

PRÉDIO URBANO E PRÉDIO RÚSTICO

DR. DOLOR BARREIRA

Prof. Catedrático de Direito Civil

I — Expõe o consulente o seguinte:

Ha, na paróquia de Jaguaribe-mirim, um patrimonio (terreno), em que está situada a cidade e onde ha quinze cercados ou mais, contendo um deles oitenta e três pés de oiticica, que produzem nos anos de safra.

Esses cercados são arrendados a particulares, alguns deles com oito, nove ou mais anos. De tais arrendamentos não ha, todavia, contrato escrito, existindo apenas o recibo da renda, que se costuma dar no fim do ano.

O predecessor do consulente deixou que os arrendatarios dos cercados colhessem as oiticicas. O consulente, porém, atendendo a que isso importava num consideravel prejuizo para o patrimonio, assim privado do produto dessa preciosa rosacea, *e mais a que as oiticicas não estavam abrangidas no arrendamento*, escreveu aos arrendatarios, declarando que, daquela data em diante, ditas oiticicas passavam a ser colhidas pela administração.

Todos, a principio, concordaram em que lhe assistia a esta esse direito, chegando a colher, este ano, os poucos quilos, que elas produziram, para o patrimonio.

Entretanto, na expectativa de uma melhor safra, os arrendatarios negam, agora, o direito da administração, já por eles reconhecido, de mandar colher a oiticica, nos cercados que os mesmos arrendam.

Quer saber o consulente se pode, realmente, fazer a colheita, dêse que o *arrendamento diz respeito apenas a um cercado e não a um cercado com oiticicas*.

II — O consulente, precisando de um desses cercados para sua serventia, quer saber, tambem (o consulente é vigario da

paroquia de Jaguaribe-mirim), se pode pedi-lo ao respectivo arrendatario, dando por findo o arrendamento e assumindo, porém, a obrigação de indenizar a cerca, unica bemfeitoria. Nega-se-lhe esse direito, sob o pretexto de já ter o arrendamento de nove a dez anos.

Respondo :

Quanto à primeira parte da consulta :

III — Antes de tudo mais, convem saber se o terreno, em que se encontram os cercados, de que se trata, pode ser considerado predio urbano ou predio rustico.

Na definição de predio urbano ou predio rustico, domina, segundo uns, o *critério da situação*, dentro ou fóra das cidades, vilas ou povoações, sendo urbano, no primeiro caso, e rustico, no segundo.

É assim que Clovis Bevilacqua, depois de dizer que “os immoveis, consistentes em terrenos, cultivados ou não, e em edificios, denominam-se *predios*” e que “estes são *rurais* ou *rusticos* e *urbanos*”, acrescenta :

“São *predios rurales* : a) os terrenos *situados fora dos limites das cidades, vilas e povoações, sejam destinados á agricultura, cultivados, incultos ou campos de criação*; b) os edificios situados fora desses mesmos limites e destinados á morada de pessoas ou ao serviço de qualquer industria; c) as *datas de terra e aguas mineraes*.

“São *predios urbanos* : a) os terrenos *situados dentro dos limites das cidades, villas e povoações, ainda que não edificadas nem cultivadas*; b) os edificios de qualquer denominação que, dentro desses limites, se acharem fixados ao solo de modo que não se possam deslocar sem destruição.

“POUCO IMPORTANTAM o genero de construção E O DESTINO DO PREDIO. Será urbano ou rural,

segundo a sua situação fôr dentro ou fora dos limites dados, pelas leis administrativas, ás cidades, villas ou povoações" (Teoria Geral do Dir. Civil, § 33 da 2ª edição, pag. 229).

No mesmo sentido, vejam-se: Instruções de 1º de setembro de 1836, art. 7; Teixeira de Freitas, Consolidação das Leis Civis, arts. 50 e 51; Ribas, Direito Civil, tit. IV, cap. VI, § 3º; Carlos de Carvalho, Direito Civil, art. 178, § 1º.

Segundo outros, ao contrario, é o *critério do destino*, dado ao predio, que distingue o rustico do urbano.

Azevedo Marques, comentando o acórdão do Tribunal de S. Paulo, de 17 de março de 1923, escreve, de fato :

"Com razão, o ilustre Relator, Ministro Faria, afirmou que: "no caso em debate, não se pode considerar o predio na categoria de urbano, *embora situado na cidade*".

"Já demonstrámos, em nosso modesto livro ACCÇÕES DE DESPEJO, 2ª edição, pag. 61, que: O Codigo Civil deixa claro que *os predios rusticos, susceptiveis de locação, são os que se destinam á lavoura, em suas variadas modalidades, SITUADOS ONDE QUER QUE SEJAM*, como se vê das palavras do artigo 1.212: *para uma colheita*; do art. 1.214 : *esterilidade e malogro da colheita*, do art. 1.215, etc.

