

Arquiteta ROSÂNGELA RAMIRO

PERITA

rosangelaramiro@bol.com.br

**EXMO SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA DA FAMÍLIA E SUCESSÕES DE
MOGI DAS CRUZES**

PROCESSO Nº 0002909-29,2006.8.26.0091

**Classe : Assunto: Falência de Empresários, Sociedades Empresariais, Microem
presas e Empresas de Pequeno Porte - Recuperação judicial e Falência**

Requerente: Comercial Mahatan Ltda

Falido (Passivo): Dima Construcoes e Servicos Ltda

ROSANGELA APARECIDA RAMIRO, Arquiteta e Urbanista, devidamente registrada no CAU sob o nº A81891-7, nomeada perita nos autos do processo em epígrafe, vem respeitosamente à presença de Vossa Excelência apresentar o **LAUDO PERICIAL**.

O presente trabalho fundamenta-se em procedimentos técnicos especializados, conduzidos em estrita observância às normas técnicas vigentes e à legislação pertinente. O objetivo deste documento é fornecer subsídios fáticos e técnicos que auxiliem este juízo na elucidação dos pontos controvertidos, visando dirimir conflitos e fundamentar a tomada de decisão.

Seguem, em anexo, o laudo pericial e os documentos complementares. Outrossim, coloco-me à disposição para quaisquer esclarecimentos adicionais que se façam necessários.

Termos em que, pede deferimento.

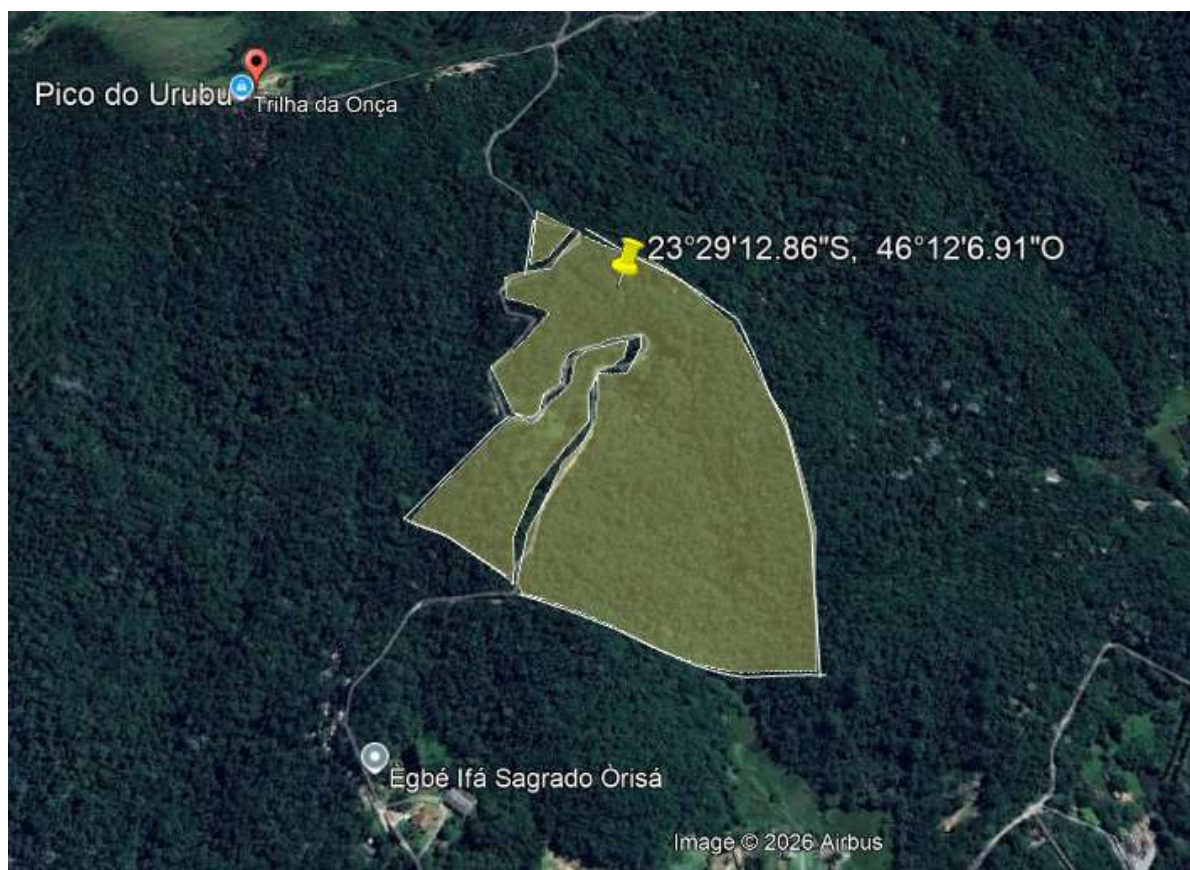
ARQ. ROSANGELA APARECIDA RAMIRO

PERITA

CAU A81891-7

Arquiteta ROSÂNGELA RAMIRO PERITA CAU A81891-7 rosangelaramiro@bol.com.br	Processo nº:0002909-29.2006.8.26.0091	Data: 20/02/2026
	Classe/ Assunto: AVALIAÇÃO DE IMÓVEL	FOLHA Nº 1 de 13
	REQUERENTE: Comercial Mahatan Ltda	REV 0

LAUDO DE IMÓVEL



Arquiteta ROSÂNGELA RAMIRO PERITA CAU A81891-7 rosangelaramiro@bol.com.br	Processo nº:0002909-29.2006.8.26.0091	Data: 20/02/2026
	Classe/ Assunto: AVALIAÇÃO DE IMÓVEL	FOLHA Nº 2 de 13
	REQUERENTE: Comercial Mahatan Ltda	REV 0

