



ESTADO DO TOCANTINS
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE DIANÓPOLIS
Vara Cível, dos Feitos da Fazenda e Registros Públicos

AUTOS: 500007-95.1991.8.27.2716
REQUERENTE: ELCINA BELOUS REIS
REQUERIDA: BANCO DO BRASIL S.A

LAUDO PERICIAL

Dianópolis - TO



ESTADO DO TOCANTINS
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE DIANÓPOLIS
Vara Cível, dos Feitos da Fazenda e Registros Públicos

Conteúdo

1. OBJETIVO	3
2. MATERIAL	3
3. DESCRIÇÃO DOS SERVIÇOS.....	4
4. LOCALIZAÇÃO	5
5. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO.....	6
6. AVALIAÇÕES	14
Dados do imóvel:.....	14
6.1 Topografia	14
6.2 Vegetação:.....	14
6.3 Método de avaliação:.....	14
6.4 Avaliação Software SisDea:	15
6.5 Avaliação Lote 06 – M-2852.....	17
6.5 Avaliação Lote 07 – M-2843.....	22
7. CONCLUSÃO	27



ESTADO DO TOCANTINS
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE DIANÓPOLIS
Vara Cível, dos Feitos da Fazenda e Registros Públicos

EXCELENTÍSSIMO SENHOR DOUTOR JUIZ DE DIREITO DA VARA CÍVEL, DOS FEITOS DA FAZENDA E REGISTROS PÚBLICOS DA COMARCA DE DIANÓPOLIS -TO.

AUTOS: 5000007-95.1991.8.27.2716
REQUERENTE: ELCINA BELOUS REIS
REQUERIDA: BANCO DO BRASIL S.A

LAUDO PERICIAL N° 0025/2024

Eu, Arles Lira, engenheiro civil e agrícola, pós-graduado em georreferenciamento de imóveis rurais, pós-graduado em projetos, controle e execução de estruturas e fundação, perito nomeado pelo juiz de direito da 2ª vara cível da comarca de Porto Nacional - TO, **RODRIGO DA SILVA PEREZ ARAUJO**, já qualificado nos autos acima identificados, tendo concluído os serviços, vem à presença de Vossa Excelência apresentar o Laudo Pericial.

1. OBJETIVO

O referido laudo pericial tem como objetivo fazer a avaliação dos imóveis rurais denominados Lote 06 do Loteamento Duas Pontes, matrícula 2852 com área total 250,9648ha e Lote 07 do Loteamento Duas Pontes, matrícula 2843 com área total 263,0538 município de Dianópolis no Estado do Tocantins

2. MATERIAL

Os materiais utilizados na confecção do referido laudo foram:

- 2.1 Certidões de Matrículas (M-2852 e M-2843)
- 2.2 Maquina Fotográfica
- 2.3 Software SisDea
- 2.6 Google Earth
- 2.7 Arquivos do SIGCAR



ESTADO DO TOCANTINS
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE DIANÓPOLIS
Vara Cível, dos Feitos da Fazenda e Registros Públicos

3. DESCRIÇÃO DOS SERVIÇOS

Por volta das 13h30min do dia 30 de novembro de 2023 foi dado início a perícia. Não estavam presentes nenhum representantes das partes

