

Recebido em: 16/05/2025

Aceito em: 18/04/2026

DOI: 10.25110/rcjs.v29i1.2026-12154



ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA E OBRIGAÇÕES *PROPTER REM*: O EQUILÍBRIO ENTRE SEGURANÇA JURÍDICA E FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

FIDUCIARY ALIENATION AND OBLIGATIONS *PROPTER REM*: THE BALANCE BETWEEN LEGAL CERTAINTY AND THE SOCIAL FUNCTION OF PROPERTY

Josafá Araújo
Fernandes

Advogado; Especialista em Direito Processual Civil com habilitação em Didática do Ensino Superior pela Faculdade (IBMEC); Mestrando em Direito e Gestão de Conflitos pela Universidade de Fortaleza (UNIFOR).

E-mail: fjosaf@gmail.com

<https://orcid.org/0009-0002-7606-6594>

Júlia Mattei

Doutora e mestra em Direito pela Universidade de Colônia, Alemanha. Professora dos cursos de Graduação e Pós-Graduação stricto sensu em Direito (Mestrado Profissional em Direito e Gestão de Conflitos) da Universidade de Fortaleza (UNIFOR).

E-mail: juliamattei@unifor.com

<https://orcid.org/0000-0002-0308-5527>

RESUMO: Nas últimas décadas, a ampliação do crédito e o uso crescente da alienação fiduciária como garantia têm gerado importantes debates sobre os limites da responsabilidade dos agentes envolvidos. Este artigo tem como objetivo analisar as obrigações *propter rem* incidentes sobre a propriedade fiduciária, especialmente em contextos de danos ou encargos ambientais e urbanísticos, avaliando a possibilidade de responsabilização do credor fiduciário. A pesquisa adota abordagem qualitativa, com caráter exploratório e descritivo, fundamentando-se em revisão bibliográfica e documental. O percurso metodológico compreendeu a análise de doutrina jurídica, dispositivos legais e jurisprudência recente, com destaque para decisões e temas repetitivos do Superior Tribunal de Justiça (STJ). Constatou-se que, embora haja tendência de restringir a responsabilidade do credor fiduciário às hipóteses em que este consolida a propriedade, em matéria ambiental prevalece a lógica da função socioambiental da propriedade, justificando, em certos casos, a sua responsabilização mesmo sem posse direta do bem.

PALAVRA-CHAVE: Credor fiduciário; Obrigações *propter rem*; Propriedade fiduciária; Responsabilidade civil.

ABSTRACT: In recent decades, the expansion of credit and the increasing use of fiduciary alienation as collateral have generated important debates about the limits of the responsibility of the involved agents. This article aims to analyze the *propter rem* obligations incident to fiduciary property, especially in contexts of environmental and urban damages or charges, evaluating the possibility of holding the fiduciary creditor accountable. The research adopts a qualitative approach, with an exploratory and descriptive character, based on bibliographic and documentary review. The methodological path included the analysis of legal doctrine, legal provisions, and recent jurisprudence, with emphasis on decisions and repetitive themes of the Superior Court of Justice. It was found that, although there is a tendency to restrict the responsibility of the fiduciary creditor to cases where they consolidate the property, in environmental matters the logic of the socio-environmental function of the property prevails, justifying, in certain cases, their accountability even without direct possession of the asset.

KEYWORDS: Fiduciary creditor; *Propter rem* obligations; Fiduciary property; Civil responsibility.

Como citar: FERNANDES, Josafá Araújo; MATTEI, Júlia. Alienação fiduciária e obrigações *propter rem*: o equilíbrio entre segurança jurídica e função social da propriedade. *Revista de Ciências Jurídicas e Sociais da UNIPAR*, Umarama, v. 29, n. 1, p. 61-86, 2026.

INTRODUÇÃO

No decorrer das duas últimas décadas, a economia do país vem passando por diversas ondas de oportunidades de crescimento e, conseqüentemente, de desenvolvimento, tendo o mercado de crédito como grande impulsionador da economia, pela oferta de recursos para as finalidades de implantação, expansão, ampliação e modernização dos empreendimentos.

No contexto dos contratos de empréstimos e financiamentos, as garantias imobiliárias desempenham um papel essencial, assegurando o cumprimento das obrigações e resguardando os interesses tanto do credor quanto do devedor. Ao vincular um imóvel à operação, esses mecanismos jurídicos proporcionam maior segurança para quem concede o crédito e facilitam o acesso ao financiamento para quem dele necessita.

As garantias imobiliárias trazem impactos jurídicos significativos, como o direito de preferência, garantindo ao credor a prioridade no recebimento do valor da dívida em caso de alienação do imóvel; a possibilidade de execução, permitindo a recuperação do crédito por meio da venda forçada do bem; e a segurança jurídica, uma vez que a formalização em cartório confere transparência e oponibilidade perante terceiros.

Dessa forma, as garantias imobiliárias são peças-chave nos contratos de crédito, proporcionando estabilidade ao credor e ampliando as oportunidades de financiamento para o devedor. A escolha da modalidade mais adequada, aliada à devida formalização cartorária, contribui para relações contratuais mais seguras e transparentes, impulsionando o crescimento econômico.

A legislação brasileira prevê diversas formas de garantias imobiliárias, cada uma com características e finalidades específicas. Uma delas é a alienação fiduciária, em que o imóvel é transferido ao credor como garantia durante o período do financiamento. O devedor mantém o direito de posse e vai recuperando gradualmente em direção à propriedade conforme realiza os pagamentos, conquistando-a integralmente após a quitação total da dívida mediante registro.

Considerando que muitos dos bens objeto de alienação fiduciária estão situados em áreas ambientalmente sensíveis, em zonas urbanas com passivo

tributário ou em territórios sob pressão de regularização fundiária, o debate sobre as obrigações *propter rem* assume um caráter transversal, que ultrapassa os limites do direito privado e alcançam dimensões socioambientais. A responsabilidade pelo cumprimento dessas obrigações transcende o vínculo contratual e toca questões estruturais como o acesso à terra, o cumprimento da função ecológica da propriedade, a reparação de danos ambientais e a justiça fiscal. Nesse contexto, a figura do credor fiduciário pode ser juridicamente convocada, não apenas como titular de um direito real, mas como um agente que, ao consolidar a propriedade, assume também deveres para com a coletividade e com o meio ambiente.

No entanto, a responsabilidade solidária do credor fiduciário no cumprimento de obrigações *propter rem* inerentes ao bem objeto de alienação fiduciária é ainda controversa. Esse fenômeno tem como causa as prerrogativas que o negócio proporciona aos credores fiduciários, considerando estes como proprietários dos bens. Recentemente tem surgido diversas discussões doutrinárias e jurisprudenciais sobre a legitimidade passiva do credor fiduciário em ações de cobrança, tendo como amparo as características do negócio fiduciário. Nesse sentido, alguns entes federativos, em sede de execução fiscal de cobrança créditos tributários relativos a impostos sobre propriedade de bens, como o ITR, o IPVA e o IPTU, vem imputando responsabilidade solidária aos credores fiduciários.

Diante deste cenário surge o seguinte questionamento: em que medida a afetação ambiental ou urbanística de um imóvel, objeto de alienação fiduciária, pode gerar obrigações *propter rem* que ultrapassam a lógica patrimonial e atingem a esfera da responsabilidade socioambiental do credor fiduciário? É importante compreender como a legislação e a jurisprudência delimitam essa responsabilidade no momento da consolidação da propriedade pelo credor. Especialmente diante de situações em que imóveis garantidores do crédito apresentam passivos ambientais, localizam-se em áreas de risco ou são atingidos por políticas públicas de requalificação urbana, impondo obrigações que, muitas vezes, desafiam a clássica dicotomia entre posse e propriedade formal.