1. Objetivo:.....	3
1. Sobre a vistoria.....	3
2. Descrição do imóvel.....	3
3. Avaliação.....	5
3.1 Método de avaliação.....	6
3.2 Resultados da avaliação.....	6
3.3 Pressupostos, ressalvas e fatores limitantes.....	6
3.4 Indicação Dos Métodos E Procedimento Utilizado.....	7
3.5 Fatores considerados.....	7
3.6 Valores homogeneizados.....	8
3.7 Grau de Fundamentação e Precisão.....	8
3.8 Resultado da avaliação.....	10
4. Fotografias do local.....	11
5. Conclusão.....	12

Arquiteta ROSÂNGELA RAMIRO PERITA CAU A81891-7 rosangelaramiro@bol.com.br	Processo nº:0002909-29.2006.8.26.0091	Data: 20/02/2026
	Classe/ Assunto: AVALIAÇÃO DE IMÓVEL	FOLHA Nº 3 de 13
	REQUERENTE: Comercial Mahatan Ltda	REV 0

1. Objetivo:

Trata-se da avaliação do imóvel , objeto da matrícula nº 864 – 1º ORI de Mogi das Cruzes

1. Sobre a vistoria

A vistoria foi realizada no dia 22 de janeiro de 2026 e foi acompanhada pelos prepostos do administrador judicial, Sr José Vitor Santos da Silva e Dra Suelen Aparecida da Silva Garcia.

2. Descrição do imóvel

- a) **Localização:** A área está localizada na Serra do Itapety, em Mogi das Cruzes (SP), próxima ao Pico do Urubu. Trata-se de uma região estratégica para a conservação no estado de São Paulo.
- b) **Matrícula** nº 864 – 1º ORI de Mogi das Cruzes

"Localizado no SÍTIO VISTA LINDA", no Bairro do Itapety, Cruz do Século, deste Município e Comarca "começa no ponto A, definido por um marco de concreto e na margem de uma Estrada Municipal; deste ponto segue com rumo de 81°01'49"SW e a distância de 208,72 metros até encontrar o ponto A-1, confrontando desde o ponto A, nos primeiros 135,50 metros com o imóvel de propriedade de Abecar (antigo Paulino Leite de Andrade) e nos outros 73,22 metros com o imóvel de propriedade de Dima Imóveis S/C. Ltda.; deste ponto segue num rumo 81°34'38" SW e a distância de 70,32 metros até encontrar o ponto E-1, confrontando desde o ponto A-1, com o imóvel de propriedade de Abecar antigo Paulino Leite de Andrade; deste ponto deflete à esquerda e segue por 9 segmentos de retas nos seguintes rumos e distâncias: 03°27'26" SE - 29,68 metros; 01°28'41" SE - 14,34 metros; 13°52'04" SE - 38,76 metros; 33°42'21" SE - 50,04 metros; 27°23'25" SE - 48,76 metros; 37°23'34" SE - 8,55 metros; 47°37'31" SE - 20,22 metros; 39°50'13" SE - 32,61 metros; 38°44'19" SE - 56,73 metros; até encontrar o ponto "I", deste ponto deflete à esquerda e segue num rumo de 68°31'51" SE distância de 47,17 metros até encontrar o ponto H, localizado a 8,00 metros do eixo da Estrada Municipal - Confrontando deste ponto E-1 com a propriedade do Parque Municipal (antiga Empresa de Água e Esgoto); deste ponto atravessa a referida Estrada numa distância de 16,00 metros até encontrar o ponto G, localizado do outro lado da Estrada Municipal, a 8,00 metros do eixo; deste ponto segue margeando a Estrada numa extensão de 43,00 metros até encontrar o ponto G-1, deste deflete à esquerda e segue por uma Estrada antiga num rumo de 00°46'23" NE e distância de 66,61 metros até encontrar o ponto F, deste ponto atravessa uma Estrada Municipal numa distância de 16,00 metros até encontrar o ponto F-1, deste ponto deflete à direita e segue margeando a referida Estrada Municipal numa extensão de 290,00 metros até encontrar o ponto D, confrontando do outro lado da Estrada e desde o ponto F-1, com o imóvel de Francisco Juliano; deste ponto atravessa novamente esta referida Estrada numa distância de 16,00 metros até encontrar o ponto C localizado à margem de uma Estrada antiga; deste ponto deflete à esquerda e segue acompanhando esta Estrada numa extensão de 78,80 metros até encontrar o ponto B-1, deste ponto deflete à esquerda abandonando a referida Estrada antiga e segue num rumo de 81°33'48" SW e distância de 87,79 metros atravessando a Estrada Municipal-até encontrar o ponto A, inicial desta descrição, confrontando desde o ponto B-1, com a propriedade de Abecar (antigo Paulino Leite de

Arquiteta ROSÂNGELA RAMIRO PERITA CAU A81891-7 rosangelaramiro@bol.com.br	Processo nº:0002909-29.2006.8.26.0091	Data: 20/02/2026
	Classe/ Assunto: AVALIAÇÃO DE IMÓVEL	FOLHA Nº 4 de 13
	REQUERENTE: Comercial Mahatan Ltda	REV 0

Andrade), perfazendo uma área total de 73.067,00 metros quadrados, sendo 11.400,42 metros quadrados, ÁREA DA ESTRADA DE RODAGEM MUNICIPAL; totalizando a área líquida de 61.666,58 metros quadrados”.

c) Área:

