

Na execução de dívida relativa a taxas condominiais, ainda que se trate de obrigação *propter rem*, a penhora não deve necessariamente recair sobre o imóvel que deu ensejo à cobrança, na hipótese em que se afigura viável a penhora *on line*. Para chegar ao entendimento, a Min. Relatora lembrou a natureza da taxa condominial, destinada à manutenção ou aprimoramento da coisa comum. Em função do caráter solidário da taxa de condomínio, a execução desse valor pode recair sobre o próprio imóvel, sendo possível o afastamento da proteção dada ao bem de família. Dessa forma, pretende-se impedir o enriquecimento sem causa do condômino inadimplente em detrimento dos demais. Essa construção jurisprudencial e doutrinária não significa, contudo, que a execução tenha que obrigatoriamente atingir o imóvel, se for possível satisfazer o crédito de outra forma, respeitada a gradação de liquidez prevista no art. 655 do CPC (com redação dada pela Lei n. 11.382/2006). Assim, encontrado saldo suficiente para o pagamento da dívida em conta corrente do executado, é cabível a penhora *on line*, sem que isso importe em violação ao princípio da menor onerosidade para o executado (art. 620 do CPC). Pelo contrário, a determinação de penhora *on line* representa observância ao princípio da primazia da tutela específica, segundo o qual a obrigação deve, sempre que possível, ser prestada como se tivesse havido adimplemento espontâneo. Precedentes citados: AgRg no Ag 1.164.999-SP, DJe 16/10/2009; AgRg no Ag 1.325.638-MG, DJe 18/5/2012; AgRg no Ag 1.257.879-SP, DJe 13/5/2011, e REsp 1.246.989-PR, DJe 15/3/2012. [REsp 1.275.320-PR](#), Rel. Min. Nancy Andrighi, julgado em 2/8/2012 (Inf. 501)