Curso/Disciplina: Curso Extensivo Direito das Coisas

Aula: 03 – Direito das Coisas – Introdução (Parte III)

Professor(a): Rafael da Mota Mendonça

Monitor(a): Jessica Dourado

Aula nº. 03 – Direito das Coisas – Introdução (Parte III)

Obrigação *Propter Rem*:

- Obrigações próprias da coisa, que surgem em razão da coisa. **Surgem em razão da aquisição de um direito real.**

- **O promitente comprador responde pelas obrigações *propter rem***? A promessa de compra e venda sempre produz efeitos inter partes e se estiver registrada também produz efeitos em relação a terceiro (art. 1.225, VIII c/c 1.417 e 1.418 do CC). **STJ:** o promitente comprador responde pelas obrigações *propter rem* desde que esteja imitido na posse do bem, independentemente de registro da promessa de compra e venda.

> *Art. 1.417. Mediante promessa de compra e venda, em que se não pactuou arrependimento, celebrada por instrumento público ou particular, e registrada no Cartório de Registro de Imóveis, adquire o promitente comprador direito real à aquisição do imóvel.*
>
> *Art. 1.418. O promitente comprador, titular de direito real, pode exigir do promitente vendedor, ou de terceiros, a quem os direitos deste forem cedidos, a outorga da escritura definitiva de compra e venda, conforme o disposto no instrumento preliminar; e, se houver recusa, requerer ao juiz a adjudicação do imóvel.*

- **Transferência das obrigações *propter rem* nas aquisições realizadas em hasta pública** (aquisição originaria). STJ: entende que depende se aquisição ocorreu por meio de uma adjudicação ou arrematação.
  - Na arrematação as obrigações *propter rem* não se transferem, pois o valor pago pelo bem se sub roga no valor das dividas.
  - Na adjudicação as obrigações *propter rem* se transferem.

- **Direitos de vizinhança:** de acordo com o STJ têm natureza de obrigação *propter rem*.

- **Obrigações que decorrem das normas de proteção ao meio ambiente:** de acordo com o STJ têm natureza de obrigação *propter rem*.

Todos os direitos reservados ao Master Juris. www.masterjuris.com.br