



## Só pode usar o espaço da rua sem saída quem mora nela

O morador de rua sem saída tem o direito de dispor do seu espaço, impedindo o tráfego dos carros de vizinhos de outras vilas e limitá-lo apenas para seus moradores e visitantes. O entendimento é da 34ª Vara Cível de São Paulo e foi tomada com base no artigo 1º, da Lei 12.138/96, conhecida como Lei das Vilas.

A Lei 12.138/96 autorizou o fechamento das vilas, para garantir a segurança e a praticidade para os moradores do local. Antes disso, porém, veio um decreto transformando esses espaços em áreas públicas. Ou seja, se o imóvel não ficava na vila, mas a pessoa entendia que tinha o direito de utilizar o local para estacionar o carro ou passear.

Assim, um dos vizinhos da vila, amparado pelo decreto, resolveu abrir um portão que dava acesso à rua da vila. Assim, ele podia circular com o carro, estaciona-lo em frente das outras garagens e levar o cachorro para passear. Além disso, quando o portão dele estava aberto, impedia a entrada dos moradores ao local.

Para tentar solucionar o problema, os habitantes da vila resolveram criar um portão de entrada para a vila e não entregaram a chave para o outro morador. O caso foi parar na Justiça, que inicialmente concedeu a liminar, autorizando o tráfego do vizinho. A advogada dos moradores, **Flávia Lefèvre Guimarães**, recorreu.

Alegou que o vizinho fazia o pátio da vila como quintal de sua casa. Também afirmou que a Lei das Vilas estabelece que só moradores podem ter acesso ao local e trafegar com seus carros, além de que o loteamento só poderia ser mudado com autorização da prefeitura, o que não ocorreu no caso.

A 34ª Vara Cível de São Paulo revogou a liminar. “Se os autores não são moradores, logo eles e seus visitantes, por óbvio não podem trafegar com seus veículos, como pretendem”, decidiu. A primeira instância da Justiça de São Paulo ainda reconheceu que o vizinho utilizava o pátio da vila como “quintal, entrada de empregados e banheiro de cachorros”.

### **Processo 000.942/2004**

### **Leia a íntegra da decisão**

34ª Vara Cível do Foro Central da Capital do Estado de São Paulo



Fls. 300 – Vistos e examinados estes autos de ação de manutenção de posse ajuizada por CARLOS VASCONCELOS MORAIS e NIOBE POMPEU DE SOUZA BRASIL em face de RICARDO HAROLDO BÉRGAMO, ODMIR ANTONIO MARTINS, MARCIA NOGUEIRA LELIS MARTINS, MARA LUMERNA JORGE DE CAMPOS VERGA e LEDA CRISTINA PRATES VICENZETTO. Alegam os autores, em resumo, que são proprietários e legítimos possuidores de uma casa localizada em vila residencial situada na Rua Irlanduba, 38, confrontando ao fundo com a Rua Inhanduí, onde contacom uma porta de acesso a partir da referida rua, da qual os réus são moradores.

Até 9 de novembro de 2003 a passagem da rua Inhanduí, na direção dos fundos do imóvel, era utilizada pelos autores como entrada de serviço, tendo os réus restringido o acesso ao imóvel dos autores, vedando a passagem dos automóveis dos autores e de seus prestadores de serviços, bem como de eventuais empregados, deixando aos autores a possibilidade de acesso aos fundos do imóvel apenas pelo portão lateral.

Aduz que exercem atos possessórios sobre referida entrada, contribuindo para o custeio do condomínio, postulando a manutenção na posse, determinando-se que os réus não obstem, de nenhuma forma, o ingresso dos autores, seus visitantes ou prestadores de serviços pela passagem da Rua Inhanduí, com pedido liminar. Com a inicial vieram os documentos de fls. 8/66.

Designada audiência de justificação prévia, a liminar foi concedida (fls. 117/117v). Citados, os réus ofertaram contestação (fls. 171/188), acompanhada de documentos (fls. 189/193), na qual alegaram que são os únicos moradores da Rua Inhanduí, considerada como vila, nos termos da Lei nº 10.898/90, com a nova redação da Lei nº 12.138/96, sendo certo que os autores têm domicílio na Rua Irlanduba.

Ocorre que, em virtude de seu imóvel confrontar com a vila relativa á Rua Inhanduí, os autores entendem que são moradores desta vila também e podem ter por ela além do acesso como pedestres, acesso de veículo e também passagem, pois abriram um portão para a vila Inhanduí, que abre para fora, cobre, quando aberto, a passagem de pedestres da casa 4, de propriedade da ré Mara.

Sendo assim, a atitude dos réus de impediram o acesso doas automóveis dos autores ao pátio da vila, em meados de 2000, é absolutamente regular, mais ainda considerando que o acesso pelo portão de pedestres nunca foi negado, a despeito da ilegalidade do portão de fundos e dos inúmeros incômodos que este fato causa aos réus. O poste de luz da vila, a tubulação de gás e o portão de veículos foram custeados pelos réus.

O acesso com veículo ao pátio da vila foi mera liberalidade dos moradores face à amizade do autor com o réu Ricardo, também dentista, tendo os autores abusado deste uso, autorizando terceiros a estacionarem o veículo na vila, dificultando a circulação dos automóveis dos moradores da vila. Os autores compartilharam as despesa dos réus apenas até 2002. Pugnando pela revogação da liminar e condenação dos autores a fecharem o portão de passagem de sua casa para a vila da Rua Inhanduí, improcedendo a ação.