Área Total	73.067,00 m2	Área bruta da matrícula.
Exclusão (Estrada)	11.400,42 m2	Áreas antropizadas/vias não geram crédito.
Área Aproveitável	61.666,58 m2	Base para o cálculo de compensação (6,16 ha).

d) Diagnóstico Ambiental da Área

- Bioma e Fitofisionomia: A área está inserida no bioma Mata Atlântica, com vegetação nativa classificada como Floresta Ombrófila Densa.
- Status de Proteção: O polígono demarcado está dentro (ou nos limites imediatos) da APA (Área de Proteção Ambiental) Serra do Itapeti, criada pelo Decreto Estadual nº 63.858/2018.
- Conectividade: Por estar próxima ao Pico do Urubu e à Estação Ecológica de Itapeti, a área possui alto valor ecológico como corredor para fauna, incluindo espécies ameaçadas como o Sagui-da-serra-escuro e o Palmito-Juçara

e) Valor venal: de acordo com a Secretaria de Agricultura e Abastecimento do Estado de São Paulo Instituto de Economia Agrícola , o valor venal do imóvel é de R\$2.075.145,18

f) Zoneamento: ZPAS14 - ZONA DE PROTECAO AMBIENTAL DA SERRA DO ITAPETI 4- ÁREA URBANA

De acordo com o Art 67 da LEI Nº 8.169, DE 26 DE DEZEMBRO DE 2024 que Dispõe sobre o Ordenamento do Uso e Ocupação do Solo no Município de Mogi das Cruzes, e dá outras providências : “**IV** - Zona de Proteção Ambiental da Serra do Itapeti 4 - ZPAS14: corresponde à ZPE 2 - Zona de Matas Naturais Contínuas de Grande Extensão (ZPE-2a, ZPE-2b, ZPE-2c, ZPE-2d), instituída pela Lei Estadual nº 4.529, de 18 de janeiro de 1985 Conforme Lei Estadual nº 4.529, de 18 de janeiro de 1985: Artigo 5º, nas ZPE 1 e ZPE 2 (ZPAS13 e **ZPAS14**) é proibido iniciar qualquer parcelamento do solo”

Arquiteta ROSÂNGELA RAMIRO PERITA CAU A81891-7 rosangelaramiro@bol.com.br	Processo nº:0002909-29.2006.8.26.0091	Data: 20/02/2026
	Classe/ Assunto: AVALIAÇÃO DE IMÓVEL	FOLHA Nº 5 de 13
	REQUERENTE: Comercial Mahatan Ltda	REV 0

g) Fatores de depreciação

- Impossibilidade de Parcelamento: Pela Lei Estadual 4.529/1985 (Art. 5º), o imóvel é um "ativo congelado".
- Custo de Manutenção: Por ser área urbana (ZPASI4), o proprietário é responsável por evitar invasões e descartes irregulares, sem poder gerar renda com a terra.
- Exclusão da Estrada: Os 11.400,42 m2 de estrada devem ser subtraídos do valor produtivo, pois são áreas antropizadas sem direito a crédito ambiental.

Tabela de Resumo:

Atributo	Justificativa Legal
Zoneamento ZPASI4	Lei Municipal 8.169/2024
Restrição ZPE 2	Lei Estadual 4.529/1985
Área da Estrada	Critério Técnico de Compensação
Vocação do Imóvel	Única forma de monetização legal

h) Construções

Não há construções no local

3. Avaliação

Para a determinação do valor base da terra nua, esta Perita buscou dados oficiais do SIPT (Sistema de Preços de Terras) da Receita Federal do Brasil (RFB) para o exercício de 2025, no qual o Município de Mogi das Cruzes arbitrou o valor de R\$ 28.400,58 por hectare para áreas destinadas à 'Preservação da Fauna ou Flora' (conforme Tabela VTN-2025 publicada pelo Governo Federal).

SÃO PAULO - SP								
UF	Nome Município	Lavoura Aptidão Boa	Lavoura Aptidão Regular	Lavoura Aptidão Restrita	Pastagem Plantada	Silvicultura ou Pastagem Natural	Preservação da Fauna e da Flora	Fonte
SP	MOGI DAS CRUZES	94.489,82	77.000,09	56.588,55	53.255,22	46.177,02	28.400,58	2
SP	MOGI MIRIM	63.581,54	58.877,68	55.173,82	45.766,10	40.062,51	22.343,80	1
SP	MOGI-GUACU	67.244,28	53.372,32	50.737,66	50.047,45	47.920,65	43.529,55	2
SP	MOGIBUCA	43.772,59	36.149,57	30.470,84	29.388,53	26.894,07	24.987,44	2
SP	AGUAS DE SANTA BARBARA	38.150,74	32.357,90	30.433,04	27.055,23	22.928,37	17.839,41	2
SP	AGUAS DE SAO PEDRO	45.289,27	37.634,75	31.000,82	23.856,60	17.222,68	10.461,18	2
SP	AGUDOS	35.467,48	31.563,33	26.061,42	23.896,45	20.663,20	16.855,67	1
SP	ALAMBARI	38.808,69	33.293,11	27.560,45	25.650,59	22.244,06	16.705,46	2

Tabela Valor da Terra nua -exercício de 2025

Arquiteta ROSÂNGELA RAMIRO PERITA CAU A81891-7 rosangelaramiro@bol.com.br	Processo nº:0002909-29.2006.8.26.0091	Data: 20/02/2026
	Classe/ Assunto: AVALIAÇÃO DE IMÓVEL	FOLHA Nº 6 de 13
	REQUERENTE: Comercial Mahatan Ltda	REV 0

Para realizarmos a avaliação, tomamos como elementos comparativos:

