

# PROMESSA DE COMPRA E VENDA

## INADIMPLÊNCIA DO PROMIT COMPRADOR

CONDOMÍNIO — ÁREA CONTÍGUA - GARAGEM - CONSTRUÇÃO DE POÇO ARTESIANO - POSSE - TURBAÇÃO - ART. 926/CPC

### EMENTA

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA ...ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE ... ESTADO DO .... (qualificação), residente e domiciliado em ..., na Rua ..., n.º ..., apto. ..., ..., na Comarca de ..., vem, respeitosamente à presença de Vossa Excelência, por seus advogados ao final assinados (doc. ....), para propor a presente AÇÃO DE MANUTENÇÃO DE POSSE, contra o Condomínio Edifício ..., com endereço na Rua ..., n.º ..., ..., na Comarca de ... Estado do ..., pelos fatos e fundamentos a seguir expostos. I - DOS FATOS 1. O requerente é proprietário do apartamento n.º ..., no referido condomínio, conforme faz prova o documento do Registro Geral, Matrícula n.º ..., do Registro de Imóveis da ...ª Circunscrição (doc. ....). 2. O referido imóvel foi adquirido em ... de ... de ..., conforme consta do registro. Na mesma data, foi adquirida também uma garagem - a de n.º ... - consoante documento do Registro Geral Matrícula n.º ... do Registro de Imóveis da ...ª Circunscrição (doc. ....). 3. O contrato de compra e venda referente ao apartamento e garagem ficou devidamente assentado em instrumento particular, com caráter de escritura pública (doc. ....). 4. A garagem em questão (n.º...), corresponde a um espaço de ... vagas (... m2), sendo contígua a uma área comum de ... m2, totalizando ... m2, conforme consta do registro. A área comum está localizada em uma das extremidades do subsolo (doc. ....). 5. O requerente reside no imóvel acima descrito há mais de ... anos, utilizando pacificamente a garagem localizada na área comum por confrontar com a sua garagem e pelo fato de que o acesso a essa área comum só pode se dar através de sua garagem, ou da garagem de propriedade do Sr. ..., utilizada atualmente pelo seu ..., o qual nunca fez e não faz objeção quanto ao uso, pelo requerente, da referida área comum. 6. Em assembléia do Condomínio, realizada em ... de ... de ... (doc. ....), ficou deliberada a construção de poço artesiano na garagem do prédio. O local escolhido para a instalação do poço artesiano foi exatamente a área contígua à garagem do requerente, área essa utilizada pelo mesmo, para estacionar veículo de sua propriedade. 7. Como, em princípio, o poço artesiano ficaria num nível abaixo do piso, não interferindo no espaço útil, o requerente concordou que o mesmo fosse ali construído, já que seria em benefício de todos os moradores do Condomínio. 8. Ocorre que, a medida que os moradores foram fazendo uso da água, constataram sua baixa qualidade, ou seja, a mesma apresentava-se com aparência e gosto insuportável. 9. Em consulta à empresa responsável - ... - a mesma manifestou-se, comunicando ser necessária uma caixa de proteção sanitária do poço tubular, devendo ser a mesma construída acima do piso da garagem (doc. ....). 10. Sem a aprovação do requerente, deu-se início à construção da caixa de proteção, acima do piso. Inconformado, o requerente tomou as seguintes providências: - estacionou o seu veículo de modo a impedir a construção da caixa de proteção, na defesa de sua posse: - contratou os serviços técnicos especializados de outra empresa do ramo, a ..., que no item ... do laudo apresentado (doc. ....) diz que: "Pela análise procedida, não há razão do conjunto da boca e instalação hidráulica do poço, estar exposto acima do piso da garagem do edifício." As fotos, cujos negativos também seguem em anexo (doc. ....) demonstram claramente a turbação praticada pelo requerido na garagem do requerente. 11. O requerente recebeu carta do Condomínio (doc. ....), solicitando a retirada de seu veículo, sob pena de serem tomadas as medidas judiciais cabíveis. II - DO DIREITO 1. .Preceitua o art. 1210 , caput, do Novo Código Civil que : "O possuidor tem direito a ser mantido na posse em caso de turbação, restituído no de esbulho, e segurado de violência iminente, se tiver justo receio de ser molestado." 2. Conforme o que dispõe o art. 1210, § 1º do referido diploma: "O possuidor turbado, ou esbulhado, poderá manter-se ou restituir-se por sua própria força, contanto que o faça logo; os atos de defesa, ou de esforço,

não podem ir além do indispensável à manutenção, ou restituição da posse." 3. Por sua vez, o art. 926 do Código de Processo Civil estabelece que: "O possuidor tem direito a ser mantido na posse em caso de turbação e reintegrado no de esbulho." 4 .Os requisitos do art. 927 do Código de Processo Civil estão presentes na caso concreto, conforme demonstram cabalmente os documentos que acompanham est