

**Parte I**

**Teoria Geral  
das Obrigações**

COLEÇÃO   
**Sinopses**  
Direito Civil

Obrigações e  
Responsabilidade Civil

volume  
**2**



# 1. Teoria Geral Das Obrigações

## 1.1 Introdução

O livro I da Parte Especial, referente às obrigações, divide-se em 10 títulos<sup>1</sup>. Estudaremos nesse bloco os primeiros 4 títulos, que compõem a Teoria Geral das Obrigações, dispendo sobre as modalidades, a transmissão, o adimplemento e inadimplemento nas obrigações.

## 1.2 Conceito

Obrigação é o vínculo jurídico que confere ao credor (sujeito ativo) o direito de exigir do devedor (sujeito passivo) o cumprimento de determinada prestação<sup>2</sup>. A definição de obrigação difundida pela doutrina reporta a noção romana de *obligatio*, definida a partir da figura do devedor<sup>3</sup>, com foco no *vínculo* que impõe a um determinado sujeito executar uma determinada prestação.

A relação jurídica obrigacional se caracteriza por sua transitoriedade e determinabilidade (ou seja, os sujeitos envolvidos são imputados, a relação é pessoal).

O direito das obrigações é um complexo de princípios e regras que regem relações jurídicas de cunho patrimonial, estabelecidas entre sujeitos com o escopo de satisfazer determinados interesses tutelados pelo ordenamento jurídico<sup>4</sup>.

Há na doutrina quem defende que a expressão “direito das obrigações” é equivalente a “direitos de crédito”, por contemplarem a mesma realidade, porém de diferentes ângulos. Isso porque, a expressão “direito das obrigações” põe em evidência, como já afirmado acima, o polo passivo da relação jurídica obrigacional, bem como a existência de um vínculo entre este e o credor, bem com o cumprimento de um dever. Já a expressão “direitos de crédito” focaliza a posição do credor,

---

<sup>1</sup> Modalidades das obrigações (arts. 233-285); transmissão das obrigações (arts. 286-303); adimplemento e extinção (arts. 304-388); inadimplemento (arts. 389-420); contratos em geral (arts. 421-480); contratos em espécie (arts. 481-853-A); atos unilaterais (arts. 854-886); títulos de crédito (arts. 887-826); responsabilidade civil (arts. 927-954); e preferências e privilégios creditórios (arts. 955-965).

<sup>2</sup> Nas palavras de ORLANDO GOMES [*Obrigações*, 17<sup>a</sup> ed., Rio de Janeiro, Forense, 2008, p. 374], “obrigação é um vínculo jurídico em virtude do qual uma pessoa fica adstrita a satisfazer uma prestação em proveito de outra”

<sup>3</sup> Cf. J.C. MOREIRA ALVES, *Direito Romano*, 20<sup>a</sup> ed., Rio de Janeiro, Forense, 2021, p. 374; A. PETRUCCI, *Manuale di diritto privato romano*, 2<sup>a</sup> ed., Torino, G. Giappichelli, 2022, p. 242.

<sup>4</sup> Cf. ORLANDO GOMES, *Obrigações*, cit., p. 5.

evidenciando seu *poder* de exigir que o credor desenvolva um determinado comportamento<sup>5</sup>.

### 1.3 Importância

O direito obrigacional compreende “relações jurídicas que compreendem as mais desenvolvidas projeções da autonomia privada na esfera patrimonial”<sup>6</sup>. Desse modo, possibilita a circulação de bens e riquezas na sociedade, regulando e retratando a sua vida econômica, pois é o direito das obrigações que regula as relações jurídicas por meio das quais é estruturado o regime econômico<sup>7</sup>.

### 1.4 Terminologia

Obrigação: é o vínculo jurídico em virtude do qual uma pessoa pode exigir de outra uma prestação economicamente apreciável.

Dever jurídico: é a situação passiva que obriga o devedor a observar determinado comportamento compatível com o interesse do titular subjetivo.