Assim, o presente artigo expõe os resultados de pesquisa que teve como objetivo geral analisar a responsabilidade pelas obrigações *propter rem*

incidentes sobre a propriedade fiduciária, considerando especialmente a possibilidade de imputação ao credor fiduciário em contextos de danos ou encargos ambientais e urbanísticos. Tem como objetivos específicos: examinar os fundamentos legais da propriedade fiduciária no ordenamento jurídico brasileiro; caracterizar as obrigações *propter rem*; investigar, à luz da doutrina, legislação e jurisprudência, os critérios para a responsabilização do credor fiduciário nesses casos; e refletir sobre a função socioambiental da propriedade como elemento de redefinição da legitimidade passiva em obrigações ambientais.

A importância do tema do presente artigo está caracterizada em três dimensões principais. Na dimensão jurídica, aborda uma questão relacionada a obrigações que podem ter seu cumprimento objeto de demanda judicial, trazendo a possibilidade de infundáveis discussões envolvendo a controvérsia entre legitimidade passiva do credor fiduciário e do devedor fiduciante. Já na dimensão econômica, considera que a alienação fiduciária, como modalidade de garantia do crédito, alavanca sobremaneira a oferta de crédito ao setor produtivo contribuindo para o desenvolvimento econômico do país e que limitações a essa oferta pode criar restrições ao crédito ou aumentar as exigências para sua obtenção, como o aporte de garantias complementares.

Na dimensão socioambiental, o tema ganha centralidade diante da frequência com que imóveis objeto de alienação fiduciária se situam em áreas urbanas e rurais sujeitas a passivos ambientais ou normas de ordenamento territorial. O inadimplemento de obrigações *propter rem* nesses casos pode agravar cenários de degradação ambiental, inviabilizar políticas de planejamento urbano e comprometer a realização da função social da propriedade. Discutir os limites e possibilidades de responsabilização do credor fiduciário, portanto, não é apenas relevante para a segurança jurídica, mas também para a efetividade de políticas públicas voltadas à sustentabilidade e à justiça socioambiental.

A pesquisa adota abordagem qualitativa, com caráter exploratório e descritivo. Fundamenta-se em pesquisa bibliográfica e documental, com análise de doutrina jurídica, de dispositivos do Código Civil, do Código Florestal, da Lei nº 9.514/1997 e do Estatuto da Cidade, bem como de decisões, súmulas e temas repetitivos do STJ, selecionados pela sua relevância para a discussão da

responsabilidade do credor fiduciário por obrigações *propter rem* de natureza ambiental e urbanística.

A pesquisa ancora-se em uma abordagem epistemológica crítica, associada às teorias ecológicas fortes, que propõem a reinterpretação das categorias jurídicas clássicas à luz da função socioambiental da propriedade e da primazia da proteção ambiental frente à atual crise ecológica. O estudo visa contribuir para uma compreensão mais compatível com os princípios constitucionais de sustentabilidade e justiça ecológica.

1. O NEGÓCIO FIDUCIÁRIO E SEGURANÇA JURÍDICA NAS RELAÇÕES OBRIGACIONAIS

O negócio fiduciário é um contrato em que o fiduciante transfere provisoriamente a propriedade de um bem ao fiduciário, com retorno condicionado ao cumprimento da obrigação pactuada. Quando o negócio fiduciário opera como uma forma de garantia real, o fiduciante cede temporariamente um bem de valor, como um imóvel ou veículo, para assegurar o pagamento de uma dívida. Se o débito for quitado dentro do prazo, a propriedade retorna ao fiduciante, caso contrário, o fiduciário tem o direito de vender o bem para satisfazer o crédito. Esse tipo de contrato é regulamentado pelos artigos 1.361 a 1.368-B do Código Civil Brasileiro (CC).

Entre suas características, destaca-se a transferência resolúvel da propriedade: o bem retorna ao fiduciante com o adimplemento da obrigação. Outra característica é a irrevogabilidade, uma vez que o contrato não pode ser desfeito unilateralmente por nenhuma das partes. Além disso, sua principal finalidade é servir como garantia do cumprimento de uma obrigação. Por fim, o negócio fiduciário exige formalidade, devendo ser formalizado por escrito e registrado no Cartório de Registro de Imóveis quando envolver bens imóveis.

Além do conceito de negócio fiduciário, vale destacar a utilização do termo propriedade fiduciária. O Código Civil de 2002 adotou o termo 'propriedade fiduciária' (art. 1.361), em vez de "alienação", para consolidar a natureza jurídica da garantia real (Tartuce, 2024).

A propriedade fiduciária é um instrumento de grande relevância no ordenamento jurídico brasileiro, um mecanismo eficaz para garantir direitos e

obrigações entre as partes envolvidas, especialmente como garantia real, ao assegurar direitos e obrigações com segurança jurídica para credor e devedor².

No direito moderno brasileiro, a propriedade fiduciária consolidou-se como uma modalidade de garantia real, distinta da hipoteca e do penhor. Seu principal traço é a transferência da propriedade resolúvel ao credor, enquanto o devedor permanece com a posse direta e o uso do bem. Esse mecanismo é amplamente utilizado para garantir o cumprimento de obrigações financeiras, especialmente em financiamentos e empréstimos, sendo um instrumento de garantia real comum em operações comerciais e bancárias. Essa estrutura assegura ao credor maior proteção em caso de inadimplemento, permitindo-lhe a consolidação da propriedade e a venda do bem para satisfação da dívida.

Outro aspecto relevante da propriedade fiduciária é a divisão da titularidade do bem: a propriedade jurídica permanece com o credor, enquanto a posse direta e o direito de uso ficam com o devedor. Diferencia-se, assim, das garantias pessoais, pois a obrigação é vinculada a um bem específico (garantia real), e não ao patrimônio geral do devedor.

O Código Civil brasileiro já previa a aplicação subsidiária das regras do penhor, hipoteca e anticrese à propriedade fiduciária. Com a edição da Lei nº 13.043/2014, firmou-se seu enquadramento no regime jurídico geral dos direitos reais de garantia, exceto quando sua natureza exigir disciplina específica (Tepedino; Monteiro Filho; Renteria, 2024). Assim, reforça-se sua vocação como instrumento jurídico eficaz para operações comerciais, especialmente no mercado financeiro e imobiliário.

A propriedade fiduciária opera sob condição resolutiva: uma vez quitada a dívida, o bem retorna ao patrimônio do devedor; caso contrário, a titularidade se consolida em favor do credor. Esse traço a aproxima da venda com reserva de domínio, em que o vendedor mantém a propriedade de bens móveis até que o pagamento seja concluído, mas se distingue por conferir maior segurança jurídica às instituições financeiras, sobretudo quanto à recuperação do crédito.

² Inspirada no Direito Romano, a fidúcia consistia na transferência do bem ao credor com expectativa de devolução após o adimplemento. No Direito Romano, distinguem-se dois modelos: a *fiducia cum amico*, para guarda ou administração do bem por um amigo, e a *fiducia cum creditore*, com função de garantia da dívida. Em ambos os casos, havia transferência fiduciária baseada na confiança, embora tais institutos não tenham sido incorporados ao direito positivo por Justiniano (Venosa, 2024).

A propriedade fiduciária se extingue automaticamente com a quitação total da dívida (Venosa, 2024).

