

TRANSAÇÃO

DR. EDUARDO H. GIRÃO

(Catedrático de Direito Civil)

Entre os Patrimónios de S. José e de N. S. do Rosario, de um lado, e a Prefeitura Municipal de Fortaleza, do outro, surgiram duvidas e divergencias quanto á legitimidade da occupação, por esta, de varios terrenos que aquelles Patrimónios julgavam de seu dominio, reservados a aforamento.

Ocupando-os, a Prefeitura destinou taes terrenos ao uso publico, formando varias praças da cidade e com esse destino os conservava sem pagar foros.

Credda esta situação de facto, que deveria acabar em litigio, as partes entraram num entendimento e, mediante escriptura publica de 10 de Agosto de 1925, realizaram o accordo constante desse instrumento, nos termos do qual ficou o caso assim solucionado: — a Prefeitura reconheceu o dominio directo dos referidos Patrimónios e estes o dominio util da Prefeitura sobre os terrenos em apreço.

Ficou consignado no accordo, que “emquanto a Prefeitura Municipal ocupar os referidos terrenos, embora a sua qualidade de emphyteuta, ficará isenta do pagamento da taxa ou canon emphyteutico, que é de cem reis anualmente por cada palmo de frente e fundos de meio quarteirão, isenção que não gozará qualquer terceiro, que a qualquer titulo, venha obter qualquer dos terrenos deste contracto e que, adquirindo a Prefeitura contractante qualquer terreno a foreiros dos Patrimónios para fins de utilidade publica, terá a mesma isenção acima mencionada”.

Precedeu a essa transacção lei especial do Legislativo Municipal — a de nº 94, de 28 de Junho de 1923 — em que

se autorizou o Prefeito a entrar em accordo com o Arcebispo Metropolitano de Fortaleza sobre a occupação dos Terrenos dos Patrimonios de S. José e de N. S. do Rosario, podendo estabelecer convenções, fazer cessões e praticar qualquer acto que entender necessario e conveniente, *ad referendum* da Assembléa Legislativa do Estado.

Não faltou ao accordo essa approvação da Assembléa, qual se vê da Lei nº 2460, de 8 de Novembro de 1926.

Definidos, assim, os direitos das partes, succede que a Prefeitura, tendo vendido a particulares duas partes do terreno de uma das praças compreendidas no contracto, recusa-se, entretanto, a pagar o laudemio da alienação, sob pretexto de ser nullo o accordo celebrado.

Pergunta-se: — é justo esse procedimento da Prefeitura?

RESPOSTA

Os factos mostram, realmente, que um estado de duvidas, gerador de esperado litigio, se criara entre as partes, por motivo da occupação dos terrenos em causa.

O accordo realizado visou derimir esta situação, pondo termo ás duvidas, com a definição dos direitos e obrigações dos respectivos contractantes.

Para o fim desejado, foi escolhido o meio habil da transacção —

“acto juridico pelo qual as partes fazendo-se concessões reciprocas, extinguem obrigações litigiosas ou duvidosas” (CLÓVIS BEVILAQUA, Cod. Civil, obs. ao art. 1025).

Qui transigit quasi re dubis et lite incerta neque finita trasigit. (Dig. 2, 15, fr. 1º).

Na lei mesma se dispõe:

“que é licito aos interessados *prevenirem ou terminarem* o litigio, mediante concessões mutuas” (Cod. Civil, art. 1025).

O acto, na sua forma, tambem obedeceu á lei, sendo realizado por escriptura publica devidamente registrada, com o preenchimento de todas as solenidades necessarias á sua validade. (cit. Cod., art. 1029; Cod. do Proc. Civil do Estado, art. 209).

A transacção versou sobre objecto licito — direitos patrimoniais — (Cod. Civil, art. 1035); effectuou-se entre partes capazes e foi livremente consentida, não lhe faltando, assim, qualquer dos requisitos exigidos para sua configuração juridica. (Cod. Civil, art. 82).

Além de capazes as partes, é de salientar que o accordo foi autorizado por lei municipal e approvedo depois por lei do Estado.

Vale dizer: realizando esse acto, o Municipio agiu tambem nos limites do poder constitucional, pelos seus órgãos competentes, sem nenhum excesso ou abuso. (Const. Federal de 1891, art. 68, Const do Ceará, de 1921, art. 94, ns. 15 e 19; Lei de Organização Municipal de 14 de Novembro de 1921, arts. 3º e 34, ns. 15 e 19).

Olhado, pois, sob os aspectos expostos, o accordo celebrado se nos afigura indiscutivelmente valido e, consequentemente, capaz de todos os efeitos de direito.

Mas, sob o prisma de sua substancia, não conterà porventura, disposições aberrantes da lei, que lhe prejudiquem ou obstem essa efficacia?

