

# PROMESSA DE COMPRA E VENDA

## EXCEÇÃO DE CONTRATO NÃO CUMPRIDO

---

### ALUGUÉIS — OBRIGAÇÃO DE RECEBÊ-LOS

#### RESUMO

- ... Impende, todavia, sublinhar que pelo art. 4º da Lei do Inquilinato, em quaisquer casos de término da locação, "enquanto o locatário continuar na posse do prédio alugado, a relação de locação reger-se-á pelas condições do contrato terminado, com as modificações decorrentes do disposto nesta lei", firmando-se outrossim, no parágrafo 1º e para por fim a notória controvérsia, a regra de que seja qual for o fundamento do término da relação de locação, a ação do locador para reaver o prédio alugado é a de despejo". - Em tais termos, enquanto o inquilino continuar, ainda que injustamente ou de má-fé, na posse do prédio alugado, estará ele obrigado ao pagamento dos respectivos alugueres, na conformidade "do contrato terminado" (art. 4º, caput), sendo menos relevante a questão doutrinária alusiva ao fundamento de tal pagamento, se como aluguel propriamente dito, se como indenização pela não devolução do móvel. Se é obrigado a pagar os alugueres, ou quantia equivalente aos alugueres nas "condições do contrato terminado", tem o direito a consignar dita quantia se o proprietário recusar-se ao recebimento, tal como ocorre no caso dos autos. Ac. de 18-12-1990 Rev. dos Tribunais - Set. 1991 - Vol. 671 - Pág. 208. EMFOR 521

#### EMENTA

Tendo em vista a norma do art. 4º da Lei 6.649/79, de que, "enquanto o locatário continuar na posse do prédio alugado, a relação de locação reger-se-á pelas condições do contrato terminado", o inquilino continua obrigado ao pagamento dos alugueres, e, pois, o adquirente, não obstante haja proposto ação de despejo, está obrigado a recebê-los. Daí a procedência da ação consignatória.