Elemento	Local	Área	Valor da oferta	R\$/ha
Amostra 1	Taiaçupeba	10 ha	R\$500.000,00	R\$50.000,00
Amostra 2	Taiaçupeba	2 ha	R\$150.000,00	R\$75.000,00
Amostra 3	Taiaçupeba	2 ha	R\$140.000,00	R\$70.000,00
Amostra 4	Biritiba Mirim	48 ha	R\$7.000.000,00	R\$145.833,00
Amostra 5	Arujá	8,3 ha	R\$890.000,00	R\$107.228,91
Amostra 6	São José dos Campos	24,2 ha	R\$ 1.438.000	R\$59.421,48

3.1 Método de avaliação

MÉTODO UTILIZADO	MÉTODO COMPARATIVO DIRETO DE DADOS DO MERCADO
------------------	---

3.2 Resultados da avaliação

IMÓVEL RESIDENCIAL	
CLASSIFICAÇÃO QUANTO À LIQUIDEZ	SATISFATÓRIA
GRAU DE FUNDAMENTAÇÃO DO LAUDO	I
GRAU DE PRECISÃO DO LAUDO	II
RESPONSÁVEL TÉCNICO	ROSANGELA APARECIDA RAMIRO CAU N A 81891-7

3.3 Pressupostos, ressalvas e fatores limitantes

- Este Laudo foi elaborado com observância escrita aos princípios dos códigos de Ética Profissional do CONFEA - Conselho Federal de Engenharia, Arquitetura e Agronomia, do IBAPE

3.4 Indicação Dos Métodos E Procedimento Utilizado

Neste Laudo Técnico foi utilizado o Método comparativo direto de dados de mercado, em conformidade com o item 8.2.1 da NBR-14.653-1 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais).

As atividades básicas de uma avaliação, de acordo com o item 7 da ABNT NBR 14653-1(Avaliação de Bens - Parte 1: Procedimentos Gerais), estão relacionadas abaixo e foram seguidas na íntegra no presente laudo:

Arquiteta ROSÂNGELA RAMIRO PERITA CAU A81891-7 rosangelaramiro@bol.com.br	Processo nº: 0002909-29.2006.8.26.0091	Data: 20/02/2026
	Classe/ Assunto: AVALIAÇÃO DE IMÓVEL	FOLHA Nº 7 de 13
	REQUERENTE: Comercial Mahatan Ltda	REV 0

- _ Vistoria do bem avaliando;
- _ Coleta de dados;
- _ Escolha da metodologia;
- _ Tratamento dos dados;
- _ Identificação do valor de mercado.

As diretrizes e procedimentos de cada um dos subitens acima relacionados estão descritos com detalhes no texto da ABNT NBR 14653-1.

3.5 Fatores considerados

a) **Fator de porte (área)** dada pela equação: $F_{\text{porte}} = 5,565A^{-0,219}$

Paradigma	área	Cálculo F_{porte} Amostra	Coeficiente de ajuste
Imóvel em questão	61.666,58 m2	$5,565.(6,166)^{-0,219}=3,733$	
Amostra 1	10	$5,565.(10)^{-0,219}=3,361$	$3,733/3,361=1,111$
Amostra 2	2	$5,565.(2)^{-0,219}=4,781$	$3,733 / 4,781=0,781$
Amostra 3	2	$5,565.(2)^{-0,219}=4,781$	$3,733/ 4,781=0,781$
Amostra 4	48	$5,565.(48)^{-0,219}=2,382$	$3,733/ 2,382=1,567$
Amostra 5	8,30	$5,565.(10)^{-0,219}=3,497$	$3,733/ 3,497=1,067$
Amostra 6	24,20	$5,565.(10)^{-0,219}=2,778$	$3,733/ 2,778=1,344$

b) Fator (localização)

Paradigma	Escala de valor
Amostra 1	1,1
Amostra 2	1,1
Amostra 3	1,1
Amostra 4	1
Amostra 5	0,95
Amostra 6	1

c) Fator oferta

Paradigma	fator
Amostra 1	0,9
Amostra 2	0,9
Amostra 3	0,9

Arquiteta ROSÂNGELA RAMIRO PERITA CAU A81891-7 rosangelaramiro@bol.com.br	Processo nº:0002909-29.2006.8.26.0091	Data: 20/02/2026
	Classe/ Assunto: AVALIAÇÃO DE IMÓVEL	FOLHA Nº 8 de 13
	REQUERENTE: Comercial Mahatan Ltda	REV 0

Amostra 4	0,9
Amostra 5	0,9
Amostra 6	0,9

3.6 Valores homogeneizados

Amostra	Valor (R\$/ha)	F. Oferta	F. Área (Novo)	F. Loc.	Valor Homog. (R\$/ha)
1	50.000,00	0,9	1,111	1,1	55.000,00
2	75.000,00	0,9	0,781	1,1	58.000,00
3	70.000,00	0,9	0,781	1,1	54.000,00
4	145.833,33	0,9	1,567	1	205.653,00
5	107.228,91	0,9	1,067	0,95	97.800,00
6	59.421,48	0,9	1,344	1	71.872,00

3.7 Grau de Fundamentação e Precisão

De acordo com o item 9 da NBR-14.653-1 (Norma Brasileira para Avaliação de Bens – Parte 1: Procedimentos Gerais), as avaliações podem ser especificadas quanto à fundamentação e precisão.

“A fundamentação será função do aprofundamento do trabalho avaliatório, com o envolvimento da seleção da metodologia em razão da confiabilidade, qualidade e quantidade dos dados amostrais disponíveis.”

“A precisão será estabelecida quando for possível medir o grau de certeza e o nível de erro tolerável numa avaliação. Depende da natureza do bem, do objetivo da avaliação, da conjuntura do mercado, da abrangência alcançada na coleta de dados (quantidade, qualidade e natureza), da metodologia e dos instrumentos utilizados.”