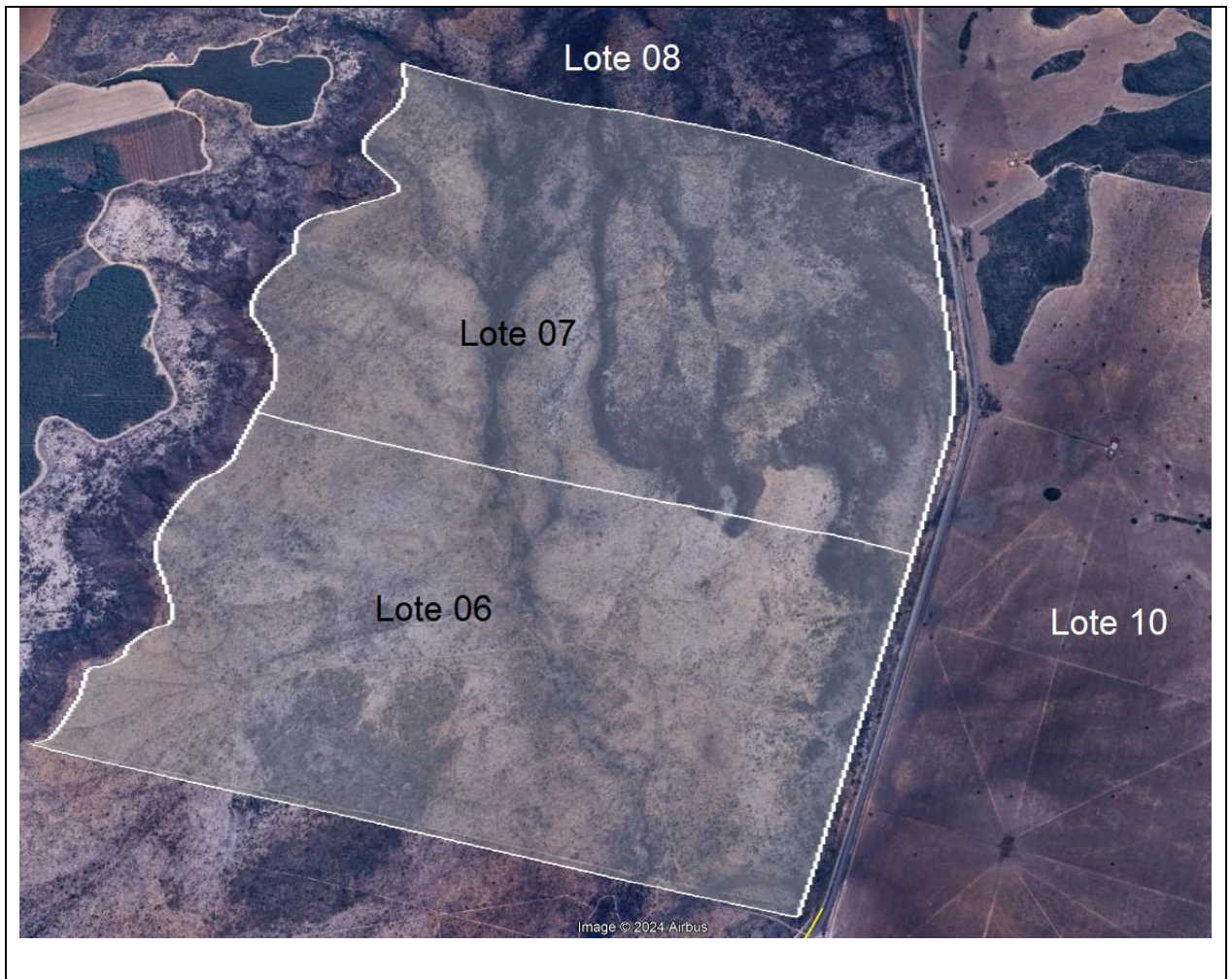


Imagem 01: Lote 06 e 07 do Loteamento Duas Pontes.



ESTADO DO TOCANTINS
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE DIANÓPOLIS
Vara Cível, dos Feitos da Fazenda e Registros Públicos

4. LOCALIZAÇÃO



Imagem 02: Croqui de Localização.

Partindo do entroncamento pela TO-040 com a TO-387 sentido a divisa com a Bahia, percorre pela TO-387 pela numa distância aproximadamente 33,850 km chegando na propriedade.



ESTADO DO TOCANTINS
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE DIANÓPOLIS
Vara Cível, dos Feitos da Fazenda e Registros Públicos

5. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Fotografia 01: Vista da divisa do lote 06 com o lote 05



Fotografia 02: Vista da divisa do lote 06 com o lote 05



ESTADO DO TOCANTINS
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE DIANÓPOLIS
Vara Cível, dos Feitos da Fazenda e Registros Públicos



Fotografia 03: Vista da divisa do lote 06 com o lote 05



Fotografia 04: Vista da divisa do lote 06



ESTADO DO TOCANTINS
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE DIANÓPOLIS
Vara Cível, dos Feitos da Fazenda e Registros Públicos



Fotografia 05: Vista da divisa do lote 06



Fotografia 06: Vista do lote 06



ESTADO DO TOCANTINS
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE DIANÓPOLIS
Vara Cível, dos Feitos da Fazenda e Registros Públicos



