

PARECER CJ/SH nº 162/2018 (Alargamento Viário em Condomínio)

Entendimentos CLOCT:

a) Tem que ter sido objeto de parcelamento prévio.

O Interessado deverá apresentar comprovação de que o Imóvel onde se pretende implantar o Condomínio se enquadra na categoria de Lote, originário de um Loteamento prévio, conforme **Parecer CJ/SH nº 162/2018**.

b) Podemos ter 03 situações:

b.1 – A Prefeitura solicita nas diretrizes que o Interessado deixe uma *faixa non aedificandi*, prevendo futuro alargamento.

Neste caso, a Área da Matrícula = Área da Incorporação.

Obs.: Quando a Prefeitura for efetivar o alargamento, ela deverá desapropriar ou receber em doação.

b.2 – A Prefeitura solicita nas diretrizes que o Interessado faça o destaque da faixa para alargamento do viário, que será passada para o Município.

Neste caso, a Área da Incorporação = Área da Matrícula – Área Destacada.

Obs.: A Matrícula do Condomínio vem “cheia” e na DAP informamos a Área da Incorporação, descontando a Área Destacada.

O destaque será feito no ato do Registro do Condomínio. (Ex.: PMSP)

O Município tem que ter Lei específica, versando sobre a doação/destaque da faixa para alargamento.

Quando da aprovação, não deverá haver condicionante, pois a faixa para alargamento ainda não passou para o Município.

b.3 – A Prefeitura solicita nas diretrizes que o Interessado faça o desmembramento da faixa para alargamento do viário, com **doação antecipada** para o Município;

Neste caso, a Área da Incorporação = Área da Matrícula.

Obs.: A Matrícula do Condomínio (Incorporação) deverá estar com a área líquida, já descontada a área desmembrada, e conter a confrontação com a Via que teria sido alargada.

O destaque é feito através de Doação Antecipada.

O Município tem que ter Lei específica, versando sobre a doação/desmembramento da faixa para alargamento.

Quando da aprovação, deverá ser condicionado o registro do Condomínio à efetiva implantação do alargamento.

Será estudado caso a caso!

c) Conforme Parecer CJ 44/2018 (Jundiaí), não se admite a divisão de uma GLEBA por meio de desdobro ou fracionamento.

Tem que ser objeto de Desmembramento ou Loteamento.