

# LIVROS NOVOS

"**CARTAS À GENTE NOVA**", por Nestor Victor — Edição do Anuário do Brasil.

Este livro do autor das "Folhas que ficam" pertence à parte propriamente crítica de sua obra já numerosa, não se havendo desviado dos caracteres fundamentais de todos os seus trabalhos, que são a sympathia, a bondade, a solidariedade e a predominância das virtudes nobres do espirito sobre tudo o mais.

O Sr. Nestor Victor reúne agora cartas que dirigio aos escriptores que succederam à sua geração — a geração com que se iniciara na vida intellectual, a geração de Cruz e Souza —, isto é, "aos que se vêm apresentando numa successão necessaria, de ha quinze annos para cá". "Cartas à gente nova" — é, assim, a sua interferencia no movimento litterario do paiz durante este não pequeno lapso, sendo, como diz o autor em breve explicação, "o quadro mais numeroso que apparece da gente nova do Brasil nas letras, até sem excluir a propria critica que elles vêm fazendo uns aos outros entre si". Abre o volume um prefacio do Sr. Jackson de Figueiredo, no qual o conhecido escriptor estuda a obra e a individualidade do Sr. Nestor Victor.

Os que acompanham a vida mental do Brasil muito aproveitarão na leitura das "Cartas à gente nova". Trata-se, verdadeiramente, de um quadro completo da mentalidade dos moços de nossa terra nestes quinze annos mais proximos. Os novos escriptores, suas idéas, sua collaboraçãõ em nossas letras, recebem, neste volume, o acolhimento a que têm direito e que nem sempre obtiveram da critica feita entre elles. As qualidades particulares do Sr. Nestor Victor, neste caso, evidenciaram-se com a vantagem de consagrar, para os de hoje e, melhor, para o futuro historiador e critico deste momento nacional, a mais preciosa, a mais suggestiva contribuição, — isso no que respeita, especialmente, à historia litteraria. Em quanto à feição individual das cartas, o livro representa incontestavel singularidade em nossa critica. Estas paginas do Sr. Nestor Victor podem ser classificadas, por seu espirito, pelo methodo a que obedecem entre o que na Inglaterra se está chamando — *criticismo creativo*, — e é o estudo dos livros, feito ao mesmo tempo que o critico expõe seus modos pessoais de ver sobre a materia da obra examinada, principalmente sobre ella. E' destarte que nas "Cartas à gente nova", ao tratar do ensaio do Sr. Tasso da Silveira — *Romain Rolland*, o Sr. Nestor Victor exprime entre outras esta opiniaõ, bem de ser meditada pelos jovens intellectuaes e politicos brasileiros: "Romain não pôde ser um mestre incondicional para os moços brasileiros. A superioridade que as novas gerações nossas devem mostrar sobre as que as precederam aqui, é a de comprehenderem que já é tempo de irmos ensalando um pensamento proprio, tanto mais, sentindo, como já sentimos, que o pensamento europeu se vai tornando deficiente para a soluçãõ do problema universal".

Certo, não será preciso recorrer às "Cartas à gente nova", para saber o que pensa o Sr. Nestor Victor, da vida, da cultura, das letras em geral. Os livros do Sr. Nestor Victor têm sido, sempre, livros de pensamento e de altitudes. A nova publicação, porém, dirige-se aos brasileiros mais jovens, particularizando-se por esta distincção: nella o Sr. Nestor Victor analisa escolas litterarias, principios, figuras nacionaes e estrangeiras, com uma communicatividade que, não sendo rara nos livros anteriores, ainda mais agrada pelo tom familiar e carinhoso, no qual o esforço intellectual pouco compensado entre nós, não deixa de ser bem acolhido, mesmo quando o critico discorda e contesta.

Em "Cartas à gente nova" ha notações reminiscencias, juizos sobre personalidades e livros, valiosissimos como documentaçãõ e testemunho de nossa época. E podendo ser tomado como exemplo a uma critica nem sempre imparcial e serena, este volume do Sr. Nestor Victor é dos mais interessantes de sua obra, tão brasileira sendo tão universal, e, por isso, tão digna da estima e do respeito de todos.