- i) Direitos absolutos: o dever obriga a todos (ex. direito de propriedade, cujo exercício todos devem respeitar).
- ii) Direitos relativos: o dever obriga a pessoa vinculada, certa (ex. locatário, comodatário, etc.).

Ônus jurídico: é a necessidade de observação de certa conduta para a satisfação de um interesse. Por exemplo, o ônus da prova.

Direito potestativo: é o poder de influir na esfera jurídica de outra pessoa, que não pode fazer nada além de sujeitar-se. Representa, portanto, de um lado um poder, e de outro, uma sujeição.

### 1.5 Elementos constitutivos

Pode-se dizer que os elementos constitutivos da relação jurídica obrigacional são os sujeitos (ou partes), vínculo e objeto. Em resumo, de forma esquemática:

---

<sup>5</sup> M.J. ALMEIDA COSTA, *Direito das obrigações*, 10<sup>a</sup> ed., Coimbra, Almedina, 2006, p. 15.

<sup>6</sup> ORLANDO GOMES, *Obrigações*, cit., p. 7.

<sup>7</sup> ORLANDO GOMES, *Obrigações*, cit., p. 8.

- a) **Sujeitos:** são pessoas, aplicando-se, portanto, as disposições da Parte Geral relativas às pessoas.
- i) **Sujeito Ativo:** é o credor, que tem o direito de exigir o cumprimento de uma prestação.
  - ii) **Sujeito Passivo:** é o devedor, que tem o dever de cumprir a obrigação.
- b) **Vínculo:** os sujeitos ativo e passivo se relacionam por um vínculo jurídico, que representa um direito e uma obrigação.
- c) **Objeto:** é a prestação, possui caráter econômico e imaterial, e se expressa em um dar, fazer ou não fazer.

Vejamos cada um deles.

## 1.6 Vínculo

A estrutura da relação jurídica obrigacional pode ser decomposta em dois elementos: o **débito** (*Debitum; Schuld*) e a **responsabilidade** (*Obligatio; Haftung*)<sup>8</sup>. Por **débito**, entende-se o dever de prestar, ou seja, a necessidade da execução de um determinado comportamento pelo devedor. Já a **responsabilidade** consiste na “sujeição dos bens do devedor ou de terceiro aos fins próprios da execução”<sup>9</sup>. Ou seja, a responsabilidade é um “estado de sujeição” dos bens devedor (ou de terceiro que tenha prestado garantia à obrigação) à pretensão do credor, assegurando a este o valor equivalente da prestação em caso de não cumprimento<sup>10</sup>. Contudo, em caso de não cumprimento, o credor lesado deve recorrer à força cogente do Estado.

É importante destacar que a responsabilidade compõe a essência da relação jurídica obrigacional. Isso porque, enseja a sujeição do patrimônio do devedor (ou de terceiro) ao adimplemento da obrigação, não contendo, apenas, o dever de prestação<sup>11</sup>.

De regra, ao débito corresponde a responsabilidade, pois esta manifesta-se como consequência daquele<sup>12</sup>. Contudo, nem sempre esses dois elementos serão coexistentes, havendo, pois, algumas situações em há um sem o outro. Há *debitum* sem *obligatio*, por exemplo, nas obrigações naturais, pois, embora subsistindo o direito do credor em ter satisfeito seu crédito, não pode atingir o patrimônio do devedor, mediante coerção estatal, se este não adimplir voluntariamente a obrigação.

<sup>8</sup> J.M. ANTUNES VARELA, *Das obrigações em geral*, vol. I, 10ª ed., Coimbra, Almedina, 2008, p. 143.

<sup>9</sup> J.M. ANTUNES VARELA, *Das obrigações em geral*, vol. I, cit., p. 143.

<sup>10</sup> L.M.T. MENEZES LEITÃO, *Direito das obrigações*, vol. I, 5ª ed., Coimbra, Almedina, 2006, p. 81.

<sup>11</sup> ORLANDO GOMES, *Obrigações*, cit., p. 20.

<sup>12</sup> ORLANDO GOMES, *Obrigações*, cit., p. 19.

Por outro lado, há *obligatio sem debitum* próprio nos casos de garantia real oferecida por terceiro<sup>13</sup>.