Nova manifestação dos réus com juntada de documentos (fls. 217/222 e 244/256). Réplica a fls. 224/226. Durante a audiência de instrução e julgamento foram ouvidas três testemunhas arroladas pelos



---

réus (fls. 263/266), encerrando-se a instrução, sobrevindo memoriais (fls. 273/282 e 285/297).

#### RELATADOS, FUNDAMENTO E DECIDO.

É fato incontroverso nos autos, eis que admitido pelos próprios autores, que eles não residem na Vila Inhanduí, mas sim em uma casa localizada em vila residencial situada na Rua Iranduba, 38. A casa do autor limita-se a confrontar, aos fundos, com parte do imóvel n. 04, lançado pela Rua Inhanduí e parte com a vila com entrada pelo n. 1268, da Rua João Cachoeira, atual Rua Inhanduí (Certidão de Registro Imobiliário, matrícula 64.195, Av. 05 – fls. 10).

Por sua vez, o projeto de loteamento que originou tanto a Vila Iranduba (dos autores), antiga Travessa Particular C, quanto a Vila Inhanduí (dos réus), antiga Travessa Particular D, não contempla nenhuma passagem entre as vilas (fls. 12, 124 e 222), o que bem denota que ela foi construída ao arremedo da lei.

A Lei n. 10.898/90, com a nova redação dada pela Lei n. 12.138/96, reza em seu artigo 1º. que: `Fica autorizado o fechamento ao tráfego de veículos estranhos aos moradores das vilas e ruas sem saídas residenciais ficando limitado o tráfego local de veículos apenas por seus moradores e/ou visitantes`. Ora, se os autores não são moradores, logo eles e seus visitantes, por óbvio, não podem trafegar com seus veículos pela Vila Inhanduí, como pretendem.

As fotos trazidas aos autos pelos réus (fls. 247/255) não deixam dúvidas quanto aos abusos praticados pelos autores que, além de entulharem as lixeiras da Vila Inhanduí, da qual, frise-se, **NÃO SÃO MORADORES**, valem-se da citada Vila para que seus funcionários e prestadores de serviços ali estacionem seus veículos em detrimento dos moradores, ora réus, e suas casas, quando tais pessoas poderiam estacionar no pátio da Vila particular de que os autores são efetivamente moradores.

Como se não bastasse, as testemunhas ouvidas foram unânimes em dizer que a Vila Inhanduí é composta apenas pelas casas dos réus e que os autores dão as chaves do portão da Vila Inhanduí para seus empregados dela se valerem Tudo leva a crer que os autores fazem da Vila Inhanduí quintal, entrada de empregados e banheiro de cachorros, como se depreende da prova oral, notadamente o depoimento do encarregado da limpeza da Vila, senhor Manoels Gonçalves (fls. 264), enquanto sua entrada correta pela Rua Iranduba serve, por certo, como entrada social.

Admitir que os autores possam valer-se do portão principal para entrada de veículos seria conferir-lhes um privilégio descabido e ilegal, já que são moradores de outra vila. O fato de sua casa **CONFRONTAR** com a Vila Inhanduí não lhes confere direito de usar a vila. Se tal fato ocorreu e se os autores chegaram a contribuir no passado com algumas despesas, por certo foi por mera liberalidade dos réus, únicos moradores da Vila, e como tal pode ser por eles suspensa a qualquer momento.



Se a abertura de portão da casa dos autores para a Vila Inhanduí é ou não legal e seu almejado fechamento são matérias que não comportam discussão nessa possessória, devendo ser objeto de ação própria a ser intentada pelos réus contra os autores. Isso porque a testemunha Roberto Giglio deSteffano, morador da vila no período de 1980 a 1998, foi firme em dizer que quando foi morar na Vila acaba hoje ocupada pelos autores já existia e nela já havia um portão com acesso para a vila, que era de uso normal dos autores e seus empregados (fls. 265).

Ora, se a existência do portão de passagem da casa dos autores para a vila antecede a aquisição por eles do referido imóvel, forçoso reconhecer sua posse e, em consequência, o direito dos autores se valerem da citada passagem, que é restrita a pedestres, como já vinha ocorrendo. Assim, não há como se acolher o pedido inicial, sendo legal a vedação de uso da passagem de automóveis pelos autores, seus visitantes e prestadores de serviços imposta pelos réus, únicos moradores da Vila Inhanduí, não havendo que se falar em posse dos autores, restando prejudicado o uso das lixeiras.

Posto isso, julgo IMPROCEDENTE a presente ação de manutenção de posse aforada por CARLOS VASCONCELOS MORAIS e NIOBE POMPEU DE SOUZA BRASIL em face de RICARDO HAROLDO BÉRGAMO, ODMIR ANTONIO MARTINS, MARCIA NOGUEIRA LELIS MARTINS, MARA LUMERNA JORGE DE CAMPOS VERGA e LEDA CRISTINA PRATES VICENZETTO, revogando-se a liminar. Em face da sucumbência, condeno os autores no pagamento das custas e despesas processuais e honorários de advogado que fixo em R\$2.000,00. P.R.I. Certifico e dou fé que o valor da causa atualizado é de R\$ 1.119,13, e o do preparo R\$ 69,65. O valor do porte de remessa é de R\$ 35,56.

**Date Created**

04/03/2006