Regulada nos artigos 1.359 e 1.360 do Código Civil, a propriedade resolúvel representa uma forma limitada de domínio, cuja duração está condicionada à ocorrência de um evento futuro e incerto. A ocorrência deste evento tem o poder de dissolver a propriedade, resultando na transferência do bem de volta ao proprietário original ou a um terceiro previamente designado. A propriedade resolúvel, nesse contexto, pressupõe que a própria causa que deu origem ao direito real carregue em si a semente de sua futura extinção (Tepedino; Monteiro Filho; Renteria, 2024). Essa condição de incerteza inerente à sua duração define a natureza da propriedade resolúvel. Quando há condição ou termo resolutório, coexistem um proprietário atual e um proprietário diferido, que detém um direito eventual, e não uma mera expectativa. Esse direito eventual já permite medidas protetivas, como a exigência de caução contra riscos. Diferentemente da expectativa de direito, que não concede ação para defesa, o direito eventual confere proteção jurídica, como ocorre no fideicomisso (Venosa, 2024). Assim, a propriedade resolúvel evidencia que a perpetuidade, embora característica tradicional da propriedade, não é absoluta. A inclusão de cláusulas resolutivas no título jurídico admite a extinção do direito mediante o inadimplemento da obrigação garantida.

De acordo com o artigo 22 da Lei 9.514/1997, com a redação atualizada pela Lei 14.711/2023, a alienação fiduciária é um contrato jurídico no qual o devedor (fiduciante) transfere a propriedade de um bem imóvel ao credor (fiduciário) como garantia de uma dívida, seja sua ou de terceiros. Essa transferência é feita de forma resolúvel, ou seja, a propriedade do bem retorna ao devedor após a quitação da dívida, o que distingue a alienação fiduciária das demais garantias reais, especialmente da hipoteca.

Na hipoteca, o bem continua juridicamente pertencente ao devedor, o que exige um processo judicial para sua execução em caso de inadimplemento. Já na alienação fiduciária, como a propriedade está desde o início com o credor, a execução da garantia se dá de forma extrajudicial, permitindo a consolidação da propriedade e a subsequente alienação do bem com maior celeridade. Essa diferença tem impacto direto na segurança jurídica das partes envolvidas.

Conforme Tartuce (2024), a alienação fiduciária em garantia é um mecanismo jurídico que estabelece um direito real de garantia sobre um bem pertencente ao devedor. O pagamento ao vendedor original é efetuado pelo credor, e, uma vez quitada a obrigação, a propriedade retorna ao devedor, encerrando-se a fidúcia. Na alienação fiduciária de bens imóveis, a propriedade do imóvel é transferida ao credor fiduciário, enquanto o devedor fiduciante mantém a posse direta. Em caso de inadimplemento, o credor pode consolidar a propriedade em seu nome e proceder à venda do imóvel em leilão público, conforme estipulado em lei. Essa estrutura favorece a previsibilidade e a estabilidade nas operações de crédito, ao delimitar com clareza os efeitos do inadimplemento e da extinção da garantia.

Os procedimentos para constituição, execução e extinção da alienação fiduciária são rigorosamente regulamentados pela legislação brasileira, garantindo segurança e transparência nas operações. Para a constituição da alienação fiduciária, é necessário um contrato formal entre as partes, que deve ser registrado no Cartório de Registro de Imóveis, para bens imóveis, no Departamento de Trânsito, para veículos automotores, e no Cartório de Títulos e Documentos, para outros bens móveis. Esses registros são essenciais para a validade das garantias contra terceiros.

Em caso de inadimplemento, a Lei nº 9.514/1997 estabelece procedimento específico para a consolidação da propriedade em nome do credor, executando a garantia. Após a constituição em mora, o devedor é notificado para purgar a dívida. Não havendo quitação, o imóvel pode ser levado a leilão público. Extinta a obrigação garantida, a alienação fiduciária também se extingue, devendo o termo de quitação ser averbado nos mesmos órgãos de registro para surtir efeitos perante terceiros.

A alienação fiduciária apresenta várias vantagens. Para o credor, oferece uma garantia mais robusta e menos burocrática do que a hipoteca, com procedimentos de execução mais ágeis. Para o devedor, permite o uso do bem enquanto a dívida está em aberto, o que pode ser particularmente útil em operações comerciais.

Na prática, a alienação fiduciária é amplamente utilizada em financiamentos de veículos e imóveis, nos quais a segurança jurídica proporcionada pela transferência da propriedade é valorizada por instituições

financeiras. Empresas também recorrem à alienação fiduciária para garantir operações de crédito, vinculando seus ativos como garantia. Sua evolução normativa e sua adaptação às exigências do mercado demonstram sua relevância no contexto econômico contemporâneo.

A atratividade da alienação fiduciária decorre da segurança jurídica: a execução extrajudicial e a publicidade registral proporcionam previsibilidade e reduzem litígios. Conforme destaca Venosa (2024b), a segurança jurídica se concretiza por meio da formalização contratual, da clareza nos efeitos da inadimplência e da possibilidade de retorno da propriedade ao fiduciante em caso de adimplemento. Esse conjunto de fatores gera um ambiente favorável ao crédito, ao mesmo tempo em que assegura estabilidade nas relações patrimoniais.

Todavia, a aparente segurança jurídica da alienação fiduciária deve ser observada com ressalvas. Como ressalta Tartuce (2024a), há um descompasso entre a proteção legal conferida ao credor fiduciário e as garantias efetivas ao fiduciante, especialmente em situações de vulnerabilidade econômica. O modelo pode acentuar a assimetria contratual, dado que a perda célere da propriedade — ainda que legalmente justificada — pode ocorrer em contextos de desequilíbrio entre as partes, agravando a exclusão patrimonial de indivíduos ou pequenos empreendedores. Além disso, a sistemática da consolidação extrajudicial da propriedade tem sido alvo de críticas por esvaziar garantias processuais, colocando em xeque a efetividade do contraditório e da ampla defesa nos casos de inadimplemento.

Nesse sentido, embora a alienação fiduciária represente um instrumento fundamental para a dinâmica econômica, sua aplicação requer uma análise crítica e contextualizada. A compreensão de seus limites, potenciais abusos e repercussões sociais é essencial para operadores do direito que lidam com garantias e crédito, sobretudo diante da necessidade de compatibilizar segurança jurídica com justiça contratual. Essa necessidade se torna ainda mais evidente quando se consideram obrigações que transcendem a lógica puramente patrimonial, como aquelas de natureza ambiental e urbanística, cuja exigibilidade recai sobre o titular do bem independentemente de sua participação na relação obrigacional original. É nesse contexto que se inserem

as obrigações *propter rem*, cuja compreensão é essencial para analisar os desafios da responsabilidade vinculada à titularidade do imóvel.

2. OBRIGAÇÕES *PROPTER REM* DE NATUREZA AMBIENTAL

As obrigações *propter rem*, também chamadas de obrigações reais, apresentam natureza jurídica híbrida, situando-se entre os direitos reais e os obrigacionais. Caracterizam-se pelo vínculo direto com a coisa, ou seja, sua exigibilidade decorre da titularidade do bem, e não da vontade expressa entre as partes. Assim, transfere-se automaticamente com a alienação do bem, acompanhando-o independentemente de acordo entre o antigo e o novo titular. Ela deriva sempre de um direito real, impondo-se ao seu titular de tal maneira que, se o direito que lhe deu origem for transmitido — por cessão, sub-rogação ou sucessão —, a obrigação o seguirá, acompanhando suas mutações subjetivas. O adquirente do direito real assume automaticamente a obrigação, devendo cumprir a prestação correspondente. Essa característica garante a continuidade da obrigação, independentemente de quem seja o titular do direito real sobre a coisa.