“Os graus de fundamentação e precisão nas avaliações serão definidos nas demais partes da NBR 14.653, guardado o critério geral de atribuir graus em ordem numérica e crescente, onde o grau I é o menor.”

Neste Laudo Técnico de Avaliações foram alcançados o **grau I** de Fundamentação e o **grau II de Precisão** para o MCDDM.(Método Comparativo Direto de Dados de Mercado).

Tabela de Graus de Fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear:

Arquiteta ROSÂNGELA RAMIRO PERITA CAU A81891-7 rosangelaramiro@bol.com.br	Processo nº:0002909-29.2006.8.26.0091	Data: 20/02/2026
	Classe/ Assunto: AVALIAÇÃO DE IMÓVEL	FOLHA Nº 9 de 13
	REQUERENTE: Comercial Mahatan Ltda	REV 0

Tabela 4 – Grau de fundamentação no caso da utilização do Método Evolutivo e do estudo Valores de Edificações de Imóveis Urbanos – 2019
(adaptada da Tabela 10 da ABNT NBR 14.653-2: 2011 – Avaliação de Imóveis Urbanos)

Item	Descrição	Grau		
		III	II	I
1	Estimativa do valor do terreno	Grau III de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau II de fundamentação no método comparativo ou no involutivo	Grau I de fundamentação no método comparativo ou no involutivo
2	Estimativa dos custos de reedificação ou do valor de venda	Grau III de fundamentação no método da quantificação do custo	Grau II de fundamentação no método da quantificação do custo ou emprego do VEIU – 2019	Grau I de fundamentação no método da quantificação do custo
3	Fator de Comercialização ou Fator de Ajuste ao Mercado	Inferido em mercado semelhante, com mais de 03 (três) elementos	Inferido em mercado semelhante, com 03 (três) elementos	Justificado

Tabela de Enquadramento dos laudos segundo seu grau de fundamentação no caso de utilização de modelos de regressão linear

Tabela 5 – Enquadramento do laudo segundo o grau de fundamentação no caso da utilização do Método Evolutivo (adaptada da Tabela 11 da ABNT NBR 14.653-2: 2011 – Avaliação de Imóveis Urbanos)

Requisitos	Grau		
	III	II	I
Pontos Mínimos	8	5	3
Itens obrigatórios no grau correspondente	1 e 2, com 3 no mínimo no Grau II	1 e 2, com 3 no mínimo no Grau I	Todos

Tabela de Enquadramento dos laudos, segundo seu grau de precisão

DESCRIÇÃO	GRAU		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	< = 30%	30% - 50%	> 50%

3.8 Resultado da avaliação

Utilizando o critério de exclusão de valores extremos (Amostra 04 como outlier óbvio:

Critério Estatístico (Saneamento): A referida amostra não se enquadra no intervalo de

Arquiteta ROSÂNGELA RAMIRO PERITA CAU A81891-7 rosangelaramiro@bol.com.br	Processo nº:0002909-29.2006.8.26.0091	Data: 20/02/2026
	Classe/ Assunto: AVALIAÇÃO DE IMÓVEL	FOLHA Nº 10 de 13
	REQUERENTE: Comercial Mahatan Ltda	REV 0

confiança admissível, sendo classificada como um *outlier* (ponto fora da curva). Sua manutenção distorceria o valor final, elevando-o artificialmente de forma incompatível com a realidade do mercado local para áreas de conservação.):

Média das Amostras Saneadas (01, 02, 03, 05, 06):R\$ 67.334,40/ha

- **Área Líquida:** 61.666,58 m² (6,1667 ha)

ValorTotal = 6,1667ha x R\$ 67.334,40/ha

Valor Estimado Final: R\$ 415.231,10

Áreas:

Descrição	Área (m²)	Status na Avaliação
Área Total (Matrícula)	73.067,00	Referência Documental
Estrada Municipal	11.400,42	Desconsiderada (Excluída)
Área Aproveitável/Líquida	61.666,58	Base de Cálculo (6,16 ha)

4. Fotografias do local



Figura 1 - localização

Arquiteta ROSÂNGELA RAMIRO PERITA CAU A81891-7 rosangelaramiro@bol.com.br	Processo nº:0002909-29.2006.8.26.0091	Data: 20/02/2026
	Classe/ Assunto: AVALIAÇÃO DE IMÓVEL	FOLHA Nº 11 de 13
	REQUERENTE: Comercial Mahatan Ltda	REV 0

	
Figura 2	Figura 3
	
Figura 4	Figura 5
Figuras 2 a 5 – vista da área	

5. Conclusão

Diante das vistorias realizadas, da análise do mercado imobiliário regional e da aplicação do Método Comparativo Direto de Dados de Mercado, esta Perita conclui que o valor de mercado para o imóvel objeto da matrícula nº 864 do 1º ORI de Mogi das Cruzes, com área líquida de 61.666,58 m² (6,1667 ha), é de:

VALOR TOTAL: R\$ 415.231,10 (Quatrocentos e quinze mil, duzentos e trinta e um reais e dez centavos)

Justificativa Técnica do Valor

O valor apurado resulta em um valor unitário de **R\$ 67.334,40 por hectare**. Observa-se que este montante está acima do valor de **R\$ 28.400,58/ha** arbitrado pelo Município de

Arquiteta ROSÂNGELA RAMIRO PERITA CAU A81891-7 rosangelaramiro@bol.com.br	Processo nº: 0002909-29.2006.8.26.0091	Data: 20/02/2026
	Classe/ Assunto: AVALIAÇÃO DE IMÓVEL	FOLHA Nº 12 de 13
	REQUERENTE: Comercial Mahatan Ltda	REV 0

Mogi das Cruzes (VTN/SIPT 2025) para áreas de "Preservação da Fauna ou Flora". Esta valorização justifica-se pelos seguintes fatores:

Potencial de Compensação Ambiental: Enquanto o VTN da Receita Federal é um referencial tributário genérico para fins de ITR, o valor de mercado apurado reflete a vocação específica do imóvel como ativo para compensação de reserva legal, conforme a Lei 12.651/12

Localização Estratégica: O imóvel está inserido na Serra do Itapeti, em zona de alto valor ecológico e conectividade com o Pico do Urubu. Áreas com esse perfil e documentação regularizada possuem maior liquidez no mercado de créditos ambientais do que terras nuas genéricas.

