

# PROMESSA DE COMPRA E VENDA

## ESCRITURA DEFINITIVA

---

### PROIBIÇÃO — SE ALCANÇA TERRENOS VAGOS

#### RESUMO

- ... A autora, dizendo haver locado ao réu o sítio..., para exploração agrícola, pretende o despejo sob o fundamento de falta de pagamento de aluguéis e infração legal consistente em alteração unilateral de destinação do imóvel, onde nele se passou a explorar a indústria de sublocações. - A sentença julgou improcedente a ação e deve ser mantida, pela sua conclusão. - A viúva do inventariado nega a destinação agrícola da propriedade, na qual reside há cerca de quarenta anos. A locação foi de terreno livre de construção, nele se achando edificadas diversas casas, levantadas pelo inventariado. Locação rural não se presume, e ante a negativa de sua existência, prova não foi ministrada pela autora do alegado na inicial. - Ora, a regra que se deduz do art. 1.201, do Código Civil, no sentido de que a sublocação é vedada quando se trate de locação por tempo indeterminado, só é aplicável na locação de prédio, tomada esta expressão não no sentido romano de propriedade imobiliária, mas de imóvel construído. Não há proibição no Código Civil, salvo na locação de prédios, quanto a sublocação. Dessarte, se o locatário, que o é de terreno vago ou livre de construção, edifica sem oposição do locador, pode sublocar, sem incidir em infração legal. - De outro lado, ao que se infere dos autos, as construções levantadas no terreno pelo inventariado e as sublocações feitas, o foram há muito tempo, antes do advento da Lei nº 4.494/64, e consoante orientação doutrinária e jurisprudencial imperante antes da citada lei, o consentimento tácito validava tal sublocação, o que de certo se verificou de parte daquele de quem a autora adquiriu

#### EMENTA

A proibição de sublocar por tempo indeterminado, que se deduz da regra do art. 1.201 do Código Civil, é restrita à locação de prédios, não alcançando terreno vago ou livre de construção. Se anterior à Lei nº 4.494/64, a sublocação se legitima pelo consentimento tácito.