

**EXCELENTÍSSIMO(A) SENHOR(A) DOUTOR(A) JUIZ(A) DE DIREITO DA
1ª VARA CÍVEL DA COMARCA DE FERNANDÓPOLIS/SP****Processo nº 0002129-22.2025.8.26.0189**

CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, devidamente qualificada, por seus advogados e procuradores que esta subscrevem, vem, no processo em epígrafe, vem manifestar sobre o laudo, posto que na análise constatamos que em sua elaboração não foram atendidos os requisitos da Norma NBR 14.653-2, principalmente quanto aos pressupostos, ressalvas e fatores limitantes, senão vejamos:

O Perito equivoca-se ao tomar como dados comparativos, somente elementos de ofertas de imóveis que não estão quitados e não podem ser considerados como valor de oferta ou transação a vista.

Ressalte-se que o Perito não faz nenhuma menção ao preço vil obtido na referida Perícia de avaliação do imóvel em tela, que não cobre nem os custos de produção utilizados na tabela de homogeneização.

Por se tratar de dados de imóveis que receberam significativo aporte de subsídios públicos, consta cláusula contratual sobre condicionantes de venda, e seu desconhecimento faz com que os valores ofertados são aviltados pelo detentor da posse do imóvel.

Consta no Contrato de Compra e Venda assinado pelo Beneficiário(a) a condição de Liquidação Antecipada que ora transcrevemos:

"É facultada ao(s) DEVEDOR(ES) a liquidação antecipada da dívida, apurada pelo saldo devedor atualizado, acrescido de juros remuneratórios".

"A quitação antecipada da operação implicará na obrigatoriedade de pagamento do valor integral da dívida contratada pelo Devedor, sendo acrescido ao saldo vincendo de sua responsabilidade, o valor do subsídio integral aportado pelo FAR, atualizado da data da concessão até a liquidação."

Portanto a determinação do valor de mercado não considerou a questão de posse e propriedade nem a documentação legal do imóvel.

No presente caso, a documentação legal contém uma condicionante, não uma restrição à venda, mas sim um artifício para evitar que subsídios públicos sejam transferidos irregularmente para o mercado.

Ressalte-se que, se atendidas as condições contratuais de liquidação antecipada, o imóvel estará plenamente legalizado e nesta condição seu valor de mercado deverá ser avaliado comparativamente à unidades semelhantes em transações regulares.

As intimações deverão ser realizadas de acordo com os termos do art. 5.º da Lei 11.419/06, cabendo ao departamento jurídico da CAIXA ECONOMICA FEDERAL o gerenciamento e distribuição das intimações aos escritórios contratados.

Termos em que,
pede deferimento.

Ribeirão Preto/SP, 30 de julho de 2026.

MARINA EMILIA B. VALENTE IZABEL CRISTINA RAMOS DE OLIVEIRA
OAB/SP nº 109.631 OAB/SP nº 107.931