Conforme Diniz (2025), a obrigação *propter rem*, expressão latina que significa "por causa da coisa", surge quando o titular de um direito real se vê compelido, em virtude dessa condição, a cumprir determinada prestação. Trata-se de uma categoria jurídica própria, de natureza híbrida, situada na fronteira entre os direitos reais e os direitos pessoais, pois, embora envolva uma prestação específica — como ocorre nas obrigações obrigacionais —, sua origem decorre da titularidade de um direito real sobre determinado bem³. Essa vinculação direta à coisa faz com que a obrigação se transfira com a propriedade ou a posse, independentemente de manifestação de vontade. Gonçalves (2025) complementa que tais responsabilidades recaem sobre o proprietário ou

³ Para Pereira (2024), em vez de aprofundar-se nas divergências doutrinárias, pode-se classificar a *obligatio propter rem* como uma obrigação acessória de natureza mista. Essa obrigação surge quando um direito real é acompanhado da prerrogativa de exigir determinadas ações de uma pessoa específica. Embora seja um conceito teórico claro, a identificação do tipo de obrigação pode ser desafiadora em situações complexas. Se a exigência se refere unicamente a uma prestação específica, com caráter autônomo, o direito é de crédito, e a obrigação correspondente é *stricto sensu*. Por outro lado, se a relação envolve um dever geral negativo, trata-se de um *ius in re*, e a obrigação de cada indivíduo de se abster de perturbar o sujeito pode ser denominada obrigação real.

possuidor, que deve cumpri-las para evitar prejuízos, sendo admissível que se imponham prestações de fazer ou de não fazer em razão da relação jurídica com o bem. O cumprimento da obrigação, portanto, está condicionado à existência de vínculo possessório ou dominial, o que a diferencia das demais obrigações civis e evidencia seu caráter próprio e funcional no ordenamento jurídico.

Outro aspecto relevante é a possibilidade de exoneração do devedor por meio do abandono do direito real sobre a coisa, encerrando a obrigação. Em outras palavras, ele pode renunciar ao seu direito sobre a coisa e, assim, se livrar da obrigação. No entanto, nem todas as obrigações *propter rem* seguem essa lógica, como no exemplo de despesas condominiais, em que o proprietário continua responsável pela dívida mesmo que abandone o imóvel (Venosa, 2024), refletindo a especial vinculação entre titularidade e obrigação.

As obrigações *propter rem* têm ampla aplicação prática em várias áreas do direito e da vida cotidiana. Uma das aplicações mais comuns das obrigações *propter rem* é no pagamento de despesas condominiais (Arts. 1.345 do Código Civil). O proprietário de uma unidade em condomínio é responsável pelo pagamento das despesas comuns, como manutenção, segurança e limpeza. Caso a unidade seja vendida, o novo proprietário assume automaticamente essas obrigações.

Os Impostos como o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) e o Imposto sobre a Propriedade de Veículos Automotores (IPVA) são outros exemplos de obrigações *propter rem*. O titular do imóvel ou veículo deve pagar esses tributos, que acompanham a coisa, independentemente de mudanças de titularidade.

As relações de vizinhança também geram obrigações *propter rem*. Proprietários e possuidores devem respeitar o direito de vizinhança, evitando causar incômodos e danos aos imóveis vizinhos. Isso inclui, por exemplo, a obrigação de não poluir o ambiente e de respeitar os limites de construção estabelecidos por lei.

No contexto das obrigações ambientais, sua principal peculiaridade reside na permanência do dever jurídico vinculado à titularidade do bem. Isso significa que, com a transferência da propriedade, o novo titular assume automaticamente as responsabilidades anteriormente atribuídas ao proprietário anterior (Venosa, 2024). Trata-se de encargos que não se originam

de vínculos contratuais, mas decorrem diretamente do regime jurídico da propriedade e de normas de interesse público, voltadas à proteção do meio ambiente e à ordenação do espaço urbano.

Assim, a compreensão da natureza e da dinâmica das obrigações *propter rem* é essencial para analisar as limitações jurídicas que recaem sobre os titulares de bens, inclusive no contexto da propriedade fiduciária. Conforme Diniz (2025), essas obrigações têm fundamento tanto na teoria geral das obrigações quanto no direito das coisas, sendo sustentadas por três pilares principais: a relação jurídica com a coisa, o princípio da dignidade da pessoa humana e a função social da propriedade. A primeira baseia-se na relação jurídica existente entre o titular da coisa e o bem. O proprietário ou possuidor assume certas responsabilidades decorrentes do próprio fato de ser o titular da coisa. Essa relação cria um vínculo obrigatório que se transfere com a propriedade do bem. O princípio da dignidade da pessoa humana atua como limitador, garantindo que os encargos vinculados ao bem não imponham ônus desproporcionais ou comprometam direitos fundamentais do titular.

A função social da propriedade, consagrada no artigo 5º, XXIII da Constituição Federal de 1988, justifica a imposição de encargos que buscam compatibilizar o exercício do direito de propriedade com o interesse coletivo, especialmente no que se refere à preservação ambiental, à ordenação urbana e à justiça social. Esse princípio impõe, por exemplo, ao proprietário a incumbência indeclinável de proteger os recursos ambientais presentes no seu imóvel.

As obrigações *propter rem* de natureza ambiental assumem relevância crescente no direito brasileiro, à medida que vinculam o titular da propriedade a deveres que visam não apenas o uso racional do bem, mas a preservação de interesses coletivos. Nessas hipóteses, a obrigação decorre diretamente do vínculo entre o sujeito e o imóvel, exigindo condutas de conservação, uso adequado, regularização ou recuperação do território, independentemente da vontade contratual ou da existência de culpa. Tal obrigação compreende não apenas a manutenção dos elementos naturais existentes na propriedade, mas também a recomposição de componentes degradados, seja por ação humana ou por eventos naturais, ressalvadas as hipóteses legais de intervenção, como autorizações previstas no Código Florestal para supressão de vegetação nativa

em área de preservação permanente (art. 8º, Lei nº 12.651/2012). Importante destacar que essa obrigação acompanha a titularidade da propriedade, mantendo-se mesmo nos casos em que o imóvel é cedido, alugado ou arrendado.

Do ponto de vista normativo, essas obrigações encontram fundamento em diversos instrumentos legais. O Código Florestal (Lei nº 12.651/2012) estabelece, por exemplo, a obrigação de proprietários e possuidores de imóveis rurais, por exemplo, a manter áreas de preservação permanente e a reserva legal, independentemente de quem seja o titular da propriedade (art. 2, §2). A Lei das Unidades de Conservações (Lei nº 9.985/2000) traz diversas obrigações *propter rem* quando o tipo de Unidade de Conservação permite áreas privadas. Um exemplo ocorre nas Reservas Particulares do Patrimônio Natural (RPPN), em que o proprietário do imóvel assume, de forma permanente, o dever de conservar a vegetação nativa e restringir usos incompatíveis com os objetivos de preservação, independentemente de alterações na titularidade do bem (art. 20, Lei nº 9.985/2000).

Já no contexto urbanístico, o art. 5º do Estatuto das Cidades (Lei n.º 10.257/2001) impõe a obrigação geral de utilizar o imóvel de acordo com o plano diretor municipal e outras normas urbanísticas. O Estatuto das Cidades prevê ainda mecanismos como o parcelamento, edificação e utilização compulsórios, o IPTU progressivo no tempo e a desapropriação com pagamento em títulos da dívida pública — todos voltados à concretização da função social da propriedade. Tais mecanismos impõem deveres objetivos ao proprietário, reforçando seu papel na ordenação do espaço urbano. Obrigações vinculadas à proteção do patrimônio histórico e artístico também assumem caráter *propter rem*, ao proibirem intervenções que descaracterizem ou comprometam bens tombados (art. 17, Decreto-Lei nº 25/1937). Em todos esses casos, a obrigação está intrinsecamente ligada ao bem e se transmite com ele, acompanhando o novo titular que assume a propriedade.

Os efeitos jurídicos das obrigações *propter rem* são amplos e impactam tanto os direitos quanto os deveres dos titulares da coisa. Um dos principais efeitos é a vinculação automática da obrigação ao titular da coisa. Isso significa que a obrigação se transfere automaticamente com a titularidade do bem, dispensando qualquer manifestação de vontade do novo titular.