Fotografia 07: Vista do Lote 07



Fotografia 08: Vista parte do Lote 06 e 07



ESTADO DO TOCANTINS
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE DIANÓPOLIS
Vara Cível, dos Feitos da Fazenda e Registros Públicos



Fotografia 09: Vista do lote 07



Fotografia 10: Vista do Lote 07



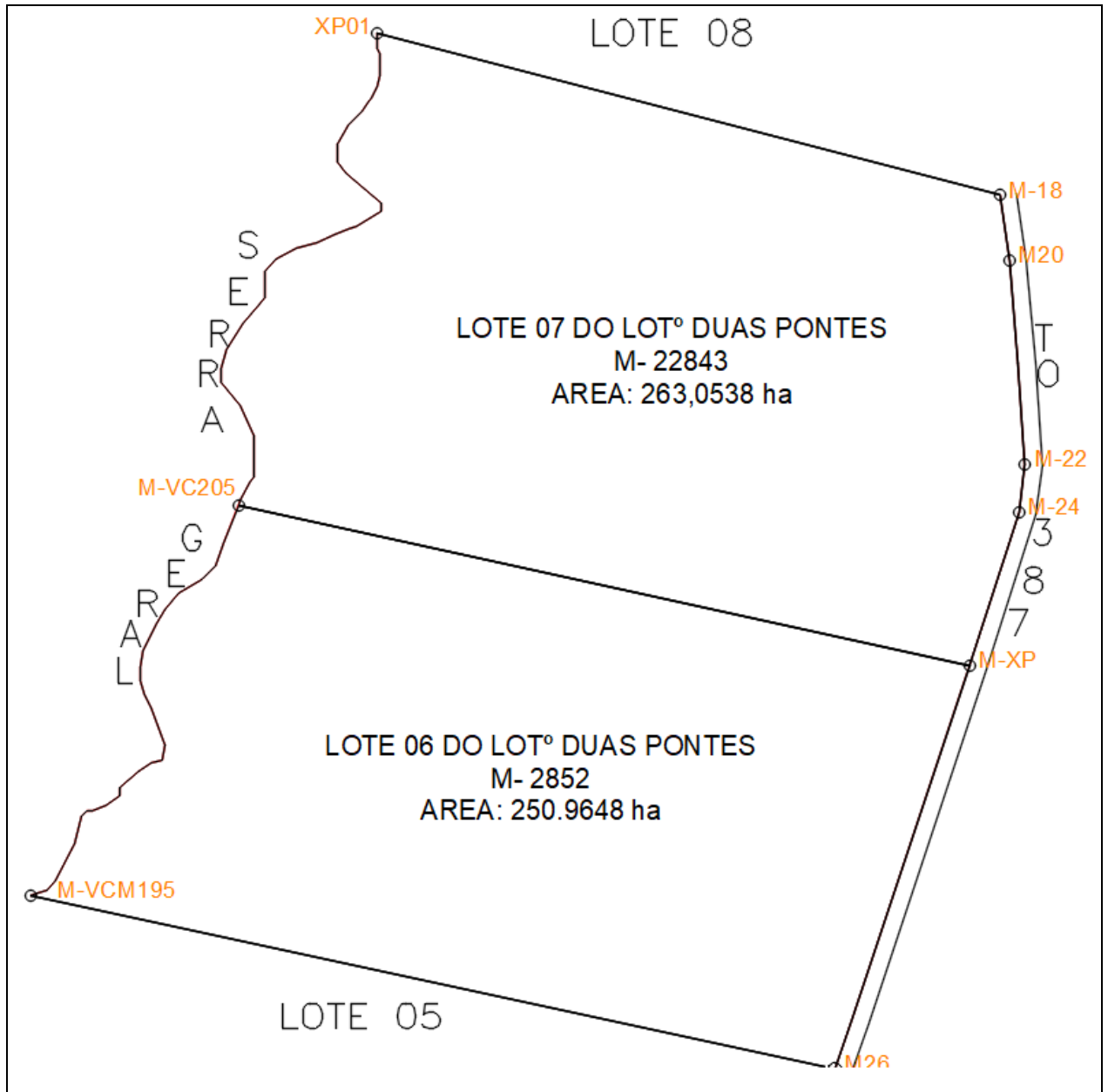
ESTADO DO TOCANTINS
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE DIANÓPOLIS
Vara Cível, dos Feitos da Fazenda e Registros Públicos



