

# PROMESSA DE COMPRA E VENDA

## EXCEÇÃO DE CONTRATO NÃO CUMPRIDO

---

### DANOS EMERGENTES E LUCROS CESSANTES — DIREITO DO LOCADOR

#### RESUMO

- ... Ao receber as chaves, concordou o locador em dispensar a multa mencionada no artigo 3º da Lei nº 6.649/79; é o que se observa dos termos do documento ..., onde se ressalva, apenas, que o imóvel deveria estar em condições de habitabilidade e que o "contrato não será rescindido enquanto não forem supridas as condições que o tornem habitado". - E os elementos da prova deixam perceber que tais condições só foram alcançadas depois da realização das obras necessárias à remoção dos estragos do prédio. - Devem pois os apelados pagar, também, os aluguéis e encargos da locação (lucros cessantes) e não apenas o valor das despesas feitas com a obra de consertos e pintura. Dever que resulta da lei (art. 19, IV da Lei nº 6.649/79) e do contrato (cláusula...). Ac. de 08-03-1989 Arquivo do EMFOR - TA/2.227 EMFOR 524

#### EMENTA

As obrigações do locatário persistem até a devolução do imóvel, no estado em que o recebeu, "salvo as deteriorações decorrentes do uso normal" (artigo 19, IV da Lei nº 6.749/79). E sua responsabilidade abrange não apenas os danos emergentes senão também os lucros cessantes, traduzidos este no valor da renda que o locador deixou de auferir, durante o período das obras de reparos do prédio.