Homogeneização de Ofertas Reais: O cálculo baseou-se em ofertas reais na região de Taiapuêba e arredores, ajustadas por fatores de porte e localização. A exclusão da Amostra 04 (outlier) garantiu um resultado fiel à realidade transacional atual

Análise do Valor Venal

Ressalta-se que o valor venal de **R\$ 2.075.145,18** (IEA/Secretaria de Agricultura) não reflete a realidade de liquidez para uma alienação judicial em leilão:

- **Finalidade Distinta:** O valor venal é um índice paramétrico tributário que nem sempre considera as restrições específicas de cada gleba.
- **Restrições Ambientais Severas (Ativo Congelado):** O zoneamento **ZPASi4** e a **ZPE 2** impõem a impossibilidade total de parcelamento ou exploração econômica direta (Lei Estadual nº 4.529/1985 e Lei Municipal nº 8.169/2024).
- **Realidade de Mercado:** Transações de áreas destinadas estritamente à compensação ambiental ocorrem em patamares inferiores ao valor venal oficial em virtude do uso restrito, sendo o valor aqui apurado o mais condizente para atrair licitantes e garantir a eficácia do leilão judicial.

Arquiteta ROSÂNGELA RAMIRO PERITA CAU A81891-7 rosangelaramiro@bol.com.br	Processo nº:0002909-29.2006.8.26.0091	Data: 20/02/2026
	Classe/ Assunto: AVALIAÇÃO DE IMÓVEL	FOLHA Nº 13 de 13
	REQUERENTE: Comercial Mahatan Ltda	REV 0

Nada mais havendo a relatar, encerro o presente trabalho, reafirmando que as análises foram conduzidas com isenção e critérios técnicos normatizados. Coloco-me à disposição para esclarecimentos adicionais.

Este laudo é composto de 13(treze) folhas numeradas e assinadas digitalmente.

Mogi das Cruzes, 20 de fevereiro de 2026.

ARQ ROSANGELA APARECIDA RAMIRO
ARQUITETA E URBANISTA
PERITA
CAU A81891-7

**ROSÂNGELA RAMIRO
PERITA
CAU A81891-7**

rosangelaramiro@bol.com.br

(11)99513-0244

AMOSTRAS

AMOSTRA 1



Local: Taiáçupeba

Área : 10 ha

Descrição:

O imóvel possui certificação no INCRA com georreferenciamento. Certificação confirmada no cartório de imóveis e no INCRA.

Possui cadastro ambiental rural (CAR) conforme a lei 12651/12 (Código Florestal)

Está devidamente registrado na receita federal com ITR 2025 e no INCRA com CCIR 2025 em dia.

Possui a área de 10 hectares de mata nativa da Mata Atlântica, bacia do Rio Tietê.

Imóvel está localizado no distrito de Taiáçupeba em Mogi das Cruzes/SP

Imóvel possui frente para estrada Municipal oficial

Valor: R\$500.000,00 -R\$ 50.000,00 por Hectare

Imobiliária:MF Rural - Mercado Físico Rural - Rua Sete de Setembro, 1440 - Bairro Alto Cafezal, CEP: 17502-020, Marília/SP - Brasil

[Área Para Compensação Ambiental - Oportunidade em Mogi das 892614](#)

**ROSÂNGELA RAMIRO
PERITA
CAU A81891-7**

rosangelaramiro@bol.com.br

(11)99513-0244

AMOSTRA 2



Local: Taiapuêba

Área : 2 ha

Descrição: Área e contexto: 20.000 m² no distrito de Taiapuêba, Mogi das Cruzes/SP, inserido na bacia do Rio Tietê.

- Cobertura vegetal: mata nativa da Mata Atlântica.
- Documentação:
 - Certificação no INCRA com georreferenciamento, validada em cartório e no INCRA.
 - CAR (Cadastro Ambiental Rural) conforme Lei 12.651/2012.
 - ITR 2025 (Receita Federal) e CCIR 2025 (INCRA) quitados e atualizados.
- Acesso: frente para estrada municipal oficial, facilitando entrada de veículos e logística.
- Potenciais usos (respeitando a legislação ambiental): lazer, conservação, manejo sustentável e projetos de compensação/regularização ambiental.