Fotografia 11: Vista da rodovia lote 07



ESTADO DO TOCANTINS
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE DIANÓPOLIS
Vara Cível, dos Feitos da Fazenda e Registros Públicos



Mapa 01: Vista do Lote 06 e 07



ESTADO DO TOCANTINS
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE DIANÓPOLIS
Vara Cível, dos Feitos da Fazenda e Registros Públicos

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

Certifico, a requerimento verbal de parte interessada e para os devidos fins, que revendo o arquivo existente no Cartório a meu cargo, sito nesta cidade, verifiquei constar no livro 2-M de Registro Geral, às fls. 151, a **Matrícula sob nº2.852** feita em 18 de março de 1991 e o Registro sob nº01, feito em 18 de março de 1991, referentes a aquisição do imóvel designado por **LOTE Nº06 do LOTEAMENTO DUAS PONTES**, com a área de 250,96.48ha., de campo de 2ª, totalizando a área de terras **250,96.48ha. (DUZENTOS E CINQUENTA HECTARES, NOVENTA E SEIS ARES E QUARENTA E OITO CENTIARES)**, situada no município de Dianópolis, Estado do Tocantins, e identificado pelos limites e confrontações seguintes: “O perímetro demarcado inicia-se no marco VC.M-205, cravado no espigão da Serra Geral; daí, segue confrontando com o lote 07, no azimute de 102°20'38” e distância de 2.089,05m, até o marco XP; cravado na margem direita de uma estrada, sentido Bahia/Dianópolis daí, segue margeando a referida estrada no mesmo sentido confrontando com o lote 10 no azimute de 198°19'14” e distância de 1.140,00m, até o marco M-26; daí, segue confrontando com o lote 05, no azimute de 282°07'26” e distância de 2.452,96m, até o marco VC.M195 cravado no espigão da Serra Geral; daí, segue pelo espigão da referida Serra até o marco VC.M-205, ponto de partida, sendo que o marco VC.M-195 ao marco VC.M-205, possui um azimute de 35°13'48” e distância de 1.240,90m.

Imagem 03: Descrição da certidão de inteiro teor da matrícula 2852, Lote 06.

CERTIDÃO DE INTEIRO TEOR

Certifico, a requerimento verbal de parte interessada e para os devidos fins, que revendo o arquivo existente no Cartório a meu cargo, sito nesta cidade, verifiquei constar no livro 2-M de Registro Geral, às fls. 142, a **Matrícula sob nº2.843** feita em 12 de março de 1991 e o Registro sob nº02, feito em 14 de maio de 1993, referentes a aquisição do imóvel designado por **LOTE Nº07 do LOTEAMENTO DUAS PONTES, Gleba Pontes**, com a área de 263,0538ha. De campo de 2ª, totalizando a área de terras **263,05.38ha.(DUZENTOS E SESSENTA E TRÊS HECTARES, CINCO ARES E TRINTA E OITO CENTIARES)**, situada no município de Dianópolis, Estado do Tocantins, e identificado pelos limites e confrontações seguintes: O perímetro demarcado inicia-se no marco XP-M-01, cravado no espigão da Serra Geral; daí, segue confrontando com o lote 08 no azimute de 104°38'01” e distância de 1.873,96m, até o marco M-18, cravado na margem direita de uma estrada sentido Bahia/Dianópolis; daí, segue margeando a referida estrada no mesmo sentido confrontando com o lote 10 nos seguintes azimutes e distâncias: 185°26'36”-176,12m, 176°02'42”- 332,62m, 186°20'32”-150,72m, 198°19'14”- 606,05m, passando pelos marcos M-20, M-22, M-24, indo até o marco XP; daí, segue confrontando com o lote 06 no azimute de 282°20'38” e distância de 2.089,05m, até o marco VC.M-205, cravado no espigão da Serra Geral; daí, segue pelo espigão da referida Serra até o marco XP-m-01, ponto de partida, sendo que do marco VC.M-205 ao XP-M-01, possui um azimute de 18°47'40” e distância de 1.330,02m”.