Ora, lavoura é idéia generica, significando qualquer cultivo da terra... Logo, esse predio era *rustico, embora situado no perimetro urbano para os efeitos do imposto predial*" (*apud* Mario de Assis Moura, O Reajustamento Economico, pag. 228)..

Seguindo a mesma orientação, decidiu o citado acórdão do Tribunal de S. Paulo, de 17 de março de 1923 :

“Tem-se geralmente estabelecido que como predios urbanos se devem considerar as chacaras, quintas e jardins, *situados dentro dos limites das cidades, villas e povoações*. É o que ensinam Teixeira de Freitas, Consol., art. 50, § 2º, e Ribas, Direito Civil, vol. 1º, pag. 225, ambos com fundamento nas Instruções de 1º de setembro de 1836 e art. 2º do Reg. n. 152 de 16 de abril de 1842.

O Codigo Civil, porém, com referir-se no art. 1.209 a predios rusticos e, urbanos, não estabeleceu as bases da respectiva distincção e assim não ha como deixar de recorrer, nessa materia, ao subsidio da doutrina, convenientemente esclarecida pela sã razão.

Em direito romano, se entendia que a distincção entre predio urbano e rustico não provinha do logar da situação, mas da materia. É o que dizia Ulpiano: “*quia urbanum proedium non locus facit, sed materia...* Mais tarde o imperador Deocleciano, tratando da venda de bens pertencentes a menores, aceitava no Cód. 16, *De proediis et aliis rebus minorum*, a distincção de Ulpiano — *quod ab urbanis non loco sed qualitate secernitur* — — Dahi a regra, ou axioma, estabelecida pelos D. D. e que Lobão escreve no § 34 do seu Tratado sobre Casas: *Proedium Rusticum dicitur illuquod rei rusticae paratur fructuum scilicet colligendorum causa, vel pecorum, sive belluarum, vel hoc sit in rure sive in urbe; non locus nam que, sed qualitas, genus, et commoditas proedium rusticum constituunt*”.

E por isso conclue o mesmo velho causidico apoiado na autoridade de Leyser, que os predios se devem considerar urbanos quando cultivados tantum gratia amenitatis e rusticos quando destinados a usos de economia rural”.

No mesmo sentido, ainda pode ser visto o acórdão do mesmo Tribunal de S. Paulo, de 30 de novembro de 1929, confirmando a sentença do dr. Antonio Ribeiro Junqueira Junior Sobrinho, de 9 de fevereiro do mesmo ano (ainda *apud* Assis Moura, obr. cit., pag. 229 e 230).

Daí resulta que será urbano o predio, quando cultivado *tantum gratia amenitatis*, e rustico quando destinado a usos de economia rural, *nada importando o logar ou situação*.

Pode ser consultado, com vantagem, tambem, magistral trabalho de Antonio Pereira Braga, na Revista de Critica Judiciaria, vol. 21, pags. 137 a 139.

IV — Ora, os terrenos, em que estão os cercados, a que a consulta se refere, não são — pelo menos ao que me parece—, situados nos limites da cidade de Jaguaribe, sendo certo, por outro lado, — ao que igualmente me parece—, serem destinados a usos de economia rural.

De sorte que, domine um ou outro dos dois indicados criterios, os predios em questão devem ser considerados *rusticos*.

V — Na locação (ou arrendamento), o locatario (ou arrendatário) tem o *uso e gozo* da coisa locada (ou arrendada) — Cod. Civ., art. 1.188).

Qual a extensão desse gozo? Por outras palavras, a que utilidades da coisa ele se estende?

Clovis Bevilacqua, comentando o n. I do art. 1.192, do Código Civil, cujo preceito, por ser relativo à locação de coisas, *em geral*, se aplica, inquestionavelmente, à locação (ou arrendamento) dos predios rusticos (*vide* Carvalho Santos, Cod. Civ. Int., vol. XVII, pag. 57), escreve :

“O locatario tem o direito de reter, enquanto durar o contrato, o objeto locado, pagando o aluguel ou renda, nos prazos convencionados, *afim de colher as utilidades, que teve em vista com a locação. Se essas utilidades não estão especificadas no titulo do*

contracto, determinam-se pela natureza da coisa, pelo costume, pelas circumstancias" (Cod. Civ. Com., vol. 3º, da 2ª ed., pag. 368).

No seu "Direito das Obrigações", o mestre cearense, citando os Codigos Civis de diversas nações, ainda doutrina :

"Enquanto durar o tempo da locação, tem o locatario direito de reter o objeto locado, pagando o aluguel ou renda nos prazos convencionados, *afim de colher as utilidades, para a obtenção das quaes lhe foi elle cedido. Se essas utilidades não estão especificadas no contrato, deduzem-se do destino proprio do objeto e das circumstancias*". (Obr. cit., 5ª ed., pag. 331).