## A EMPHYTEUSE

### Intelligencia do art. 693 do Código Civil: latitude de sua applicação

Constituida a emphyteuse na vigencia do Código Civil, pode o emphyteuta resgatal-a, decorridos trinta annos, mediante o pagamento de vinte pensões annuaes. Cod. Civ., art. 693. Não se antolha razão para ser negada a mesma faculdade ao emphyteuta que, ao entrar em vigor o Código, já contava trinta ou mais annos de pensão, uma vez que satisfaca a segunda condiçãõ exigida.

Nesta materia podem se considerar tres hypotheseas: — a emphyteuse foi constituida depois que o Código Civil entrou em vigor (1 de Janeiro de 1917); — o Código Civil encontrou já constituida a emphyteuse, mas ainda não decorridos trinta annos; — a emphyteuse já contava trinta annos de constituida quando o Código Civil começou a vigorar. O primeiro caso está fóra de questãõ: constituida a emphyteuse na vigencia do Código, o emphyteuta, decorridos trinta annos, poderá resgatal-a, pagando ao senhor directo a importancia de vinte fóros ou pensões annuaes. E' a simples applicaçãõ do preceito legal no seu sentido litteral e claro: não pôde suscitar controversia. No segundo caso surge a duvida: — para possibilidade do resgate deve o prazo de trinta annos ser contado da constituição da emphyteuse ou da vigencia do Código Civil? Esta é, em ultima analyse, a questãõ unica a resolver, porque da sua soluçãõ resalta automaticamente a do terceiro caso. Parece-nos que deve ser computado o tempo transcorrido antes da vigencia do Código, e em apoio deste conceito militam ponderosas razões. A condiçãõ do lapso de trinta annos para admissibilidade do resgate obedece ao intuito de assegurar ao senhor directo, durante um longo período (o prazo do usucapião), o gozo das vantagens attribuidas ao seu dominio (fóros e laudemio), mas, além desta razão primordial, tem a mesma significação pratica da exigencia do pagamento simultaneo de mais vinte fóros ou pensões: — fixaçãõ da importancia em que o legislador estimou, para o effeito do resgate, o dominio directo, isto é, da indemnizaçãõ devida ao senhor directo pela perda que sofre em consequencia da consolidaçãõ do seu dominio no dominio util do emphyteuta, indemnizaçãõ que o legislador arbitrou em cinquenta pensões. Desde que se perfaça o numero de trinta annos, a que corresponde igual numero de pensões, indifferente é que parte desse prazo ou todo elle tenha decorrido antes ou depois que o Código entrou em execuçãõ. Si não se entender assim, confrontemos com a seguinte alternativa: — ou, pelo principio da irretroactividade das leis, a emphyteuse, em relação às emphyteuses constituidas antes da vigencia do Código, não poderá ser resgatada em taes condições; ou, a emphyteuse, em relação ao dominio directo,

quando e sob as condições que este impuzer. Em face do dilemma, occorre naturalmente o alvitre (arbitrario e illogico, aliás), de admittir a resgatabilidade tambem para as emphyteuses anteriores ao Código Civil, contanto que computado o tempo a partir da vigencia deste; mas, adoptado semelhante criterio, os emphyteutas, para gozarem da faculdade, do resgate, teriam de esperar trinta annos, fosse qual fosse o tempo decorrido antes da execuçãõ do Código, 20, 30, 40 annos; de sorte que, emquanto aos novos emphyteutas bastariam trinta annos, os antigos teriam de addicionar esse prazo a todo o tempo já transcorrido. O preço do resgate para estes representaria numero indefinidamente maior de pensões. Não é para ser louvada uma soluçãõ que consagra tal desigualdade.

Nada terá adiantado o Código Civil com o art. 693, si o resgate depender da vontade do senhor director, porque mediante accordo sempre foi praticavel. Consequentemente, não admittida a sua possibilidade a contragosto do senhorio directo nas emphyteuses constituidas antes de 1917, resultará malograda, nesta parte, a reforma. O legislador teve em mente a extincção gradual do instituto da emphyteuse, attento à conveniencia de libertar a propriedade immobiliaria de um encargo que era embaraço à sua mobilisaçãõ. Quanto mais depressa se verificasse essa libertaçãõ, tanto melhor para o escopo que a lei collimou. Com a intelligencia de que discorramos burla-se inteiramente o objectivo da lei. Effectivamente, entendido dessa maneira o art. 963, ter-se-ha legislado para trinta annos depois.