Imagem 04: Descrição da certidão de inteiro teor da matrícula 2843, Lote 07.



**ESTADO DO TOCANTINS
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE DIANÓPOLIS
Vara Cível, dos Feitos da Fazenda e Registros Públicos**

6. AVALIAÇÕES

Dados do imóvel:

Imóvel 01: Lote 06 do Loteamento Duas Pontes, matrícula 2852, situado no município de Dianópolis - TO, com área total de 250,9648 ha.

Imóvel 02: Lote 07 do Loteamento Duas Pontes, matrícula 2843, situado no município de Dianópolis - TO, com área total de 263,538 ha.

6.1 Topografia:

O terreno possui uma topografia 90% plano

6.2 Vegetação:

A vegetação presente era área de lavoura

6.3 Método de avaliação:

Para referida avaliação, utilizou-se o software SisDEA que é um sistema para modelagem de dados com suporte às avaliações comparativas do mercado imobiliário e foi especialmente desenvolvido para o profissional de Engenharia de Avaliações.

O software SisDEA usa as Análise da Envoltória de Dados e das Redes Neurais Artificiais foi incluído na norma brasileira de avaliação de bens, a NBR 14.653-2, podendo ser utilizada sem restrições.



ESTADO DO TOCANTINS
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE DIANÓPOLIS
Vara Cível, dos Feitos da Fazenda e Registros Públicos

Principais Características	
Metodologias	Análise de Envoltória de Dados, Regressão Linear e Não Linear Múltipla e Redes Neurais Artificiais.
Redes Neurais Artificiais	Algoritmo Back-Propagation, Levenberg Marquadt.
Métodos de cálculo da Regressão Linear	Mínimos Quadrados Ordinários e Máxima Verossimilhança.
Ajuste de regressores	Módulo de linearização de variáveis.
Recursos	Técnicas de Simulação de Monte Carlo. Simulação de Variáveis Aleatórias. Algoritmo de agrupamento de dados - K-Médias. Análise de Variância. Tabela ANOVA Análise de Componentes Principais. Módulo de resíduos da variável. Distância de Cook.
Tamanho da amostra e variáveis	Limitado à memória do computador.
Importação de modelos	Modelos gerados pelos aplicativos SisReN, Sisdat e SisReg Windows.
NBR 14.653-2	Módulo de Fundamentação. Adequação integral às obrigações e sugestões da norma. Apresentação do quadro de Fundamentação.
Relatórios	Estruturação do laudo descritivo, incluindo tabelas e gráficos.
Demais características	Permite desabilitar dados no módulo de resíduos e exibir variáveis. Maior precisão no cálculo do intervalo de confiança.

Tabela 01: Característica do Software SisDea.

6.4 Avaliação Software SisDea:

SisDEA Home - Modelagem de Dados



ESTADO DO TOCANTINS
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE DIANÓPOLIS
Vara Cível, dos Feitos da Fazenda e Registros Públicos

Relatório Estatístico - Regressão Linear

Amostras

Amostras	Localização	Informante	Telefone do informante	Vocação	Area total (há)	Valor unitário
01	50km de Dianopolis	Ronei Junior	(63)984296997	1	508,8	R\$ 6.430,00
02	60km de Dianopolis	Imoveishm.com.br	(34)98261654	2	4501	R\$ 13.000,00
03	135km de Dianopolis	Imoveishm.com.br	(34)98261654	1	2000	R\$ 3.466,00
04	50km de Dianopolis	Ronei Junior	(63)984296997	2	1232	R\$ 7.000,00
05	42km de Dianopolis	Ronei Junior	(63)984296997	1	1452	R\$ 4.165,00
06	10km de Dianopolis	Ronei Junior	(63)984296997	1	658	R\$ 6.838,00
07	50km de Dianopolis	Ronei Junior	(63)984296997	2	416	R\$ 14.000,00
08	38km de Dianopolis	Ronei Junior	(63)984296997	1	3315	R\$ 3.800,00
09	15km de Dianopolis	Parnaiba Imoveis	(11) 4154-5889	2	484	R\$ 8.500,00
10	60km de Dianopolis	Parnaiba Imoveis	(11) 4154-5889	2	3315	R\$ 12.000,00
11	78km de Dianopolis	Ronei Junior	(63)984296997	2	5527	R\$ 11.000,00
12	15km de Dianopolis	Ronei Junior	(63)984296997	2	212,96	R\$ 12.500,00
13	18km de Dianopolis	Ronei Junior	(63)984296997	1	164,5	R\$ 8.500,00
14	50km de Dianopolis	mgfmoveis.com.br		2	484	R\$ 9.600,00