Manifestando-se sobre o mesmo assunto, ensina, de seu lado, Carvalho de Mendonça :

"Das obrigações do locatario se deduzem os *correlativos direitos* de que elle é titular :

a) de reter o objeto locado durante o prazo da locação, se pagou a renda nos prazos convencionados ; b) *de retirar do objeto as utilidades peculiares á coisa, ou as que forem convencionadas no contrato*". (Contr. no Dir. Civ. Bras., vol. 2, n. 180, pags. 48 e 49).

VI — Ora, na especie, não há convenção escrita com os arrendatarios, dando a estes o direito de colher o produto das oiticicas. É pelo menos o que se conclue dos termos da consulta.

Só poderão os mesmos, portanto, colher e retirar o produto das oiticicas, se essas utilidades forem *peculiares* ao terreno arrendado, melhor me expressando, se o cultivo e colheita

de tais utilidades, fôr o *destino proprio* desse terreno. Ou se esse fôr o costume.

Se tal acontecer, os arrendatarios poderão colher as utilidades que as oiticicas produzirem, para seu proveito; caso contrario, caberá essa colheita ou o seu valor à administração do patrimonio.

Tudo, em consequencia, dependerá dos fatos e suas circunstancias, que a consulta não esclarece.

Fica, assim, respondida a primeira parte da consulta.

Quanto à segunda parte, respondo :

VII — O locatario (ou arrendatario) tem, apenas, o direito de *uso e gozo* da coisa locada (ou arrendada) — Cod. Civ. art. 1.188.

A locação é, sempre, *a precario*, sendo essencial, nela, a *obrigação de restituir da parte de quem a loca* (ou arrenda) (Cod. cit. art. 1.192, n. IV).

Consequentemente, não se poderá transferir ao locatario (ou arrendatario) o *dominio* sobre a coisa locada, *qualquer que seja o tempo da duração do contrato*.

É verdade que o direito romano e as Ordenações Filipinas (3, 47) davam às locações o carater de *direito real*, quando elas excedessem de dez anos. Mas essas Ordenações já haviam sido revogadas, de ha muito, pelo alvará de 3 de novembro de 1757 (Clovis Bevilaqua, Cód. Civ. Com., cit. vol. 4º, 2ª ed., pags. 363). E o direito atual, que o Código Civil concretizou, não as restaurou, de maneira nenhuma.

VIII — Não havendo tempo determinado para o arrendamento, como na especie da consulta ocorre, o locador ou arrendador — no caso a administração do patrimonio — poderá notificar o arrendatario ou locatario para entregar o prédio locado ou arrendado, sempre que lhe não convenha a continuação dessa locação, por precisar dele para o seu proprio uso. Como, todavia, se trata, segundo vimos, de *prédio rustico*, o locatario ou arrendatario terá o prazo de seis meses para desocupar (Cód.

Civil, ultima parte do art. 1.920). Aliás, a se ter de aplicar aos arrendamentos de prédios rusticos o decreto que modificou o de n. 4.598, de 20 de setembro de 1942 (o que me não parece), esse prazo seria apenas de três mezes (art. 4º, let. E do citado decreto).

IX — Entretanto, a locação de predios rusticos de prazo indefinido *presume-se contratada pelo tempo indispensavel ao locatario para uma colheita* (Cód. Civil, art. 1.212).

Sendo assim, “os dois preceitos (dos arts. 1.209 e 1.212) devem ser combinados, de modo que, alugado um predio rustico sem prazo fixo, se ao locador não convier mais o contrato, deverá dar aviso ao locatario, marcando-lhe o prazo de seis mezes para desocupar o predio; *mas terá de esperar pelo fim da colheita, se esta, sem culpa do locatario, não se concluir dentro desse prazo*” (Clovis Bevilacqua, Cód. Civ. Com., vol. 4º, da 2ª ed., pag. 401; Carvalho Santos, Cód. Civ. Int., vol. XVII, pag. 209).

X — Á vista do exposto, o consulente poderá pedir a entrega do cercado, sempre que precise dele para seu uso proprio, ou por não lhe convir, por outro motivo, a continuação do arrendamento, notificando, para esse fim, o locatario ou arrendatario; terá que lhe dar, porém, para a desocupação, o prazo de seis mezes ou o que fôr necessario à conclusão da colheita, nos termos supra referidos. Terá, outrossim, de indenizá-lo das melhorias existentes.

Está respondida, por este modo, a segunda parte da consulta, é o meu parecer. *Sub censura.*

Fortaleza, 24 de outubro de 1943.