Assim, o tempo decorrido anteriormente ao Código deve ser computado no prazo de trinta annos, estabelecido pela lei; e, si esse prazo já está completo (3º caso figurado), basta ao emphyteuta, para que se opere a consolidaçãõ do dominio directo ao seu dominio util, pagar de uma vez a importancia das vinte pensões annuaes, perfazendo desse modo o total de cinquenta pensões, valor estimado do dominio directo.

Nem se invoque, em desabono da soluçãõ que temos por acertada, o principio da irretroactividade das leis. Não incorre em censura jurídica, por tal fundamento, a applicaçãõ do art. 693 do Código às emphyteuses constituidas anteriormente. Nesta materia o canon da irretroactividade soffre restricção, consentanea à natureza das instituções de duração perpetua, em cuja classe se enumera a emphyteuse. Como adverte GABRA, as rendas emphyteuticas, pelo seu caracter de perpetuidade, estão sujeitas à reforma das leis que presidiram à sua creação; não podem subtrahir-se ao effeito das alteraçãões que o interesse social suscitar na legislaçãõ respectiva: são-lhes sempre applicaveis, sem o que não alcançariam o seu fim, as novas disposições legais. — "Le enfiteuse perpetue, come tutte le istituzioni e i diritti reali di perpetua durata, sono certamente sottoposte sempre alla legge attuale, o in altri termini il legislatore ha sempre la facoltà di stabilire nuove regole intorno alle enfiteusi perpetue già costituite, e le nuove leggi intorno a questa materia si applicano anche alle enfiteusi già costituite, *semprechè il legislatore non le habbia espressamente riservate.*" GABRA, *Retroatt. delle leggi*, vol. 3º, n. 173.

O autor subordina a duas condições a these enunciada: 1ª, reconhecida utilidade e necessidade social da reforma; 2ª, respeito aos direitos adquiridos, quando menos, mediante substituiçãõ, por outros, dos direitos abolidos, ou *compensação equivalente*.

A primeira condiçãõ está plenamente justificada, quanto ao nosso Código, pelas razões que determinaram a reforma consubstanciada no art. 693. A segunda condiçãõ foi preenchida com a exigencia do lapso de trinta annos e do pagamento de mais vinte pensões, o que representa a indemnizaçãõ considerada justa pelo legislador.

Com relação especialmente à faculdade de resgate pelo emphyteuta, diz o egregio autor:

"Le relazioni giuridiche fra il direttore e l'utilista, appunto perché hanno natura contrattuale, sono in tesi generale da regularsi secondo le leggi del tempo in cui l'enfiteusi venne costituita. Nella pratica però il detto principio fu trascurato affatto nelle sostanziali innovazioni che il contratto di enfiteusi ha subito nella maggior parte delle moderne legislazioni. La mira di migliorare la condizione del coltivatori del suolo, e quella eziandio di facilitare il commercio degli immobili e di favorire il credito fondiario, diminuendo i vincoli della proprietà immobiliare, ispirarono quelle riforme, e specialmente l'adozione del principio della redimibilità o affrancazione delle rendite livellari."

E acrescenta: — "L'affrancabilità di tutti i livelli è certamente la sostanziale riforma moderna del sistema livellare, e la sola che sia applicata retroattivamente, cioè anche ai livelli già costituiti... Noi non dubitiamo che, una volta, introdotto il principio dell'affrancabilità delle rendite enfiteutiche perpetue, questo principio debba essere applicato alle enfiteusi già costituite, *quant'anche il legislatore espressamente non l'abbia detto; tale retroattività è imposta dallo stesso carattere di perpetuità di quella istituzione.*" Obr. e vol. cit., ns. 172 e 177.

No mesmo sentido se pronuncia PACIFICI-MAZZONI: — "Oltre al diritto di godimento e di disposizione del fondo enfiteutico, l'enfiteuta ha il diritto di redimerlo od affrancarlo. L'affrancazione del fondo enfiteutico non è in sostanza che un'espropriazione forzata del dominio del direttore a favore del enfiteuta, giustificata dall'interesse generale alle proprietà piene e libere. L'enfiteuta gode di questo diritto nella maniera più assoluta, né può privarsene per convenzione, dichiarata nulla dalla legge". *Istituz. di dir. civ. ital.*, vol. III, n. 284.

