

Questão Discursiva 01127

Distinga, exemplificando cada qual, obrigação *propter rem*, obrigação com eficácia real e ônus reais. Resposta objetivamente fundamentada.

Resposta #002218

Por: MAF 17 de Agosto de 2016 às 10:58

Obrigação *propter rem* é aquela que não decorre de um contrato, mas da propriedade sobre um determinado bem. O adquirente do bem torna-se devedor em consequência da condição de proprietário deste. Como exemplo, cita-se o artigo 1345 do Código Civil, o qual determina que o adquirente de unidade responde pelos débitos do alienante, em relação ao condomínio, inclusive multas e juros moratórios.

Por sua vez, obrigações com eficácia real se dá quando, sem perder o caráter de direito a uma prestação, há a possibilidade de oponibilidade a terceiros, desde que exista prévia anotação no registro imobiliário. Como exemplo, cita-se o artigo 8º da Lei 8245/91, o qual dispõe que se a locação por tempo determinado e o contrato contiver cláusula de vigência em caso de alienação e estiver averbado junto à matrícula do imóvel, caso vendido o adquirente não poderá denunciar o contrato.

Por fim, ônus reais são gravames que recaem sobre um bem, restringindo o uso e gozo do titular de um direito real. Como exemplo, cita-se o usufruto, previsto nos artigos 1390 e seguintes.