Outro efeito importante é a execução forçada: em caso de descumprimento, as obrigações *propter rem* podem ser executadas judicialmente. O credor pode buscar a satisfação da obrigação através de medidas judiciais, inclusive a penhora e alienação do bem.

E ainda, cita-se o efeito da solidariedade entre coproprietários. Quando um bem é de propriedade de mais de uma pessoa, todos os coproprietários são solidariamente responsáveis pelas obrigações *propter rem* vinculadas ao bem. Isso significa que qualquer um deles pode ser chamado a cumprir a obrigação integralmente.

A observância dessas obrigações contribui para a ordem social e econômica, promovendo a responsabilidade e a justiça nas relações jurídicas. Portanto, as obrigações *propter rem* representam um mecanismo indispensável para a efetivação dos direitos e deveres no âmbito da propriedade e da posse de bens.

3. AS RESPONSABILIDADES DO CREDOR FIDUCIÁRIO

No contexto da alienação fiduciária, o credor fiduciário exerce papel central ao deter a propriedade resolúvel do bem até a quitação integral da dívida, enquanto o devedor fiduciante mantém a posse direta e usufrui dos frutos. Essa configuração jurídica impõe ao credor não apenas o direito à garantia, mas também deveres específicos voltados à preservação do bem e à proteção da relação contratual.

A principal incumbência do credor fiduciário é assegurar que o bem mantenha sua aptidão para satisfazer a obrigação garantida, ou seja, o pagamento do valor do crédito concedido, evitando sua depreciação e assegurando o equilíbrio da relação obrigacional. Além disso, cabe-lhe fiscalizar o uso do bem pelo devedor, abstendo-se de práticas que possam prejudicar sua integridade ou valor econômico (Tartuce, 2024).

Quanto aos direitos do devedor, o credor fiduciário deve respeitar a posse direta exercida por este, abstendo-se de qualquer ato que possa turbar, esbulhar ou de qualquer forma molestar essa posse. É também seu dever garantir a comunicação clara e transparente sobre os aspectos essenciais da alienação fiduciária — como os termos contratuais, condições de pagamento e

implicações do inadimplemento — a fim de preservar a confiança entre as partes (Tepedino, Monteiro Filho; Renteria, 2024).

A relação entre credor e devedor fiduciário deve ser pautada pela transparência e pela boa-fé. O credor tem o dever de informar o devedor sobre qualquer medida que possa afetar a propriedade fiduciária, como a cessão dos direitos creditórios, assegurando que o devedor saiba quem é o novo titular da dívida e possa exercer seus direitos contratualmente. A comunicação clara previne litígios e reforça a segurança jurídica, permitindo ao devedor tomar decisões informadas. A boa-fé objetiva, princípio central do Direito Civil, exige do credor conduta leal e honesta, vedando práticas que prejudiquem o devedor, como a venda do bem por valor irrisório ou sua retenção após a quitação da dívida.

Também é essencial que o credor observe rigorosamente os procedimentos formais. O registro da alienação fiduciária garante publicidade e segurança à relação contratual. Em caso de inadimplemento, a consolidação da propriedade deve ser devidamente averbada, formalizando a transferência definitiva do bem ao credor. Sem isso, surgem entraves jurídicos e riscos à recuperação do crédito. Do mesmo modo, a formalização documental do leilão do bem, quando for o caso, é indispensável para assegurar sua validade e evitar contestações por parte do devedor ou terceiros.

A ausência de cumprimento dessas exigências documentais pode gerar nulidades e impasses jurídicos que fragilizam a posição do credor fiduciário. Se os registros e averbações não forem realizados corretamente, o credor pode ter sua garantia comprometida, dificultando a recuperação do crédito e aumentando os riscos de litígios prolongados. Assim, a conformidade com os trâmites legais protege não só o credor, mas também fortalece a previsibilidade e a estabilidade da operação fiduciária.

O descumprimento das obrigações pelo credor pode ensejar sua responsabilização civil, especialmente em casos de deterioração do bem, alienação por valor inferior ao de mercado ou retenção indevida da propriedade após a quitação. Tais condutas prejudicam o devedor e frustram a função da garantia, podendo gerar obrigações indenizatórias e abalar a confiança na relação fiduciária.

A responsabilidade tributária do credor fiduciário é uma das questões mais relevantes no contexto da alienação fiduciária. Quando se trata de bens imóveis, tributos como o Imposto Predial e Territorial Urbano (IPTU) para áreas urbanas e o Imposto Territorial Rural (ITR) para propriedades rurais geram dúvidas sobre quem deve arcar com os pagamentos em caso de inadimplência. Essa incerteza decorre da distinção entre a posse direta, mantida pelo devedor, e a propriedade resolúvel, pertencente ao credor fiduciário.

A jurisprudência dos tribunais estaduais vinha enfrentado esse impasse, oscilando entre a responsabilização do devedor — por usufruir diretamente do bem — e a possibilidade de inclusão do credor fiduciário no polo passivo da execução fiscal, especialmente para garantir a efetividade da cobrança tributária. A solução para essa controvérsia deve equilibrar a segurança jurídica dos credores e a proteção dos devedores, garantindo que a garantia fiduciária permaneça válida sem impor ônus indevido às partes envolvidas. Enquanto a jurisprudência seguia evoluindo, a cautela na redação dos contratos e o acompanhamento das decisões judiciais são essenciais para evitar litígios futuros.

Em decisão de 2022, o Superior Tribunal de Justiça (STJ) determinou a suspensão dos processos que discutem a responsabilidade tributária solidária do credor fiduciário na execução fiscal referente ao IPTU de imóveis objetos de contrato de alienação fiduciária⁴. No dia 19/03/2025, o STJ, no julgamento do Tema Repetitivo nº 1.158, firmou a seguinte tese: “O credor fiduciário, antes da consolidação da propriedade e da imissão na posse no imóvel objeto da alienação fiduciária, não pode ser considerado sujeito passivo do IPTU, uma vez que não se enquadra em nenhuma das hipóteses previstas no art. 34 do CTN” (STJ, 2025). Esse entendimento define que o credor fiduciário só pode ser incluído no polo passivo da execução fiscal após a imissão na posse.

Por sua vez, o Supremo Tribunal Federal (STF) já se manifestou no sentido de que essa questão não tem caráter constitucional, mas sim

⁴ STJ. Superior Tribunal de Justiça. REsp 1.949.182 / SP. Processual civil e tributário. Recurso especial representativo de controvérsia de natureza repetitiva. Execução fiscal. IPTU. Imóvel objeto de alienação fiduciária. Inclusão do credor fiduciário na demanda. Impossibilidade. Ausência de posse com *animus domini*. Ausência de responsabilidade tributária solidária. Ilegitimidade passiva. Recurso especial desprovido. Relator Ministro Teodoro Silva Santos; publicação no DJEN/CNJ de 19/03/2025.

infraconstitucional, afastando a possibilidade de repercussão geral (STF, 2021). Dessa forma, a responsabilidade do credor fiduciário pelo pagamento do IPTU de imóveis objeto de alienação fiduciária permanece uma matéria de interpretação infraconstitucional, sujeita a discussão nos tribunais inferiores e superiores.

Nesse contexto, a solução adequada deverá equilibrar a segurança jurídica do credor com a eficácia das execuções fiscais, evitando que o ônus tributário recaia indevidamente sobre quem não exerce a posse nem o aproveitamento econômico do bem. A redação contratual e a atenção às decisões judiciais são, portanto, essenciais para mitigar riscos e prevenir litígios.