## 1.7 Sujeitos

Como já afirmado<sup>14</sup> a obrigação é um vínculo jurídico estabelecido entre um sujeito ativo (credor) e um sujeito passivo (devedor).

O **credor**, sujeito que ocupa o **polo ativo** da relação jurídica obrigacional, é a pessoa (natural ou jurídica) em favor de quem o devedor deverá executar um certo comportamento (prestação). Também é o credor quem poderá exigir o cumprimento da prestação<sup>15</sup> e terá legitimidade para requerer o poder de coerção estatal para forçar o devedor a cumprir a obrigação. Ou seja, segundo ANTUNES VARELA<sup>16</sup>, “o credor é a pessoa a quem se proporciona a vantagem resultante da prestação, o titular do interesse (patrimonial, espiritual ou moral) que o dever de prestar vier satisfazer”.

O **devedor**, por sua vez, é o **sujeito passivo** da relação jurídica obrigacional. É sobre ele que recai o dever de executar um determinado comportamento em interesse do credor<sup>17</sup>, ocupando uma posição de subordinação jurídica dentro da relação jurídica obrigacional<sup>18</sup>.

Os sujeitos da relação jurídica obrigacional podem ser tanto pessoas naturais quanto pessoas jurídicas (de direito privado ou de direito público).

Algumas particularidades devem ser ressaltadas, em relação aos sujeitos da relação jurídica obrigacional. Primeiramente, é possível (e não raro acontece) que as partes de uma relação jurídica obrigacional seja, simultaneamente, credoras e devedoras umas das outras. É o que ocorre nos contratos bilaterais, como o contrato de compra e venda, em que comprador e vendedor são credores e devedores um do outro.

Ainda, é possível haver uma pluralidade de sujeitos num mesmo polo da relação jurídica obrigacional. É o caso das obrigações solidárias (arts. 264-285 do Código Civil), em que há solidariedade ativa (quando há pluralidade de credores) e/ou passiva (nos casos de pluralidade de devedores). Isso, contudo, não extirpa o caráter dual da

---

<sup>13</sup> ORLANDO GOMES, *Obrigações*, cit., p. 19; J.M. ANTUNES VARELA, *Das obrigações em geral*, vol. I, cit., p. 147. Para o segundo autor, “na fiança, bem como no penhor ou na hipoteca constituídos por terceiro, ou recaindo sobre coisa que, embora pertencente ao devedor, seja adquirida mais tarde por terceiro, haveria igual dissociação entre o *débito*, que incide sobre o devedor, e a *responsabilidade*, que recai ou viria a recair sobre terceiros”.

<sup>14</sup> Item 1.2 *supra*.

<sup>15</sup> M.J. ALMEIDA COSTA, *Direito das obrigações*, cit., p. 150.

<sup>16</sup> *Das obrigações em geral*, vol. I, cit., p. 73.

<sup>17</sup> M.J. ALMEIDA COSTA, *Direito das obrigações*, cit., p. 150.

<sup>18</sup> J.M. ANTUNES VARELA, *Das obrigações em geral*, vol. I, cit., p. 74.

obrigação, visto que, não obstante a quantidade de sujeitos a compor um ou outro polo da relação jurídica obrigacional, haverá, ainda assim, partes contrapostas<sup>19</sup>.

Deve-se ressaltar que a obrigação pode persistir mesmo diante da alteração dos sujeitos. São casos em que, não obstante a alteração na composição de um ou de ambos os polos da relação jurídica, a obrigação persiste com todos os seus atributos fundamentais<sup>20</sup>. São hipóteses em que há **transmissão das obrigações**, disciplinadas no Código Civil do art. 286 ao art. 303.

## 1.8 A prestação

A prestação é o **objeto** da relação jurídica obrigacional. É o meio que lhe proporciona a vantagem à qual o sujeito ativo da relação jurídica tem direito, satisfazendo, assim, seu interesse<sup>21</sup>. Disso decorre, então, que a obrigação visa satisfazer o interesse do credor. Como afirma CLÓVIS V. DO COUTO E SILVA<sup>22</sup>, “*o destino que preside ao desenvolvimento da obrigação é o fim jurídico que a comanda e a orienta, e, por esse motivo, afirma-se que ela se dirige ao adimplemento para, por meio deste, satisfazer o interesse do credor*”.

