

São Paulo, 16 de setembro de 2021

CÂMARA MUNICIPAL DE BOTUCATU

DATA: 16/09/2021 HORA: 13:20

Procedência: Construtora Pacaembu

Assunto: Requerimento nº 656/2021

Num. Protocolo
00671/2021

À

Câmara Municipal de Botucatu

Praça Comendador Emílio, Centro, Botucatu – SP.

CEP: 18600-410

Manifestação nº 0076-2021

Ref.: Ofício 593/2021

Requerimento n. 656/2021

Assunto: Informações acerca da Construção de Muros de Arrimo em Lotes Comerciais Comercializados.

EXMO. SENHOR PRESIDENTE DA CÂMARA MUNICIPAL DE BOTUCATU

PACAEMBU CONSTRUTORA S.A., (“Pacaembu”), inscrita no CNPJ sob nº 96.298.013/0001-68, com endereço na Av. Paulista, nº 2439, 4º andar, CEP: 01311-300, Bela Vista, São Paulo, vem, por intermédio do seu advogado adiante subscrito, manifestar-se nos termos que segue.

A **Pacaembu**, por meio desta, dirige-se respeitosamente à Vossa Excelência, para apresentar sua manifestação, em atenção ao ofício nº 593/2021, que faz referência ao requerimento nº 656/2021 de autoria do Exmo. Sr. Vereador Abelardo (Republicanos), no qual solicita informações sobre as obras de muros de arrimo em terrenos comerciais (“Lotes Comerciais”) que foram comercializados pela **Pacaembu**.

Pois bem. Cumpre informar que os Lotes Comerciais comercializados pela **Pacaembu** não possuem previsão de construção de Muro de Arrimo. É oportuno destacar que os Contratos de Compra e Venda com Pacto Adjetivo de Alienação Fiduciária (“Contrato de Compra e Venda de Lotes Comerciais”) não possui a previsão de entrega pela Vendedora dos Muros de Arrimos, nos casos em que há Talude.

Observe-se que os Investidores são informados adequadamente sobre as condições dos Lotes Comerciais, notadamente quanto à inexistência do Muro de Arrimo, sendo inclusive facultado acesso aos potenciais Compradores às áreas para avaliação do referido Lote Comercial.

Por oportuno, a **Pacaembu** esclarece que não foi prometido, tampouco assegurado aos Investidores que os imóveis seriam entregues com a execução do Muro de Arrimo, que é de exclusiva responsabilidade dos Adquirentes.

Reitere-se o fato de que todos os adquirentes/investidores, no ato da compra dos Lotes Comerciais, são corretamente informados sobre as condições dos imóveis que estão adquirindo, quais metragens possuem e se há algum tipo de desnível ou talude. Por isso, a **Pacaembu** esclarece que não existe a previsão de Construção dos Muros de Arrimos, notadamente porque não integrou o Objeto do Contrato de Compra e Venda de Lotes Comerciais.

Com efeito, cumpre esclarecer que existem dois modelos de negócios que são comercializados pela **Pacaembu**, quais sejam: (i) venda de Lotes Comerciais, que são direcionados a investidores, e (ii) Unidades Habitacionais, desenvolvidas e financiadas por meio do Programa do Governo Federal Casa Verde e Amarela.

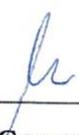
As Unidades Habitacionais comercializadas no âmbito do Programa do Governo Federal Casa Verde Amarela ("PCVA"), antiga denominação do Programa Minha Casa Minha Vida ("PMCMV"), em razão de uma diretriz técnica da Caixa Econômica Federal ("CEF") podem vir a ter a construção de Muro de Arrimo.

Essa condição excepcional relacionada às Unidades Habitacionais vinculadas ao PCVA ocorre apenas em desníveis superiores a 1,5 metro. No entanto, a diretriz da Caixa Econômica Federal não é aplicável aos Lotes Comerciais, eis que não estão vinculadas ao Programa Habitacional Casa Verde e Amarela, sendo uma relação estritamente comercial entre Compradores e a Vendedora, desvinculada do Programa Habitacional.

Desta maneira, considerando as premissas acima expostas, constata-se que há um equívoco no entendimento exarado por parte dos Compradores dos Lotes Comerciais, sendo certo afirmar que não existe nenhuma obrigação legal ou mesmo contratual imputável à **Pacaembu** quanto à construção do Muro de Arrimo nos imóveis em que existe talude.

Por fim, importante ressaltar que a **Pacaembu** informa a todos os adquirentes de Lotes Comerciais e Unidades Habitacionais que é fundamental a contratação de um profissional credenciado junto ao CREA para elaboração, acompanhamento e fiscalização quando da necessidade da execução do Muro de Arrimo, com o acompanhamento técnico e emissão da ART, vez que feita a remoção do talude de maneira irregular, poderá comprometer a estabilidade do solo.

Sendo assim, a **Pacaembu** manifesta sua compreensão quanto a relevância do assunto tratado e reafirma seu compromisso e respeito com todos os seus clientes e mesmo com a Prefeitura Municipal de Botucatu e, em atenção ao princípio da colaboração e boa-fé, nos colocamos à disposição para demais esclarecimentos, com elevado protesto de estima e consideração.



PACAEMBU CONSTRUTORA S/A
VICTOR VASCONCELOS MIRANDA
OAB-SP 349.863