> Art. 206. Prescreve:
>
> § 3º Em três anos:
>
> I - a pretensão relativa a aluguéis de prédios urbanos ou rústicos;

A pretensão relativa a aluguéis ocorre em relação aos aluguéis não pagos pelo locatário, sendo uma pretensão de cobrança do locador. A prescrição da cobrança de aluguéis é de três anos, contados do vencimento de cada parcela. Esse prazo tem implicações práticas importantes, pois, uma vez prescrita a dívida, o locador perde o direito de exigir judicialmente o pagamento. No entanto, o débito não desaparece automaticamente, e ainda pode ser cobrado de forma extrajudicial.

Frisa-se que os prédios urbanos se submetem à Lei de Locações, e podem ser usados para finalidades comerciais e residenciais. Tais prédios se localizam em região urbana ou região de expansão urbana.

A finalidade comercial se conecta com o Direito Empresarial, mormente com o direito de inerência ao ponto, permitindo inclusive renovação compulsória do contrato de locação. Isso ocorre uma vez que o ponto empresarial integra o estabelecimento empresarial, sendo dotado de valoração econômica.

A finalidade residencial permite contratos por prazo determinado ou indeterminado, extinguindo-se por meio de denúncia vazia ou cheia. A denúncia vazia independe de justificativa, enquanto a denúncia cheia depende de justificativa do locador. Prédios urbanos devem ainda arcar com IPTU, tributo real de competência municipal, que majora a base de cálculo com base no valor venal do imóvel. Ademais, as alíquotas do tributo podem ser alteradas conforme a localização do imóvel.

Os imóveis rústicos, por sua vez, arcam com ITR, de competência da União, sendo tributo com finalidade extrafiscal, já que visa garantir a produtividade das terras rurais. O imóvel que desempenha atividade rural estará submetido ao ITR, ainda que localizado em área urbana ou de expansão urbana. Dessa forma, conclui-se que, para o direito Tributário, a finalidade do imóvel que define se este é urbano ou rústico, e não sua localização.