Enquanto objeto da relação jurídica obrigacional, a prestação se traduz num comportamento positivo ou negativo que o devedor deve desenvolver em favor do credor. Desse modo, fala-se em obrigações de dar, fazer e não fazer, correspondendo as duas primeiras modalidades em comportamentos comissivos (ou positivos) do devedor e a última um comportamento omissivo (ou negativo) deste.

Não raramente se faz confusão conceitual entre o objeto da obrigação e o objeto da prestação. Como já afirmado, o **objeto da relação jurídica obrigacional** é a **prestação**, ou seja, o comportamento positivo ou negativo do devedor a fim de satisfazer o interesse do credor. Não se deve confundir o objeto da obrigação com o **objeto da prestação**, que é um determinado bem da vida<sup>23</sup>. Para ANTUNES VARELA<sup>24</sup>, “*a prestação é o objeto imediato da relação obrigacional, enquanto a própria coisa é o seu objeto mediato (objeto da prestação)*”.

---

<sup>19</sup> C. CHAVES DE FARIAS – F. BRAGA NETTO – N. ROSENVALD, *Manual de direito civil*, 9ª ed., São Paulo, JusPodivm, 2024, p. 526. Deve-se, contudo, fazer uma ressalva no tocante aos contratos plurilaterais, nos quais “as prestações não se intercambiam como no escambo, mas se adicionam em vetores confluentes num mesmo sentido. Há relação da obrigação de cada parte com as demais” (G. SAAD DINIZ, *Curso de direito comercial*, 2ª ed., Barueri, Atlas, 2022, p. 95).

<sup>20</sup> J.M. ANTUNES VARELA, *Das obrigações em geral*, vol. I, cit., p. 76.

<sup>21</sup> J.M. ANTUNES VARELA, *Das obrigações em geral*, vol. I, cit., p. 78.

<sup>22</sup> *A obrigação como processo*, Rio de Janeiro, FGV, 2007, p. 116.

<sup>23</sup> C. CHAVES DE FARIAS – F. BRAGA NETTO – N. ROSENVALD, *Manual de direito civil*, cit., p. 526.

<sup>24</sup> *Das obrigações em geral*, vol. I, cit., p. 71.

A prestação deverá seguir os requisitos do art. 104, II, do Código Civil, ou seja, deverá ser lícita, possível e determinada ou determinável. *Ilícita* é a prestação que viola o ordenamento jurídico, sendo, portanto, nula a obrigação<sup>25</sup>. Igualmente nula é a obrigação cujo objeto seja impossível física ou juridicamente<sup>26</sup>.

Objeto juridicamente impossível não é sinônimo de objeto ilícito. A impossibilidade jurídica da prestação se verifica em casos nos quais o ordenamento jurídico proíbe a celebração de negócios jurídicos com determinado objeto, como, a título exemplificativo, negócios jurídicos cuja prestação tenha por objeto um bem público de uso comum do povo, por vedação expressa do art. 100 do Código Civil. Igualmente ilícita será a prestação dos chamados *pacta corvina*, ou seja, negócios jurídicos cujo objeto seja a herança de uma pessoa viva, o que é vedado pelo art. 426<sup>27</sup> do Código Civil<sup>28</sup>.

