
CONSERVAÇÃO — ENCARGO DOS CONDÔMINOS**RESUMO**

- O presente processo versa ação anulatória do ato administrativo que concedeu licença para a colocação de dois portões automáticos nas entradas da Vila Residencial, situada na ..., nesta cidade, cumulada com pedidos de retirada dos mesmos e de reparação dos danos conseqüentes. -

..... - Na questão de fundo, para encaminhar o raciocínio destinado a encontrar a solução da controvérsia, tem-se por indispensável determinar, de início, a natureza das ruas que foram obstaculizadas pelos portões que emprestam objeto à demanda, ou seja: se públicas ou particulares. Porque, somente à luz desta constatação poder-se-á concluir se o ato administrativo, consubstanciado na licença para o levantamento dos portões, foi ou não, regular. - A respeitável sentença afirmou, peremptoriamente, no entanto, ser indiferente, para sua conclusão, indagar, ou não, sobre a natureza jurídica dos logradouros protegidos pelos portões, como, também, sobre a legalidade, ou não, da lei municipal, em que se baseou a Administração, para admitir a colocação dos mesmos, porque o ato administrativo em questão teria violado os direitos fundamentais consagrados nos incisos II e XV do art. 5º da Constituição Federal: o primeiro, que garante a liberdade de fazer ou deixar de fazer alguma coisa; e o segundo, que garante a liberdade de locomoção no território nacional. - Contudo, não obstante o respeito que se dispensa a este ponto de vista, tem-se que o mesmo é manifestamente equivocado, porque os direitos fundamentais referidos não afastam a inviolabilidade do direito à propriedade privada, também fundamental, previsto no caput do mesmo art. 5º da Constituição Federal, sendo, dessa forma, absolutamente necessário saber a natureza jurídica dos logradouros, sob o risco, aí sim, de a decisão judicial violar um direito fundamental do cidadão - o direito à propriedade - o que é inadmissível. - Dos elementos deste volumoso processo verifica-se que a licença questionada, admitindo a colocação dos portões e guarita, foi concedida com base nos Decretos 619, de 12/10/61 e 322, de 3/3/72. - A f. dos autos da ação cautelar em apenso, encontra-se cópia de certidão do 8º Ofício do RGI, onde consta informação que, de acordo com a certidão da antiga Secretaria de Obras Públicas, o PAL 29.720, de 28/6/71, aprovou um conjunto de vila para o lote 11 do PAL 24.619. - Isto significa dizer que o conjunto habitacional, onde foram colocados os portões, ou seja, a vila, foi construído sob a égide da legislação edilícia e urbanística da época, que em seu ventre continha o referido Decreto nº 619, de 12/10/61, que estabelecia condições para abertura de Ruas de Vila e para a construção e transmissão de lotes internos de vila (f.). - Segundo esta lei "Rua de Vila é uma rua particular pertencente a um único proprietário ou a vários, servindo a uma vila e obedecendo às condições do Código de Obras" (art. 1º, letra "a"). Mais adiante, no seu art. 14, dispõe o decreto que "a conservação de uma Rua de Vila e respectiva entrada e de suas instalações comuns ficará a cargo do proprietário ou proprietários condôminos, na proporção da fração ideal que cabe a cada um, nos termos do art. 181, do Dec. nº 6.000, de 1º/7/37 e seus parágrafos". - Pois bem, em sendo assim, dúvida não há quanto à natureza de bem particular das ruas da vila construída ..., nesta cidade, na qual, por força de convenção regular, constituiu-se o Condomínio Residencial - Em vista dessa natureza, tem-se por legal a licença que lhe foi concedida para levantar portões nas suas entradas, porque o permitem as posturas municipais, a lei civil e a própria Constituição Federal, que reconhece como fundamental a inviolabilidade do direito à propriedade. - - Em conseqüência, dá-se provimento ao primeiro apelo, para julgar improcedente o pedido de anulação do ato administrativo que concedeu ao segundo apelante licença para construir os portões nas entradas do seu conjunto habitacional. Ac. de 01-04-2003

Revista de Direito. Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro. Vol. 63. Pág. 162 EMENTÁRIO

EMENTA

Segundo as posturas municipais da cidade do Rio de Janeiro, a rua de vila não é bem público, sendo a sua entrada e conservação, inclusive das instalações comuns, encargos dos proprietários condôminos, na proporção da fração ideal de cada um, nos termos do art. 181, do Decreto 6.000 de 01-07-1937.