Valor: R\$150.000,00

Imobiliária: MF Rural - Mercado Físico Rural - Rua Sete de Setembro, 1440 - Bairro Alto Cafezal, CEP: 17502-020, Marília/SP - Brasil

[Área Para Compensação Ambiental 20.000 M² em Mogi das Cruzes SP 892615](#)

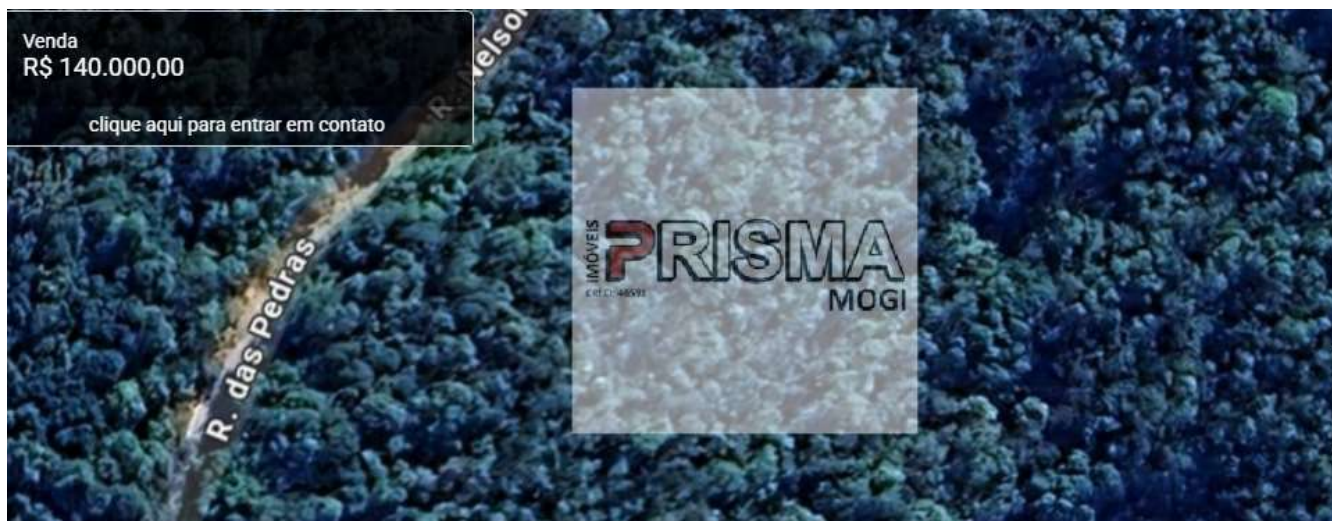
Endereço: Taiapuêba

ROSÂNGELA RAMIRO
PERITA
CAU A81891-7

rosangelaramiro@bol.com.br

(11)99513-0244

AMOSTRA 3



Local: Taiaçupeba

Área : 20.000,00 m2= 2 ha

Descrição: área rural para compensação ambiental. totalmente escriturada e com georreferenciamento, cadastrada no INCRA.

Valor: R\$ 140.000,00

Imobiliária: Prisma Imóveis

Telefone: (11) 95311-2344

Endereço: Rua Duque de Caxias, 199 - Centro | - mogi das cruzeiras - SP

ROSÂNGELA RAMIRO
PERITA
CAU A81891-7

rosangelaramiro@bol.com.br

(11)99513-0244

AMOSTRA 4



Local: Biritiba Mirim

Área : 48 ha

Descrição: Área à venda em Biritiba Mirim - SP. Área total: 481 mil m². Equivalente a: 48 hectares ou 19 alqueires. Com extensa área florestada e uma parte não florestada. Ideal para investidores que buscam compensação ambiental, crédito carbono ou manejo. Próximo de Mogi das Cruzes e com fácil acesso às rodovias

Valor: R\$ 7.000.000,00

Imobiliária: Catamarã Imóveis

Endereço: (Rua Navajas,250). Mogi das Cruzes, SP, 08710-250

Telefone: 4312-6194

ROSÂNGELA RAMIRO
PERITA
CAU A81891-7

rosangelaramiro@bol.com.br

(11)99513-0244

AMOSTRA 5



Local: Arujá

Área : 83.0000,00 m²= 8,3 ha

Valor: R\$ 890.000,00

Descrição: terras para compensação ambiental na cidade de Arujá, SP. 83.000mil metros quadrados Com mata preservada

Imobiliária: Trovit imóveis

[Área com aproximadamente 83.000m² compensação ambiental Arujá](#)

**ROSÂNGELA RAMIRO
PERITA
CAU A81891-7**

rosangelaramiro@bol.com.br

(11)99513-0244

AMOSTRA 6



Local: São José dos Campos

Área :242.000m² = 24,2 ha

Valor: R\$ 1.438.000 ,00

Descrição: Com escritura - Área de pasto - Mata para compensação ambiental - Divisa com o Horto Florestal

Imobiliária: Grupo Kaza

Endereço: Centro ua Oito de Dezembro, 135

Telefone: 12-3954-1400



Calculadora do Valor Venal da Terra Rural

Dados informados		
Data do fato gerador 20/02/2026	Propriedade possui benfeitorias? Não	Município MOGI DAS CRUZES
Área(s) da propriedade Preservação da Fauna ou Flora (Campo)		73.07 ha

Resultado			
Região considerada Município de Mogi das Cruzes	Levantamento utilizado 11/2024 Publicado em 16/04/2025	Data do cálculo 20/02/2026 11:56:45	
Área(s) da propriedade Preservação da Fauna ou Flora (Campo)		R\$ / ha	Valor
	73.07 ha	\$28,400.58	\$2,075,145.18
		Total nominal:	\$2,075,145.18
		Redutor:	0.00 %
		Valor Venal:	\$2,075,145.18



1. RESPONSÁVEL TÉCNICO

Nome Civil/Social: ROSANGELA APARECIDA RAMIRO
Título Profissional: Arquiteto(a) e Urbanista
Título Complementar: Engenheiro(a) de Segurança do Trabalho
(Especialização)

CPF: 078.XXX.XXX-56
Nº do Registro: 000A818917

2. DETALHES DO RRT

Nº do RRT: SI16582469I00CT001
Data de Cadastro: 24/02/2026
Data de Registro: 24/02/2026