Embora tanto o objeto juridicamente impossível quanto o objeto ilícito sejam contrários ao ordenamento jurídico, a prestação ilícita, além de ser inadmissível, também é ato punível<sup>29</sup>, como, por exemplo, um “contrato de prestação de serviços” que tenha como objeto um crime. Ainda, o Superior Tribunal de Justiça reconhece, que imóvel situado em loteamento irregular é objeto ilícito:

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE NEGÓCIO JURÍDICO. COMPRA E VENDA. TERRENO NÃO REGISTRADO. CIENCIA DO ADQUIRENTE. CONTRATO ENTRE PARTICULARES. ILICITUDE DO OBJETO. VEDAÇÃO LEGAL. NEGÓCIO JURÍDICO NULO. 1. Ação declaratória de nulidade de negócio jurídico ajuizada em 14/09/2021, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 22/02/2024 e concluso ao gabinete em 23/08/2024. 2. O propósito recursal é decidir (I) se é válida a venda de lote não registrado se o adquirente estava ciente desta irregularidade no momento da compra e (II) se a Lei 6.766/79 é aplicável a contratos firmados entre particulares. 3. Para a aplicabilidade da Lei 6.766/79 é irrelevante apurar se o loteamento e o desmembramento ostentam o caráter de empreendimento imobiliário, se o vendedor atua como profissional do ramo ou se incide relação consumerista. 4. Não tendo o loteador nem requisitado a aprovação do loteamento perante a Prefeitura Municipal e iniciado mesmo assim a urbanização deste, estar-se-á diante do chamado loteamento clandestino ou irregular. 5. O objeto do contrato de compra e venda de terreno não registrado é ilícito, pois a Lei 6.766/79 objetiva exatamente coibir os nefastos efeitos ambientais e sociais do loteamento irregular. 6. O art. 37 da Lei 6.766/79 estabelece que é vedado vender ou prometer vender parcela de

<sup>25</sup> C. CHAVES DE FARIAS – F. BRAGA NETTO – N. ROSENVALD, *Manual de direito civil*, cit., p. 526.

<sup>26</sup> C. CHAVES DE FARIAS – F. BRAGA NETTO – N. ROSENVALD, *Manual de direito civil*, cit., p. 526.

<sup>27</sup> Art. 426. Não pode ser objeto de contrato a herança de pessoa viva.

<sup>28</sup> C. CHAVES DE FARIAS – F. BRAGA NETTO – N. ROSENVALD, *Manual de direito civil*, cit., p. 526.

<sup>29</sup> ORLANDO GOMES, *Obrigações*, cit., p. 45.

loteamento ou desmembramento não registrado. 7. Tratando-se de nulidade, o fato de o adquirente ter ciência da irregularidade do lote quando da sua aquisição não convalida o negócio, pois, nessas situações, somente se admite o retorno dos contratantes ao “status quo ante”. 8. Não tendo o loteador providenciado o registro do imóvel, independentemente de ter sido firmada entre particulares cientes da irregularidade do imóvel, a compra e venda de loteamento não registrado é prática contratual taxativamente vedada por lei e que possui objeto ilícito. Por isso, o negócio jurídico deve ser declarado nulo. 9. Recurso especial conhecido e desprovido, com majoração de honorários<sup>30</sup>.

O objeto da obrigação não precisa, necessariamente, ser determinado desde o início. Contudo, é necessário que seja, ao menos, determinável no momento da execução<sup>31</sup>. É o que ocorre, por exemplo, nos casos de compra e venda de coisa futura, expressamente permitida nos termos do art. 483 do Código Civil<sup>32</sup>.

## 1.9 Direito Pessoal x Real

Os direitos obrigacionais são também chamados de **direitos pessoais**, não porque são direitos sobre uma pessoa, mas por serem direitos à prestação, ou seja, a um comportamento do devedor em face do credor<sup>33</sup>. Diferem-se, então, quanto ao **objeto**, dos direitos **reais**, os quais incidem sobre a **coisa**, e não sobre uma conduta do devedor<sup>34</sup>. Os direitos reais, portanto, são direitos sobre a coisa, um “poder de soberania” incidente diretamente sobre determinados bens<sup>35</sup>. Nas palavras de MENEZES LEITÃO<sup>36</sup>, “o direito real adere à coisa e estabelece uma vinculação tal com a coisa que dela já não pode ser separado”.

Nos direitos obrigacionais, por sua vez, por serem direitos à prestação, é necessária a cooperação do devedor de modo a realizar a conduta esperada, ainda que

---

<sup>30</sup> STJ, Terceira Turma, *REsp 2166273/SP*, rel. min. Nancy Andrighi, j. 08-10-2024, P.DJe. 10-10-2024. No mesmo sentido, STJ, Quarta Turma, *AgRg no AREsp 520261/DF*, rel. min. Maria Isabel Gallotti, j. 15-03-2016, P. DJe. 21-03-2016.