Além dos tributos, as despesas condominiais também configuram obrigações *propter rem*, ou seja, vinculadas diretamente ao bem. Em regra, sua responsabilidade recai sobre o possuidor direto, o que, nos contratos de alienação fiduciária, corresponde ao devedor fiduciário enquanto mantiver a posse do imóvel.

Contudo, caso o credor fiduciário consolide a propriedade e assuma a posse direta, ele passa a responder pelas despesas condominiais vencidas a partir dessa data. A jurisprudência do STJ é pacífica nesse sentido, limitando a responsabilidade do credor ao momento da imissão na posse, com base no artigo 27, § 8º, da Lei nº 9.514/97 e no artigo 1.368-B do Código Civil (STJ, 2018a). Esse entendimento preserva a coerência com a lógica da posse direta e da fruição do bem, atribuindo os encargos à parte que efetivamente o utiliza e retirando do credor fiduciário o dever de arcar com débitos acumulados anteriormente à retomada do imóvel.

Em 2021, o STJ decidiu que os custos associados ao depósito de um bem alienado fiduciariamente em um pátio privado são considerados obrigações *propter rem* e é de responsabilidade do credor fiduciário. Isso significa que a responsabilidade por esses custos recai sobre o proprietário do bem, independentemente de sua vontade expressa ou tácita. Para o tribunal, o arrendante é o responsável final pelo pagamento das despesas de estadia do veículo em um pátio privado, uma vez que ele mantém a propriedade do bem alienado durante o contrato de arrendamento mercantil (STJ, 2021).

Na seara ambiental, a jurisprudência do STJ tem reiteradamente reconhecido a obrigação de recuperação ambiental como *propter rem*. Isso implica que a responsabilidade recai sobre o proprietário atual do imóvel, como, por exemplo, o credor fiduciário, ainda que o dano ambiental tenha sido causado por titular anterior ou pelo devedor fiduciário, deslocando o foco da culpa para a preservação da função socioambiental da propriedade. Essa interpretação impõe ao titular o dever de compatibilizar o uso do bem com a proteção ambiental, buscando impedir usos predatórios e assegurar que a titularidade da propriedade implique, necessariamente, responsabilidades ambientais.

O marco emblemático desse entendimento foi a edição da Súmula 623 do STJ, em 2018, segundo a qual "as obrigações ambientais possuem natureza *propter rem*, sendo admissível cobrá-las do proprietário ou possuidor atual e/ou dos anteriores, à escolha do credor" (STJ, 2018). Segundo Tartuce (2024), essa abordagem é inovadora ao propor uma nova interpretação de um princípio tradicional do Direito Civil, fundamentando-se principalmente na responsabilidade objetiva ambiental do art. 14, § 1º, da Lei nº 6.938/81 (Política Nacional do Meio Ambiente).

A Súmula 623 do Superior Tribunal de Justiça (STJ) foi amplamente criticada por equiparar a obrigação *propter rem* à responsabilidade civil ambiental. As críticas concentram-se em distinções conceituais fundamentais: enquanto a obrigação *propter rem* decorre exclusivamente da titularidade de um direito real, independentemente de conduta ou culpa, a responsabilidade civil ambiental — ainda que objetiva — exige a presença de dano, conduta e nexos causal (Contadin; Sousa, 2019; Franzolin; Castro, 2019). Tal equiparação, segundo os críticos, compromete a autonomia teórica dos institutos, podendo impor obrigações desproporcionais a adquirentes por danos anteriores à aquisição do bem e fomentar um sistema que transfere responsabilidades a terceiros que não teriam condições de evitar o evento danoso, como poderia ser o caso dos credores fiduciários, que possuem apenas a propriedade resolúvel do bem, sem qualquer poder de fato sobre ele. Essa abordagem comprometeria a segurança jurídica ao desconsiderar o nexos causal e responsabilizar pessoas que não contribuíram, direta ou indiretamente, para o dano ambiental (Contadin; Souza, 2019). Ressalte-se que os dois institutos possuem naturezas

distintas: a obrigação *propter rem* é vinculada à titularidade de um direito real sobre determinado bem, ao passo que a responsabilidade civil ambiental nasce da ocorrência de um dano e da demonstração de vínculo causal entre a conduta — ainda que omissiva ou indireta — e o prejuízo ambiental. A crítica central, portanto, recai sobre a ausência de nexos causal nos casos em que o atual proprietário ou possuidor não teve qualquer participação na produção do dano.

No julgamento do Tema Repetitivo 1.204, o STJ reafirmou esse entendimento, introduzindo, todavia, ressalva relevante: embora a obrigação ambiental possa ser exigida de proprietários ou possuidores atuais e anteriores, a responsabilização do alienante exige que este detenha o direito real à época do dano ou tenha contribuído para sua ocorrência⁵ (STJ, 2023). Essa modulação refina a aplicação do caráter *propter rem*, aproximando-a de critérios da responsabilidade civil, tendo como argumento central a proteção do meio ambiente como bem difuso e a necessidade de eficácia das medidas reparatórias. Ou seja, o antigo proprietário não responde por danos ocorridos após a perda da posse ou domínio, salvo se ele próprio retornar e causar a degradação. No entanto, se ele transferiu o imóvel já degradado, mesmo sem ter causado o dano, assume responsabilidade por ter convivido com a situação e repassado o bem nessa condição (STJ, 2023).

A responsabilidade ambiental, por força da obrigação *propter rem*, recai sobre todos que usufruem ou usufruíram do imóvel, alcançando tanto atuais quanto antigos proprietários ou possuidores. Essa natureza jurídica reconhece que os danos ambientais podem ultrapassar o período de posse, exigindo uma reparação contínua. A responsabilidade é solidária nos moldes do art. 942 do Código Civil em conjunto com os arts. 3, IV e 14, § 1º, da Lei nº 6.938/81.

Mesmo após o estabelecimento da tese do Tema Repetitivo 1.204, a crítica com relação à “confusão” entre a obrigação *propter rem* e a responsabilidade civil ambiental permanece, sob a alegação de insegurança jurídica e de imposição de “ônus excessivo, a depender do caso concreto, ao novo proprietário de um bem imóvel que eventualmente tenha algum passivo ambiental” (Silva; Lucena Júnior; Silva, 2024, p. 32). No entanto, o verdadeiro

⁵ “As obrigações ambientais possuem natureza *propter rem*, sendo possível exigi-las, à escolha do credor, do proprietário ou possuidor atual, de qualquer dos anteriores, ou de ambos, ficando isento de responsabilidade o alienante cujo direito real tenha cessado antes da causação do dano, desde que para ele não tenha concorrido, direta ou indiretamente” (STJ, 2023).

ponto de tensão parece residir na delimitação da figura do poluidor indireto e na extensão de sua responsabilidade, independentemente da vinculação da obrigação direta com o bem. Em tais hipóteses, a responsabilidade não decorre de uma relação causal naturalística, mas sim normativa: considera-se que o poluidor indireto — como o Estado que se omite na fiscalização ou o banco que financia a atividade poluidora — contribuiu para o dano ao descumprir um dever de segurança imposto pelo ordenamento (Bechara, 2019). Nessa perspectiva, a norma jurídica estabelece o nexo de causalidade necessário à responsabilização. Assim, responsabiliza-se o agente que, embora não tenha causado diretamente o dano, deixou de agir quando tinha o dever jurídico de fazê-lo. Nesse sentido o voto da relatora no julgamento do tema repetitivo: se o antigo proprietário transferiu o imóvel já degradado, mesmo sem ter causado o dano, assume responsabilidade por ter convivido com a situação e repassado o bem nessa condição (STJ, 2023).