Modalidade: RRT SIMPLES
Forma de Registro: INICIAL
Forma de Participação: INDIVIDUAL

2.1 Valor do RRT

Valor do RRT: R\$130,64 Boleto nº 24151341 Pago em: 24/02/2026

3. DADOS DO SERVIÇO/CONTRATANTE

3.1 Serviço 001

Contratante: COMERCIAL MAHATAN LTDA
Tipo: Pessoa Jurídica de Direito Privado
Valor do Serviço/Honorários: R\$9.375,00

CPF/CNPJ: 04.XXX.XXX/0001-64
Data de Início: 24/02/2026
Data de Previsão de Término: 24/02/2027

3.1.1 Endereço da Obra/Serviço

País: Brasil
Tipo Logradouro: ESTRADA
Logradouro: CRUZ DO SÉCULO
Bairro: ITAPETY

CEP: 08775020
Nº: 00
Complemento:
Cidade/UF: MOGI DAS CRUZES/SP

3.1.2 Atividade(s) Técnica(s)

Grupo: ATIVIDADES ESPECIAIS EM ARQUITETURA E URBANISMO
Atividade: 5.5 - PERÍCIA

Quantidade: 61.666,58
Unidade: metro quadrado

3.1.3 Tipologia

Tipologia: Não se aplica

3.1.4 Descrição da Obra/Serviço

Laudo pericial: Avaliação de imóvel

Processo nº 0002909-29.2006.8.26.0091-2ª Vara da Família e sucessões de Mogi das Cruzes

3.1.5 Declaração de Acessibilidade

Declaro a não exigibilidade de atendimento às regras de acessibilidade previstas em legislação e em normas técnicas pertinentes para as edificações abertas ao público, de uso público ou privativas de uso coletivo, conforme § 1º do art. 56 da Lei nº 13.146, de 06 de julho de 2015.



4. RRT VINCULADO POR FORMA DE REGISTRO

Nº do RRT	Contratante	Forma de Registro	Data de Registro
SI16582469I00CT001	COMERCIAL MAHATAN LTDA	INICIAL	24/02/2026

5. DECLARAÇÃO DE VERACIDADE

Declaro para os devidos fins de direitos e obrigações, sob as penas previstas na legislação vigente, que as informações cadastradas neste RRT são verdadeiras e de minha responsabilidade técnica e civil.

6. ASSINATURA ELETRÔNICA

Documento assinado eletronicamente por meio do SICCAU do arquiteto(a) e urbanista ROSANGELA APARECIDA RAMIRO, registro CAU nº 000A818917, na data e hora: 2026-02-24 10:44:06, com o uso de login e de senha. O **CPF/CNPJ** está oculto visando proteger os direitos fundamentais de liberdade, privacidade e o livre desenvolvimento da personalidade da pessoa natural (**LGPD**).



Arquiteta ROSÂNGELA RAMIRO

PERITA

rosangelaramiro@bol.com.br

**EXMO SR. DR. JUIZ DE DIREITO DA 2ª VARA DA FAMÍLIA E SUCESSÕES DE
MOGI DAS CRUZES**

PROCESSO Nº 0002909-29,2006.8.26.0091

**Classe : Assunto: Falência de Empresários, Sociedades Empresariais, Microem-
presas e Empresas de Pequeno Porte - Recuperação judicial e Falência**

Requerente: Comercial Mahatan Ltda

Falido (Passivo): Dima Construcoes e Servicos Ltda

ROSANGELA APARECIDA RAMIRO, Arquiteta e Urbanista, Perita Judicial, nomeada e compro-
missada nos autos de ação movida por **Comercial Mahatan Ltda**, terminados seus estudos, dili-
gências e vistorias, esta signatária vem solicitar a liberação dos honorários periciais

Guararema , 24 de fevereiro de 2026

ARQ. ROSANGELA APARECIDA RAMIRO

PERITA

CAU A81891-7

FORMULÁRIO MLE – MANDADO DE LEVANTAMENTO ELETRÔNICO

(1 Formulário para cada beneficiário. Válido para depósitos a partir de 01/03/2017)

Processo Digital nº: 0002909-29.2006.8.26.0091

Nome do beneficiário do levantamento : ROSANGELA APARECIDA RAMIRO

CPF/CNPJ: 078.309.188-56

Tipo de Beneficiário:

☒ (X) Parte - PERITO

☐ () Advogado – OAB/___ nº_____ - Procuração nas fls. _____

☐ () Procurador/Representante Legal – Procuração nas fls. _____

☐ () Terceiro

Tipo de levantamento: ☐ () Parcial

☒ (X) Total

Nº da página do processo onde consta comprovante do depósito:

Valor nominal do depósito (posterior a 01/03/2017):

Tipo de levantamento:

☐ () I - Comparecer ao banco [valores até R\$ 5.000,00 – isento de tarifa];

☒ (X) II - Crédito em conta do Banco do Brasil* [Qualquer valor. Isento de tarifa];

☐ () III – Crédito em conta para outros bancos* [Qualquer valor. Será cobrada tarifa correspondente à TED/DOC];

☐ () IV – Recolher GRU;

☐ () V – Novo Depósito Judicial.

***Para as opções “II - Crédito em conta do Banco do Brasil” e “III – Crédito em conta para outros bancos”, será necessário informar os seguintes dados bancários:**

Nome do titular da conta: ROSANGELA APARECIDA RAMIRO

CPF/CNPJ do titular da conta: 078.309.188.56

Banco: BRASIL

Código do Banco:001

Agência:2098-2

Conta nº: 107.155-6

Tipo de Conta: ☒ (X) Corrente ☐ () Poupança

Observações: