

STJ00097361

MAURÍCIO  
BUNAZAR

OBRIGAÇÃO  
PROPTER  
REM

ASPECTOS  
TEÓRICOS  
E PRÁTICOS

SÃO PAULO  
EDITORA ATLAS S.A. – 2014

© 2013 by Editora Atlas S.A.



Capa: Leonardo Hermano  
Composição: Entexto – Diagramação de Textos

**Dados Internacionais de Catalogação na Publicação (CIP)**  
**(Câmara Brasileira do Livro, SP, Brasil)**

Bunazar, Maurício  
Obrigação propter rem: aspectos teóricos e práticos /  
Maurício Bunazar.  
-- São Paulo: Atlas, 2014.

Bibliografia.  
ISBN 978-85-224-8546-8  
ISBN 978-85-224-8547-5 (PDF)

1. Obrigação propter rem 2. Obrigações (Direito) I. Título.

13-11204  
CDU-347.4

**Índice para catálogo sistemático:**

1. Direito das obrigações : Direito civil 347.4

TODOS OS DIREITOS RESERVADOS – É proibida a reprodução total ou parcial, de qualquer forma ou por qualquer meio. A violação dos direitos de autor (Lei nº 9.610/98) é crime estabelecido pelo artigo 184 do Código Penal.

Depósito legal na Biblioteca Nacional conforme Lei nº 10.994, de 14 de dezembro de 2004.

Impresso no Brasil/*Printed in Brazil*



Editora Atlas S.A.  
Rua Conselheiro Nébias 1384  
Campos Elísios  
01203 904 São Paulo SP  
11 3357 9144  
atlas.com.br

## Sumário

*Apresentação*, ix

*Prefácio*, xi

*Introdução*, xvii

**Parte I – Relação jurídica obrigacional e situação jurídica de direito real: elementos teóricos para a caracterização dogmática da obrigação *propter rem*, 1**

**1 Relação jurídica de direito privado: conceito e termos, 3**

1.1 Relação jurídica como especial relação social, 3

1.2 Relação jurídica em Kant, 11

1.3 Classificação da relação jurídica em relação jurídica absoluta e relação jurídica relativa, 15

1.4 Direitos subjetivos absolutos e direitos subjetivos relativos, 18

**2 Caracterização da relação jurídica obrigacional e da situação jurídica de direito real, 25**

2.1 Origem da distinção entre direitos subjetivos a uma prestação e direitos subjetivos reais, 25

2.2 Distinção entre direitos subjetivos a uma prestação e direitos subjetivos reais, 28

- 2.3 Situação jurídica como modelo alternativo de explicação dos direitos subjetivos reais, 33
- 2.4 Caracterização estrutural dos direitos subjetivos reais e dos direitos subjetivos a uma prestação, 35

## Parte II – Obrigação *propter rem*, 41

### 3 Situação jurídica *propter rem*, 43

- 3.1 Noções gerais, 43
- 3.2 Notícia histórica, 51
- 3.3 Obrigação *propter rem* em perspectiva doutrinária, 59
  - 3.3.1 Tese de Giovanni Balbi, 60
  - 3.3.2 Tese de Hassen Aberkane, 62
  - 3.3.3 Tese de Biondo Biondi, 68
  - 3.3.4 Tese de Manuel Henrique Mesquista, 72

### 4 Obrigação *propter rem* no direito positivo brasileiro, 79

- 4.1 Conceito e função da obrigação *propter rem*, 80
- 4.2 Distinção de figuras assemelhadas, 85
  - 4.2.1 Ônus reais, 86
  - 4.2.2 Tributos que têm por hipótese de incidência posição jurídica ativa de direito das coisas, 89
  - 4.2.3 Obrigação de comunicar o titular do direito de preferência, 91
  - 4.2.4 Obrigação decorrente da violação do estatuto de direito real, 93
  - 4.2.5 Obrigação de reparar o dano injusto ao meio ambiente, 94
  - 4.2.6 Obrigação de pagar certo valor a título de contribuição para associação de moradores, 98
- 4.3 Obrigação *propter rem* à luz da análise dualista da obrigação, 100

4.4 Transmissão da obrigação *propter rem* e ao chamado abandono liberatório, 115

**5 Eficácia das obrigações *propter rem*, 129**

5.1 Impossibilidade de criação de obrigação *propter rem* por ato de autonomia privada, 129

5.2 Inadimplemento das contribuições condominiais, 133

5.3 Obrigação *propter rem* no caso de pluralidade de direitos subjetivos reais, 144

5.4 Obrigação *propter rem* e situação jurídica do adjudicante e do arrematante do imóvel em hasta pública, 147

*Conclusão*, 151

*Referências*, 153