No que diz respeito à extensão da obrigação *propter rem* ambiental, é importante esclarecer que ela se limita à preservação e à recomposição das condições ambientais do imóvel. Por força dessa obrigação, o proprietário é compelido a restaurar o equilíbrio ecológico da propriedade, ainda que o dano tenha sido causado por terceiro — como locatário, comodatário, arrendatário ou antigo proprietário. Os danos extrapatrimoniais ou difusos, como aqueles à saúde ou ao meio ambiente externo à área do imóvel, extrapolam o alcance da obrigação *propter rem* e recaem exclusivamente sobre os agentes que praticaram diretamente os atos lesivos (Bechara, 2019). A titularidade do domínio basta para atrair a incidência da obrigação legal de recomposição, cuja natureza *propter rem* confere ao Poder Público maior flexibilidade na escolha do legitimado passivo para assegurar a efetividade da tutela ambiental. Isso impede que a responsabilidade seja afastada pela simples venda do imóvel.

A possibilidade de responsabilização solidária do proprietário mesmo não tendo diretamente realizado o dano ambiental é considerada positiva do ponto de vista protetivo ambiental, fundamentando-se no dever geral da coletividade de defender e preservar o meio ambiente ecologicamente equilibrado para as presentes e futuras gerações nos termos do *caput* do art. 225 da Constituição. A ampliação do rol de responsáveis pela recuperação do ambiente lesado agiliza, em tese, o retorno ao *status quo* anterior à degradação.

A equiparação entre obrigação *propter rem* e responsabilidade civil ambiental pelo STJ, apesar das críticas, deve ser compreendida à luz da gravidade da crise ambiental atual. O direito fundamental ao meio ambiente equilibrado (art. 225 da CF) justifica uma releitura funcional do direito de propriedade, priorizando sua função ecológica em detrimento de concepções civilistas tradicionais. O nexo causal, nesta perspectiva, estabelece-se pela própria relação jurídica com o bem, uma vez que a aquisição da propriedade implica também a assunção de suas obrigações ambientais, conforme preconiza o paradigma da função socioambiental da propriedade. A responsabilidade do alienante, quando preservada pelo Tema 1.204 do STJ nos casos em que este contribuiu para o dano, complementa o sistema de proteção ao estabelecer uma responsabilidade solidária que maximiza as possibilidades de recuperação do dano ambiental. Esta solução é congruente com o princípio da máxima efetividade da tutela ambiental e com a natureza difusa e indisponível do bem jurídico protegido (STJ, 2023).

Mesmo no contexto da alienação fiduciária, a ampliação da natureza *propter rem* às obrigações ambientais representa um avanço necessário. Embora o credor fiduciário detenha apenas a propriedade resolúvel e não exerça posse direta sobre o bem, sua posição como titular formal do domínio justifica sua inclusão no rol de responsáveis pela recuperação ambiental. Esta abordagem incentiva a realização de diligência ambiental antes da concessão do crédito, promovendo práticas mais sustentáveis no mercado financeiro e imobiliário.

As instituições financeiras exercem papel relevante na prevenção de danos ambientais, especialmente ao financiarem empreendimentos com potencial poluidor. Dada essa relevância, a legislação lhes impõe um dever de segurança específico: condicionar a concessão do crédito à apresentação das licenças ambientais exigidas. Essa obrigação encontra respaldo tanto na Lei nº 6.803/1980, que trata do zoneamento industrial, quanto na Lei nº 6.938/1981, que estabelece a Política Nacional do Meio Ambiente. Ambas determinam que bancos e entidades gestoras de incentivos públicos só podem aprovar projetos ou conceder financiamentos aos empreendimentos devidamente licenciados.

Embora tais normas não atribuam expressamente responsabilidade solidária às instituições financeiras, sua omissão no cumprimento desse dever

pode ensejar sua responsabilização como poluidoras indiretas. Isso ocorre porque a violação do dever de segurança legalmente imposto — ao conceder crédito sem exigir a regularidade ambiental do empreendimento — estabelece um nexó causal normativo entre a atividade financiada e o dano ambiental. Nessa hipótese, a instituição financeira é considerada corresponsável, pois contribuiu para viabilizar a atividade lesiva, limitando-se aos contornos do dever de segurança (Bechara, 2019).

A responsabilização do credor fiduciário, longe de desvirtuar os fundamentos da responsabilidade objetiva, reforça o caráter preventivo do direito ambiental ao estimular a incorporação de critérios ambientais na análise de risco das operações financeiras. A eventual diluição da segurança jurídica das garantias reais é compensada pelo ganho em termos de proteção ambiental e pela promoção de um modelo de desenvolvimento econômico mais sustentável, alinhado aos compromissos constitucionais e internacionais assumidos pelo Brasil na área ambiental.

A responsabilidade civil do credor fiduciário atua, portanto, como um mecanismo de proteção não apenas ao devedor, mas também à coletividade, especialmente quando se trata de obrigações *propter rem* de natureza ambiental. Nesse contexto, a responsabilização do credor fiduciário não pode ser compreendida apenas à luz do equilíbrio contratual, mas também como expressão dos princípios constitucionais da função socioambiental da propriedade e do dever de proteção ambiental. Reforça-se, assim, a necessidade de que o credor atue com diligência, transparência e boa-fé, garantindo que seus atos estejam em conformidade com as normas legais, contratuais e ambientais vigentes.

Diante disso, o cumprimento rigoroso dos deveres do credor fiduciário é essencial para preservar tanto a segurança jurídica quanto a sustentabilidade socioambiental. A observância dos compromissos legais e contratuais contribui para a previsibilidade e confiança no sistema da alienação fiduciária, reduz a incidência de litígios e fortalece a estabilidade do mercado financeiro e imobiliário, sem desconsiderar a centralidade da proteção ecológica no ordenamento jurídico brasileiro.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

A análise da responsabilidade do credor fiduciário em obrigações *propter rem* evidencia a complexidade da relação jurídica estabelecida na propriedade fiduciária. A alienação fiduciária se consolidou como um mecanismo essencial para a segurança do crédito, proporcionando maior previsibilidade aos agentes financeiros e viabilizando o crescimento econômico. No entanto, as controvérsias acerca da extensão das obrigações do credor fiduciário, especialmente no que tange à sua legitimidade passiva em ações tributárias, condominiais e ambientais, revelam desafios jurídicos que ainda demandam uniformização na jurisprudência.

Embora o devedor fiduciante detenha a posse direta do bem e, em regra, seja o responsável primário pelo cumprimento das obrigações *propter rem*, há casos em que o credor fiduciário é incluído no polo passivo de demandas judiciais. A posição dos tribunais superiores tem oscilado, ora reconhecendo a responsabilidade exclusiva do devedor fiduciante, ora admitindo a solidariedade do credor fiduciário, principalmente nos casos em que este consolida a propriedade em seu nome.

Diante desse cenário, a definição clara dos limites da responsabilidade do credor fiduciário é fundamental para garantir a segurança jurídica das operações de crédito. A jurisprudência tem caminhado no sentido de restringir a responsabilidade do credor fiduciário aos momentos em que este efetivamente assume a posse e o domínio do bem, afastando sua inclusão automática em execuções fiscais e ações de cobrança condominial. A depender da consolidação desse entendimento, a tendência é que haja maior previsibilidade para as partes envolvidas nos contratos de alienação fiduciária.

No entanto, quando se trata de obrigações de natureza ambiental, que envolvem a proteção ecológica, o entendimento firmado pelo Superior Tribunal de Justiça (STJ) vai no sentido da prevalência do princípio da função socioambiental da propriedade, relativizando, nesse caso, a segurança jurídica devida ao credor fiduciário. A natureza *propter rem* dessas obrigações, ao incidir diretamente sobre o bem, impõe deveres que não podem ser integralmente afastados com base na ausência de posse ou culpa do titular. Por isso, a proteção ambiental pode justificar a responsabilização do credor fiduciário,

sobretudo quando este tiver consolidado a propriedade ou se beneficiar direta ou indiretamente da atividade lesiva. Certo pois, que as implicações desta decisão vão além da legislação ambiental, afetando transações imobiliárias e de planejamento imobiliário, isso porque, as obrigações ambientais podem ser repassadas a futuros proprietários ou sucessores, criando potenciais responsabilidades para aqueles envolvidos nas transações imobiliárias.