<sup>31</sup> C. CHAVES DE FARIAS – F. BRAGA NETTO – N. ROSENVALD, *Manual de direito civil*, cit., p. 527.

<sup>32</sup> Art. 483. A compra e venda pode ter por objeto coisa atual ou futura. Neste caso, ficará sem efeito o contrato se esta não vier a existir, salvo se a intenção das partes era de concluir contrato aleatório.

<sup>33</sup> L.M.T. MENEZES LEITÃO, *Direito das obrigações*, cit., p. 103. Segundo LUCIANO DE CAMARGO PENTEADO [*Direito das coisas*, 3ª ed., São Paulo, Revista dos Tribunais, 2014, p. 127], “o vínculo obrigacional adstringe pessoas a condutas, a tal ponto que mesmo nos casos em que a tutela específica se impossibilite, a tutela alternativa pecuniária tem o sentido de substituir a prestação por um equivalente em dinheiro”.

<sup>34</sup> L.M.T. MENEZES LEITÃO, *Direito das obrigações*, cit., p. 103.

<sup>35</sup> J.M. ANTUNES VARELA, *Das obrigações em geral*, vol. I, cit., p. 183.

<sup>36</sup> *Direito das obrigações*, cit., p. 104.

o objeto da prestação seja uma coisa certa<sup>37</sup>. Como afirma MENEZES CORDEIRO<sup>38</sup>, nos direitos obrigacionais há um “dever de colaboração do devedor”.

É certo que o objeto da prestação pode ser (e não raramente é) uma coisa, mas, nas palavras de ANTUNES VARELA<sup>39</sup>, “a obrigação conferirá assim ao credor, nos casos de prestação de coisa, um direito *aos* bens, mas nunca um direito *sobre* os bens”. Disso também decorre que o objeto dos direitos reais será sempre **determinado**, ao passo que os direitos obrigacionais, como visto, podem ter objeto **determinado** ou **determinável**<sup>40</sup>.

Direitos reais e pessoais também se distinguem quanto ao **sujeito passivo**. Isso porque, enquanto o sujeito passivo da relação jurídica obrigacional é certo (o devedor), ao passo que, nos direitos reais, há um sujeito passivo universal. Isso enseja que todos devem se abster de interferir no exercício de um direito sobre a coisa por seu titular<sup>41</sup>.

Da diferença entre direitos reais e pessoais quanto ao sujeito passivo, decorre a **oponibilidade** de uns e de outros. Os direitos pessoais são direitos **relativos**, fazendo com que sejam oponíveis **inter partes**, vinculando somente os sujeitos da relação jurídica. Já os direitos reais, são direitos **absolutos**<sup>42</sup>, de “soberania”, sendo, então, oponíveis **erga omnes**<sup>43</sup>, ou seja, podem fazer valer seu direito contra qualquer pessoa<sup>44</sup>. Os direitos reais são direitos de exclusão (*iura excludendi omnes alios*), ou seja, retomando a ideia de sujeito passivo universal, todos devem se abster de interferir o exercício de um direito real por seu titular (todos, salvo o titular, são “excluídos” do exercício do direito real). Esse caráter dos direitos reais é tão forte que, em caso de direitos reais sobre coisa alheia, até o proprietário deve respeitar o exercício de um *ius in re aliena* pelo seu titular.

<sup>37</sup> J.M. ANTUNES VARELA, *Das obrigações em geral*, vol. I, cit., p. 183.

<sup>38</sup> *Direito das obrigações*, Lisboa, Faculdade de Direito de Lisboa, 1980, p. 296. No mesmo sentido, M.J. ALMEIDA COSTA, *Direito das obrigações*, cit., p. 133.

<sup>39</sup> *Das obrigações em geral*, vol. I, cit., p. 183.

