

# PROMESSA DE COMPRA E VENDA

## EXCEÇÃO DE CONTRATO NÃO CUMPRIDO

Recurso                      Apelação Cível 852  
Julgado em                14/10/1985

---

### EXECUÇÃO POR TÍTULO EXTRAJUDICIAL — COMPENSAÇÃO COM ALUGUÉIS E ENCARGOS

#### RESUMO

- ... Com efeito, o duto voto vencido está judiciosamente correto e coerente com a prova dos autos. - É inequívoco que o depósito dado em garantia à locação constitui crédito líquido certo, plenamente compensável à luz do art. 1.010 do Código Civil. - A propósito, a Egrégia 2ª Câmara deste Tribunal, na Apelação Cível nº 852, cujo v. acórdão encontra-se acostado..., decidindo idêntico hipótese entre os mesmos litigantes, admitiu, sem sombra de dúvida, a cogitada compensação. Julgado em 15-10-1985 DO VOTO VENCIDO, NA APELAÇÃO, DO JUIZ MARCUS FAVER -... Da mesma forma que o ilustre prolator da sentença de primeira instância, não vi razão em atrelar-se o vencimento do depósito, ensejador da compensação de créditos líquidos e certos, já apurados e evidenciados, com o resultado da ação indenizatória em curso. - Findo o contrato, com a devolução do imóvel ao locador, devida era a restituição do depósito aos locatários. - A compensação terá de ocorrer em qualquer circunstância, pois a existência dos créditos é evidente, mas o requisito da liquidez se apresenta neste momento, razão pela qual, a meu sentir, não se deveria esperar o resultado hipotético de uma outra demanda ainda em jurisdição de conhecimento ... Arquivo do EMFOR, TA/697 EMFOR 455

#### EMENTA

O depósito garantidor da locação feito, parte em moeda corrente e parte em ORTNs, constitui crédito líquido e certo capaz de ensejar a compensação prevista no art. 1.010 do Código Civil, pois findo o respectivo contrato devida era a sua restituição aos locatários, caracterizando-se, naquela oportunidade o seu vencimento.