

# PROMESSA DE COMPRA E VENDA

## INADIMPLÊNCIA DO PROMIT COMPRADOR

CONDOMÍNIO — POÇO ARTESIANO - ASSEMBLÉIA CONDOMINIAL - SÍNDICO - ILEGITIMIDADE PASSIVA - ÁGUA POTÁVEL - AUSÊNCIA DE CAUÇÃO - INEXISTÊNCIA DE PROVA - REVOGAÇÃO DA LIMINAR

### EMENTA

EXMO. SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA ...ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE ... ESTADO DO ... AUTOS N.º ... .., já devidamente qualificada nos autos supra, de Medida Cautelar Inominada, movida por ....., vem respeitosamente, à presença de Vossa Excelência, apresentar CONTESTAÇÃO, aos fatos articulados pelos autores, o que faz nos seguintes termos: I - PRELIMINARMENTE 1. DA ILEGITIMIDADE DE PARTE Os autores ingressaram com pedido de liminar contra ....., pretendendo seja lacrado o poço artesiano perfurado no subsolo do edifício ....., entre as garagens de n.ºs. .... e .... Em seu requerimento os autores especificaram o pedido da seguinte forma: Que, após deferida a liminar, seja a Requerida citada para, querendo, contestar a presente, no prazo legal, sob pena de confesso. Que, contestada ou não, pedem digne-se Vossa Excelência, dar pela inteira procedência, confirmando-se assim, a liminar expedida com a condenação a Requerida nas custas processuais, honorários advocatícios e outras cominações legais. Como se infere das alegações dos autores, sua pretensão foi lançada de forma equivocada contra pessoa que não tem legitimidade para responder o feito, eis que, o pedido correto deveria ser contra o Condomínio Edifício .... Uma vez que a construção do poço foi decidida por assembleia, logicamente que o responsável pelo mesmo é o condomínio, e não individualmente um de seus condôminos. Da forma como foi postada a lide, não pode a ré declinada, ser individualmente responsabilizada por obrigação do condomínio. As decisões proferidas em assembleia são soberanas e representam a vontade da maioria, o que ocorreu in casu, portanto, inadmissível responsabilizar-se unicamente a pessoa da Sra. .... A perfuração do poço representa ato do condomínio, cuja representação se faz através de seu síndico, conforme indica o art. 12 do CPC, em seu inciso IX. A jurisprudência pátria tem decidido no sentido de excluir a legitimidade da pessoa física, quando nesta qualidade é citada em processo a ser movido contra o condomínio, conforme destacamos: CONDOMÍNIO - Representação processual - Encargo do síndico como representante legal - Ação proposta contra a pessoa física - Ilegitimidade passiva "ad causam" - Processo extinto com relação a ele - Aplicação dos arts. 22, parágrafo 1º da Lei n.º 4.591/64 e 12, IX, do CPC. (RT 619 - pg. 99). Do corpo do mesmo acórdão salientamos: "Carlos Tadeu de Almeida é parte ilegítima para ser acionado, porque o foi na condição de pessoa física, e não na qualidade de representante legal, do Condomínio Santa Isabel. A lei n.º 4.591, de 16.12.64, é categórica ao determinar que cabe ao síndico representar ativa e passivamente o condomínio em juízo ou fora dele." (art. 22, § 1º). O art. 12, IX, do CPC é no mesmo sentido. Saliente-se que não milita a favor dos autores o benefício da inversão, já a própria escriturã lançou corretamente e autuou os autos constando ser .... a Requerida, e não o Condomínio. Demonstrada a ilegitimidade passiva ad causam e ad processum, e a teor do disposto pelos arts. 267, VI do CPC, c/c art. 295, II, requer seja excluída a pessoa da Sra. ...., e por consequência declarado extinto o processo sem julgamento do mérito, com a condenação dos autores nas despesas que deram causa, verba da sucumbência, e demais cominações. II - DA LITIGÂNCIA DE MÁ-FÉ Os autores, vieram a juízo falseando com a verdade, apenas com espírito emulativo, com a finalidade espúria de obterem vantagens ilícitas não declinadas, eis que, a resistência é apenas uma forma de pressão pessoal à pessoa da síndica conforme se demonstrará, já que a perfuração do poço foi aprovado por assembleia geral cuja ata está nas fls. .... É mentirosa e sem qualquer prova, da água haver sido liberada para utilização sem análise técnica adequada, eis que, os laudos anexos

demonstram a periodicidade dos exames. Acertiva corroborada pelas próprias alegações contidas na peça vestibular que desmentem sua própria afirmação, quando declinam de forma desvirtuada que ....  
engenheiros químicos afirmavam haver concentração excessiva de ferro naquela água, o que também é mentira, desmentidos pelos laudos em anexo (docs. de fls. ....) fornecidos pelos referidos profissionais, onde sempre demonstraram o contrário, afirmaram ser aquela água normal porque o teor de ferro sempre esteve dentro dos limites normais aceitáveis. Para obter uma noção exata do ocorrido, que os autores sempre tiveram conhecimento, basta examinar atentamente o laudo técnico sobre a qualidade da

#### **NOTA DA REDAÇÃO**

RT