

AO ILUSTRÍSSIMO SENHOR OFICIAL DO CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS DA COMARCA DE MONTE MOR - SP.

MCF EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE Ltda., CNPJ nº 26.748.762/0001-64; sediada na Rua Feres Pedro Aun - nº 79 - Centro - Sala 03 - Indaiatuba - SP.; vêm à presença do Ilustríssimo Oficial, com fulcro no **artigo 3º do Decreto-Lei nº 271/67, combinado com o artigo 8º da Lei Federal nº 4.591/1964, além dos demais artigos; Artigo-1331 da Lei 10.406/2002 (Código Civil Brasileiro), Lei 4.591/64 (Lei dos Condomínios) e por fim a Lei 13.465/2017**, expor e ao final requerer o seguinte:

1.DO IMÓVEL

1.1- O requerente é proprietário das unidades autônomas destinadas a utilização **MISTA (COMERCIAL E RESIDENCIAL)**, situado na **Estrada Municipal Timote Mesquiari - Cardeal - Elias Fausto - SP.**; perfazendo a área total de **782.784,76 m²** com demais descrições e características constantes na matrícula nº **18.752**, do **Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Monte Mor - SP.**

2. DO CONDOMÍNIO

2.1- Os requerentes irão construir um condomínio denominado " CONDOMÍNIO AERONÁUTICO SANTOS DUMONT " tendo a seguinte divisão: **circulação de pedestres e veículos; portaria, administração e áreas de lazer;** além de 290 Unidades Autônomas (Lotes), perfazendo a área total de 782.784,76 m²; memorial descritivo e plantas em anexo.

3. DO VALOR

3.1- A Requerente, para fins de registro, estima o custo da construção do " CONDOMÍNIO AERONÁUTICO SANTOS DUMONT " em R\$ 44.084.161,94 (Quarenta e Quatro Milhões e Oitenta e Quatro mil e Cento e Sessenta e Um Reais e Noventa e Quatro Centavos), **constante no Orçamento Global e Quadro III da NBR 12.721 em anexo.**

4. DOS FUNDAMENTOS JURÍDICOS

4.1- O condomínio de lote é perfeitamente legal , embasando-se o requerente no no artigo 3º do Decreto-Lei nº 271/67, *ipsis litteris*:

Artigo 3º: Aplica-se aos loteamentos a Lei nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, equiparando-se o loteador ao incorporador, os compradores de lote aos condôminos e as obras de infra-estrutura à construção da edificação.

4.2- Embasando-se o requerente ainda no 8º alínea "c" da Lei-4.591/ 64 (Lei Federal dos Condomínios), *ipsis litteris*:

Artigo 8º alínea "c": serão discriminadas as partes do total do terreno que poderão ser utilizadas em comum pelos titulares de direito sobre os vários tipos de unidades autônomas.

4.3- Os requerentes trazem ainda a baila o artigo-1331 da Lei 10.406/ 2002 (Código Civil Brasileiro) que corroborando com a já mencionada lei dos condomínios, prescreve *ipsis litteris*:

"Art. 1.331. Pode haver, em edificações, partes que são propriedade exclusiva, e partes que são propriedade comum dos condôminos."

4.4- E por fim, o requerente cita a Lei 13.465/ 2017 onde consta:



- (i) criar a possibilidade de que, mesmo desprovidos de edificações, lotes possam ser unidades autônomas, aos quais corresponderiam frações ideais do solo (art. 1.358-A, § 1º, CC);
- (ii) esclarecer que o lote poderá ser constituído, (a) tal como ocorre hoje, sob a forma de “imóvel autônomo” (i.e, não sujeito ao regime condominial), ou (b) como unidade autônoma integrante de “condomínio de lotes” e sujeito, no que couber, às regras dos condomínios edilícios (art. 2º, § 7º, Lei 6.766/79, e art. 1.358-A, § 2º, CC); e
- (iii) prever que aos “condomínios de lotes” possam ser impostas restrições e limitações “em benefício do poder público, da população em geral e da proteção da paisagem urbana” (art. 4º, § 4º, Lei 6.766/79).

Como se pode observar a norma legal é clara e cristalina, o condomínio sobre lote, obedecidas as especificações urbanísticas municipais, não encontra nenhum óbice.

Por todo exposto, requer:

1. Que a vista da documentação apresentada, seja deferido pelo Ilustre Oficial deste Cartório o registro do condomínio residencial denominado “**CONDOMÍNIO AERONÁUTICO SANTOS DUMONT**” a margem da matrícula nº 18.752, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Monte Mor - SP.
2. Que seja aberta a matrícula individual de cada Unidades Autônoma (lotes) com suas respectivas caracterizações.

Nestes Termos
Pede e Espera Deferimento

Elias Fausto - SP., 09 de junho de 2021.

MCF EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE Ltda.