Tabem nos parece que não.

No seu merecimento o acto envolve, de parte da Prefeitura Municipal, o reconhecimento expresso do dominio directo dos Patrimonios de S. José e de N. S. do Rosario, sobre os ter-

renos que occupava para uso commum do povo, acceitando ella a condição de emphyteuta, mediante concessões previstas entre as quaes, a isenção de pagar o foro estabelecido emquanto não os alienasse. Ficou, destarte, a emphyteuse integrada de seus elementos essenciaes e certa na sua existencia.

Não faz ao caso aquella isenção, porque, si é certo que os Patrimonios renunciaram ao recebimento do foro, é claro igualmente o character condicional dessa renuncia, subordinada como foi, ao evento, futuro e incerto, de conservar a Prefeitura, sempre, o dominio util dos terrenos.

Sucedeu, entretanto, o contrario: a Prefeitura vendeu dois trechos de uma das praças aforadas, e assim, verificado o implemento da condição, surgiu para os Patrimonios o direito de haver o fôro ou canon emphyteutico, que se for vencendo, como si devido fosse desde o momento da celebração do accordo. (CLÓVIS BEVILAQUA, obra cit., obs. 2 ao art. 1181).

Liquido tambem é o seu direito de cobrar da Prefeitura, visto a qualidade de alienante, a percentagem do laudemio sobre o preço das transmissões realizadas, salvo recurso á opção, porque de tal direito os Patrimonios nenhuma renuncia fizeram, pura ou condicional e o laudemio é devido *ex-legis*. (Cod. Civil, art. 686).

A renuncia de um direito não implica a do outro, e não se presume tão pouco.

Nem poderá oppor a Prefeitura que se trata de bem de uso commum do povo e por isso não era licito alterar-lhes o destino.

A Prefeitura allegaria, assim, a propria falta, o que moral e juridicamente lhe é defezo; além disso não impede a lei possa haver uso publico sobre bens emphyteuticos, nem que se mude o destino dos bens publicos, dando-se-lhes outra condição juridica.

Interrogando: — si podem os bens de uso commum ser convertidos em bens patrimoniaes ou *vice versa*, responde Carvalho Santos:

“Sem duvida que podem. Essa conversão resulta de um acto expresso do Estado ou pode resultar do concurso de factos e circumstancias de maneira a estabelece-la de uma forma não equívoca. (Cod. Civil Interpret., nº 4 ao art. 66, sobre Aubry et Rau, vol. 2, § 171; vide tambem Obr. cit., nº 8 ao art. 574).

E transcreve antes o ensinamento de Edmundo Lins, ministro illustre e notavel da mais alta Côrte do Paiz, *ibi*:

“Cumpre, antes do mais, observar que o Codigo não diz que *são bens publicos* os do uso commum do povo, mas que *os bens publicos* são: os do uso commum do povo, etc.

“A differença é grande entre as duas sentenças: pela primeira, todos os bens do uso commum do povo seriam publicos, ao passo que pela segunda, não.

O Codigo apenas definiu uma das classes dos bens publicos, a saber, os do uso commum do povo. Nem poderia ser de outro modo.

Na verdade, bens ha que *são particulares* mas que os proprietarios deixam por algum tempo, para o uso commum do povo.

Na cidade de Diamantina, por exemplo, houve um capitalista, que destinou uma de suas casas para o uso commum do povo que vinha de outros lugares e presisava de hospedagem: lá ficava sem pedir licença e pelo tempo que queria.

Com a sua morte, os herdeiros acabaram com esse hotel gratuito e deram ao predio outro destino.

Nesta cidade, particulares ha que deixam terrenos abertos para uso do povo que nelles estabelece campos de *foot-ball*, emquanto o proprietario não fecha os ditos terrenos ou nelles não edifica. (CARVALHO SANTOS, obr. cit. art. 66 n° 2; sobre Rev. de Dir., vol. 73, pag. 528).

Excusa accrescentar: o que se diz dos bens do Estado, ou da União, se applica tambem aos do Municipio, a quem, aliás, pertencem as ruas, praças, jardins e logradouros publicos, etc. (CARVALHO SANTOS, obr. cit. art. 66, n° 6, sobre EDUARDO ESPINOLA, Breves Annots. pag. 160).

Isto posto e, em conclusão — não nos parece, realmente, que o accordo objectivado na consulta, incida em defeito formal ou contenha, na substancia, disposição irritante, que o infirme, impedindo-o de produzir os efeitos queridos pelas partes ou resultantes da lei.

Nestes effeitos inclue-se o direito ao laudemio que toca aos Patrimonios, não querendo elles se valer da opção, na foqma já dita.

Este, o nosso parecer, S. M. J.