Além disso, reforça-se a importância da adoção de boas práticas contratuais e do monitoramento contínuo do bem, a fim de mitigar riscos para ambas as partes. Cláusulas contratuais claras, a transparência na comunicação entre credor e devedor e a observância da legislação vigente são elementos essenciais para evitar litígios e garantir o equilíbrio da relação fiduciária.

Por fim, a alienação fiduciária continuará sendo um dos principais instrumentos de garantia no mercado de crédito, desde que seus fundamentos jurídicos sejam interpretados de forma coerente e previsível, sem desconsiderar a centralidade dos princípios ambientais e a necessidade de compatibilizar a segurança jurídica com a função socioambiental da propriedade. O aprofundamento da jurisprudência e a regulamentação de pontos controversos podem contribuir para uma maior estabilidade nas relações contratuais, favorecendo tanto a proteção dos credores quanto o acesso ao crédito por parte dos devedores, sem negligenciar os compromissos constitucionais de proteção ambiental.

REFERÊNCIAS

BECHARA, Erika. A responsabilidade civil do poluidor indireto e a obrigação *propter rem* dos proprietários de imóveis ambientalmente degradados.

Cadernos Jurídicos, São Paulo, ano 20, nº 48, p. 137-165, mar./abr., 2019. Disponível em: <https://sbsa.com.br/wp-content/uploads/2020/06/Artigo-responsabilidade-poluidor-indireto-4.pdf>. Acesso em: 10 maio 2025.

CONTADIN, E. A.; SOUZA, E. Dever ambiental “*propter rem*” e reponsabilidade civil por dano ambiental: diferenciações necessárias. **Revista IBERC**, Belo Horizonte, v. 2, n. 3, 2019. DOI: 10.37963/iberc.v2i3.88. Disponível em: <https://revistaiberc.responsabilidadecivil.org/iberc/article/view/88>. Acesso em: 10 maio 2025.

FRANZOLIN, Cláudio José; CASTRO, Isabella Silveira de. Obrigação *propter rem* e direito ambiental: análise à luz de casos decididos no Superior Tribunal de Justiça. **Revista de Direito Ambiental [recurso eletrônico]**, São Paulo, n. 93, jan./mar. 2019. Disponível em: <https://dspace.almg.gov.br/handle/11037/32900>. Acesso em: 10 maio 2025.

GONÇALVES, Carlos R. **Direito civil brasileiro**: teoria geral das obrigações. 22. ed. Rio de Janeiro: Saraiva, 2024.

PEREIRA, Caio Mário da S. **Instituições direito civil-introdução ao direito civil-teoria geral do direito civil**. 35. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2024.

SILVA, Túlio Macedo Rosa e; LUCENA JÚNIOR, Aldo Reis de Araújo; SILVA, Talissa Fernanda Albertino da. A natureza jurídica *propter rem* das obrigações ambientais a partir do recurso especial nº 1.962.089/MS. **Revista Vertentes do Direito**, [s. l.], v. 11, n. 1, p. 19–34, 2024. DOI: 10.20873/uft.2359-0106.2024.v11n1.p19-34. Disponível em: <https://sistemas.uft.edu.br/periodicos/index.php/direito/article/view/18172>. Acesso em: 10 maio 2025.

STF. Supremo Tribunal Federal. Tribunal Pleno. **Repercussão geral no RE 1320059 RG/SP**. Recurso extraordinário. Representativo da controvérsia. Tributário e processual civil [...]. Relator: Ministro Presidente Luiz Fux. Julgado em 29 abr. 2021. Publicado em 21 maio 2021. Disponível em: <https://redir.stf.jus.br/paginadorpub/paginador.jsp?docTP=TP&docID=755922251>. Acesso em: 8 maio 2025.

STJ. Superior Tribunal de Justiça. **AgInt no REsp n. 1.817.294/SP**. Agravo interno. Recurso especial. Ação de cobrança de despesas com remoção e estadia de veículo em pátio privado [...]. Relator: Ministro Luis Felipe Salomão. Julgado em 19 abr. 2021. Publicado em 26 abr. 2021. Disponível em: https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=201901559180&dt_publicacao=26/04/2021. Acesso em: 8 maio 2025.

STJ. Superior Tribunal de Justiça. **REsp n. 1.731.735/SP**. Direito civil processual civil. Recurso especial. Ação de cobrança. Despesas condominiais. [...]. Relatora: Ministra Nancy Andrighi. Julgado em 13 nov. 2018. Publicado em 22 nov. 2018a. Disponível em: https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=201401396880&dt_publicacao=22/11/2018. Acesso em: 8 maio 2025.

STJ. Superior Tribunal de Justiça. Súmula 623. As obrigações ambientais possuem natureza *propter rem*, sendo admissível cobrá-las do proprietário ou possuidor atual e/ou dos anteriores, à escolha do credor. **DJe**, 17 dez. 2018b. Disponível em: <https://www.stj.jus.br/publicacaoainstitucional/index.php/sumstj/article/viewFile/5052/5179>. Acesso em: 8 maio 2025.

STJ. Superior Tribunal de Justiça. **Tema Repetitivo nº 1.158**. O credor fiduciário, antes da consolidação da propriedade e da imissão na posse no imóvel objeto da alienação fiduciária, não pode ser considerado sujeito passivo do IPTU, uma vez que não se enquadra em nenhuma das hipóteses previstas no art. 34 do CTN. Relator: Ministro Teodoro Silva Santos. Publicado em 19 mar. 2025. Disponível em:

https://processo.stj.jus.br/processo/julgamento/electronico/documento/mediado/?documento_tipo=integra&documento_sequencial=301232652®istro_numero=202102198666. Acesso em: 8 maio 2025.

STJ. Superior Tribunal de Justiça. **Tema Repetitivo nº 1.204**. As obrigações ambientais possuem natureza *propter rem*, sendo possível exigi-las, à escolha do credor, do proprietário ou possuidor atual, de qualquer dos anteriores, ou de ambos, ficando isento de responsabilidade o alienante cujo direito real tenha cessado antes da causação do dano, desde que para ele não tenha concorrido, direta ou indiretamente. Relatora: Ministra Assusete Magalhães. Julgado em 13 set. 2023. Publicado em 26 set. 2023. Disponível em:

https://processo.stj.jus.br/repetitivos/temas_repetitivos/pesquisa.jsp?novaConsulta=true&tipo_pesquisa=T&cod_tema_inicial=1204&cod_tema_final=1204. Acesso em: 8 maio 2025.

TARTUCE, Flávio. **Direito civil**: direito das coisas. 16. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2024a.

TARTUCE, Flávio. **Direito civil**: direito das obrigações e responsabilidade civil. 19. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2024b.

TEPEDINO, Gustavo; MONTEIRO FILHO, Carlos Edison do Rêgo; RENTERIA, Pablo. **Fundamentos do direito civil**: direitos reais. 5. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2024.

VENOSA, Sílvio de S. **Direito civil**: obrigações e responsabilidade civil. 25. ed. Barueri-SP: Atlas, 2024a.

VENOSA, Sílvio de S. **Direito civil**: reais. 24. ed. Barueri-SP: Atlas, 2024b.

TAXONOMIA CREDIT

Josafá Araújo Fernandes: Redação do manuscrito original.

Júlia Mattei: Redação - revisão e edição.