<sup>40</sup> Nesse sentido, M.J. ALMEIDA COSTA, *Direito das obrigações*, cit., p. 133. LUCIANO DE CAMARGO PENTEADO [*Direito das coisas*, cit., p. 127] é enfático ao afirmar que “*não existe direito real sobre coisa futura. A imediatidade é ínsita à configuração de uma situação jurídica real*”.

<sup>41</sup> LUCIANO DE CAMARGO PENTEADO, *Direito das coisas*, cit., p. 128. O autor faz uma ressalva, no entanto, afirmando que a existência de um “sujeito passivo” universal só faz sentido para os seguidores da teoria personalista, ao passo que, para os adeptos da teoria realista, não haveria um sujeito passivo no âmbito do exercício de um direito real. Nesse sentido, L.M.T. MENEZES LEITÃO [*Direito das obrigações*, cit., p. 103] afirma que “*o direito de crédito assenta numa relação, o que implica que tenha que ser exercido contra o devedor. O direito real não assenta em qualquer tipo de relação, encontra-se desligado de relações interpessoais, dado que se exerce directamente sobre a coisa*”.

<sup>42</sup> Para LUCIANO DE CAMARGO PENTEADO [*Direito das coisas*, cit., p. 119], “*Direito absoluto é o que configura situação jurídica absoluta, isto é, não relacional. Em outras palavras, é o que prescinde, para a sua configuração, de relação jurídica. Situações jurídicas absolutas são as que independem de vínculos prévios com outros sujeitos de direito para se configurar*”.

<sup>43</sup> J.M. ANTUNES VARELA, *Das obrigações em geral*, vol. I, cit., pp. 166-167.

<sup>44</sup> J. OLIVEIRA ASCENSÃO, *Direito civil: reais*, 5ª ed., Coimbra, Coimbra Editora, 2000, p. 46.

Também é possível traçar uma distinção entre direitos reais e obrigacionais quanto à duração no tempo. Os direitos pessoais são direitos **transitórios**, ou seja, tendem a ser extintos pelo adimplemento da obrigação<sup>45</sup>. Já os direitos reais tendem a perdurar no tempo, sendo, então tendentes à **perpetuidade**<sup>46</sup>, ou a uma grande duração no tempo<sup>47</sup>.

No tocante à **titularidade**, como visto, é possível que mais de um sujeito ocupe o mesmo polo da relação jurídica obrigacional, nos casos de solidariedade. Nos direitos reais, em regra, só há um titular de direito pleno sobre a coisa, sendo o condomínio uma exceção<sup>48</sup>. É o que decorre do art. 1.231 do Código Civil, o qual dispõe que “a propriedade presume-se plena e exclusiva, até prova em contrário”.

A autonomia da vontade também se manifesta de forma diversa nos direitos pessoais e nos direitos reais. Pode-se dizer que, nos direitos reais, a autonomia privada é bastante limitada, por serem *numerus clausus*<sup>49</sup>, ou seja, são direitos reais aqueles que a lei assim define<sup>50</sup>, compondo, então um **rol taxativo**<sup>51</sup>. À taxatividade dos direitos reais, soma-se o princípio da **tipicidade**, ou seja, não se pode alterar o conteúdo de um direito real por ato de autonomia da vontade, nem afastar o que a lei dispõe sobre determinado direito real<sup>52</sup>. Já os direitos obrigacionais são *numerus apertus*, ou seja, ressalvadas eventuais disposições legais, as partes podem, livremente, celebrar negócios jurídicos atípicos, como expressamente previsto no art. 425 do Código Civil<sup>53</sup>, além de poderem dispor acerca do conteúdo negocial.

Em resumo, direitos reais e obrigacionais se distinguem pelos seguintes aspectos:

---

<sup>45</sup> ORLANDO GOMES, *Direitos reais*, 21<sup>a</sup> ed., Rio de Janeiro, Forense, 2012, p. 16; LUCIANO DE CAMARGO PENTEADO, *Direito das coisas*, cit., p. 131.

<sup>46</sup> LUCIANO DE CAMARGO PENTEADO, *Direito das coisas*, cit., p. 109.

<sup>47</sup> C. CHAVES DE FARIAS – F. BRAGA NETTO – N. ROSENVALD, *Manual de direito civil*, cit., p. 530.

<sup>48</sup> LUCIANO DE CAMARGO PENTEADO, *Direito das coisas*, cit., p. 130.

<sup>49</sup> F.C. PONTES DE MIRANDA, *Tratado de direito privado – XI – Parte especial. Direito das coisas: Propriedade. Aquisição da propriedade imobiliária*, São Paulo, Revista dos Tribunais, 2012, p. 134.

<sup>50</sup> LUCIANO DE CAMARGO PENTEADO, *Direito das coisas*, cit., p. 111.

<sup>51</sup> Art. 1.225. São direitos reais: I - a propriedade; II - a superfície; III - as servidões; IV - o usufruto; V - o uso; VI - a habitação; VII - o direito do promitente comprador do imóvel; VIII - o penhor; IX - a hipoteca; X - a anticrese. XI - a concessão de uso especial para fins de moradia; XII - a concessão de direito real de uso; XIII - a laje; XIV - os direitos oriundos da imissão provisória na posse, quando concedida à União, aos Estados, ao Distrito Federal, aos Municípios ou às suas entidades delegadas e a respectiva cessão e promessa de cessão.

<sup>52</sup> LUCIANO DE CAMARGO PENTEADO, *Direito das coisas*, cit., p. 113.

<sup>53</sup> Art. 425. É lícito às partes estipular contratos atípicos, observadas as normas gerais fixadas neste Código.

	Direitos obrigacionais	Direitos reais
Sujeito passivo	Certo	Universal
Direitos	Relativos	Absolutos
Oponibilidade	Inter partes	Erga omnes
Objeto	Imaterial	Material
	Objeto pode ser determinável	É sempre determinado
Vínculo	Transitório	Permanente
	Pode ser solidário	É exclusivo, em regra
Princípio	Autonomia privada	Estrita legalidade

## 1.10 Figura Híbridas

Como visto, existem algumas diferenças bem marcantes entre direitos reais e obrigacionais. Porém, não raramente depara-se com figuras nas quais há uma “confluência” de direitos reais e pessoais<sup>54</sup>. Como se depreende da denominação, são figuras que “misturam” características tanto dos direitos obrigacionais quanto dos reais. São as chamadas figuras (ou situações) híbridas, nas quais se encontram as obrigações *propter rem*, os ônus reais e as obrigações com eficácia real.<sup>55</sup>

### 1.10.1 Obrigações *propter rem*

As obrigações *propter rem*, segundo ORLANDO GOMES<sup>56</sup>, originam-se em decorrência da titularidade de uma situação jurídica de direito das coisas, aderindo a tal situação e acompanhando-a em eventuais mudanças de titularidade. LUCIANO DE CAMARGO PENTEADO<sup>57</sup> classifica-as como um “tipo especial de dever jurídico obrigacional e patrimonial”, sendo, então, prestações que vinculam o titular de uma situação jurídica de direito das coisas (posse ou direitos reais) a executar um comportamento positivo<sup>58</sup> em face do credor.

<sup>54</sup> C. CHAVES DE FARIAS – F. BRAGA NETTO – N. ROSENVALD, *Manual de direito civil*, cit., p. 531.

<sup>55</sup> Vide V.F. KÜMPEL, C.M. FERRARI, *Tratado Notarial e Registral: Ofício de Registro de Imóveis*, v. 5, 2ª ed., São Paulo, YK Editora, 2025 [no prelo].

<sup>56</sup> *Obrigações*, cit., p. 29.

<sup>57</sup> *Direito das coisas*, cit., p. 135.

<sup>58</sup> No mesmo sentido, sobre o conteúdo necessariamente positivo das obrigações *propter rem*, MANUEL HENRIQUE MESQUITA, *Obrigações reais e ônus reais*, 2ª reimp., Coimbra, Almedina, 2000, p. 26. Para o autor português, obrigações *propter rem* são a denominação que se dá aos “vários deveres de conteúdo positivo