Os excerptos que deixámos transcriptos mostram o espirito do direito moderno em relação à emphyteuse. A applicaçãõ ampla de novas disposições legais, abrangendo as emphyteuses constituidas posteriormente como as anteriores, só deixa de ter cabimento quando a propria lei expressamente a exclue: o que não se dá quanto ao art. 693 do nosso Código Civil.

Reduzidas hoje as emphyteuses entre nós a uma só especie — as *perpetuas* (os antigos prazos denominados *fiteusins*), abolidas que foram pelo Código as temporarias ou por certo numero de vidas, claro é que as palavras — todos os aforamentos, — com que o legislador quiz accentuar a amplitude da disposiçãõ do art. 693, se referem às emphyteuses constituidas tanto depois como antes do Código, porque outra applicaçãõ não podem ter.

Aos que vêm na extensãõ do dispositivo do Código às emphyteuses anteriores offensa a direitos adquiridos dos senhorios directos respondem algumas palavras de JHERING: — "Ce sont des *droits acquis*, dirait-on. Certes, mais ce ne sont pas des *droits éternels*. Le passé pourrait-il garantir aux *droits* ce qu'il ne peut permettre aux *dispositions du droit elles-mêmes*: une existence éternelle?" (*L'esprit du droit romain*, tom. II, paragrapho 22, pag. 69).

Em conclusãõ, e recapitulando: — todos os aforamentos ora existentes que tenham de duração trinta annos, ou mais podem ser resgatados pelos foreiros, mediante pagamento, de uma só vez, de mais de 20 fóros ou pensões, com o que consolidarão o dominio directo ao seu dominio util, ficando assim investidos do *dominio pleno* do immovel resgatado, da que poderão dispor livremente, isto é, sem mais condiçãõ alguma.

Com esta intelligencia da lei caminhar-se-ha com segurança, ainda que lentamente, para a emancipaçãõ da propriedade territorial, libertando o commercio dos immovels

das pelas e entaves que tanto estorvam o seu progresso e o desenvolvimento desta cidade, grandemente retardado por effeito de uma anachronica instituçãõ, já abolida em muitos paizes e em toda a parte decadente; a bem dizer, incompativel com a vida moderna, representando a estagnaçãõ onde tudo se move e evolue.

Rio de Janeiro, Outubro de 1924.

A. AUGUSTO DA SILVA

congresso  
relação  
cidade  
fim  
qu  
nom  
cred  
de r  
de 2  
a fa  
triae  
dend  
nhun  
deter  
7  
trial  
as in  
lucra  
zesse  
indica  
F  
electr  
abaix  
traba  
A  
grav  
horas  
Flaç  
des  
bam  
lyssa  
entr  
indu  
bast  
—  
se r  
em  
gocí  
nho  
sob  
ra  
vida  
dos  
mal  
viti  
são  
das  
oção  
e xa  
de li  
cada  
jas,  
nhos  
de q  
ou fr  
extrat  
garrat  
3\$000;  
de me  
triplo  
—  
medida  
desappa  
nos oc  
não tiv  
nas dal  
Assim  
embara  
mente  
E  
8 dias  
—  
que at  
heroe  
Janeiro  
está de  
vessia  
dos ne  
alli pe  
U  
foi á  
març  
lizar  
3 são  
de 33f  
450 H  
A  
do me  
Os  
zeram  
roplan  
kilom  
de ca  
O  
mente  
—  
Congr  
rendo  
varia  
Pre  
Civil  
ção t  
Enge  
parec  
e ser  
I  
zeram  
dustr  
'elect  
ções  
mes  
doras  
pans  
ção  
leis  
feres  
dade  
deri  
cos  
a  
que  
our  
do  
"A  
tra  
du  
ses  
bit  
ele  
sa  
ca  
la  
tu  
e  
ve  
nu  
sa  
do  
at  
de  
ca  
ce  
de  
be  
st  
do  
de  
de  
ad  
de  
p  
ti  
n  
c