Variáveis

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Endereço	Texto	Texto		sim
Informante	Texto	Texto		sim
Telefone	Texto	Texto		sim
Evento	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Pastagem valor 1; Lavoura Valor 2	sim
Área	Numérica	Dependente		sim
Valor total	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel	sim



ESTADO DO TOCANTINS
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE DIANÓPOLIS
Vara Cível, dos Feitos da Fazenda e Registros Públicos

6.5 Avaliação Lote 06 – M-2852

Avaliação Imóvel 01: Lote 06 do Loteamento Duas Pontes, matrícula 2852, situado no município de Dianópolis - TO, com área total de 250,9648 ha.

Informações Complementares:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	3
Variáveis utilizadas no modelo:	3
Total de dados:	14
Dados utilizados no modelo:	14

Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Valor
Coefficiente de correlação:	0,8264995 / 0,8264995
Coefficiente de determinação:	0,6831014
Fisher - Snedecor:	11,86
Significância do modelo (%):	0,01

Normalidade dos resíduos:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	71%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	92%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

Outliers do modelo de regressão:

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0,00%

Análise da variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	167633512,091	2	83816756,045	11,856
Não Explicada	77767127,124	11	7069738,829	
Total	245400639,214	13		

Equação de regressão / Função estimativa (moda, mediana e média):

Valor unitário = $-2511,983276 + 6720,748329 * \text{Vocação} + 718835,6278 / \text{Area total}$



ESTADO DO TOCANTINS
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE DIANÓPOLIS
Vara Cível, dos Feitos da Fazenda e Registros Públicos

Testes de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Vocação	x	4,67	0,07
Area total	1/x	1,72	11,35
Valor unitário	y	-1,00	34,07

Correlações Parciais:

Correlações parciais para Vocação	Isoladas	Influência
Area total	-0,07	0,41
Valor unitário	0,77	0,82

Correlações parciais para Area total	Isoladas	Influência
Valor unitário	0,24	0,46



ESTADO DO TOCANTINS
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE DIANÓPOLIS
Vara Cível, dos Feitos da Fazenda e Registros Públicos

Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

Item	Especificações das avaliações de imóveis rurais	Para determinação da pontuação, os valores na horizontal não são acumulativos					
		Condições	pt	Condições	pt	Condições	pt
1	Numero de dados de Mercado efetivamente utilizado	$\geq 3(k+1)$, onde k é o número de variáveis independentes, e no mínimo 5	18	≥ 5	9	XXXX	18
2	Quantidade dos dados colhidos no mercado de mesma exploração, conforme em 5.1.2	Todos	15	Maioria	7	Minoria ou ausência	15
3	Visita de dados de mercado por engenheiro de avaliação	Todos	10	Maioria	6	Minoria ou ausência	6
4	Critério adotado para avaliar construções e instalações	Custo de reedição por planilha específica	5	Custo de reedição por caderno de preços	3	Como variável, conforme anexo A	3
5	Critério adotado para avaliar produção vegetal	Conforme em 10.3	5	Por caderno de preços	3	Como variável, conforme anexo A	3
6	Apresentação do Laudo, conforme seção 11	Completo	16	Simplificado	1		
7	Utilização do método comparativo de direto dados de mercado	Tratamento Científico, conforme 7.7.3 e anexo A	15	Tratamento por fatores, conforme em 7.7.2 e anexo B	12	Outros tratamentos	2
8	Identificação dos dados amostrais	Fotográfica	2	Roteiro de acesso ou croqui de localização	1		2
		Coordenadas geodésicas ou geográficas	2				
9	Documentação do avaliando que permita sua identificação e localização	Fotográfica	4	Croqui de localização	1		8
		Coordenadas geodésicas ou geográficas	4				
10	Documento do imóvel avaliando apresentado pelo contratante refere-se a	Certidão dominial	2	Levantamento topográfico planimétrico	2		2
		Levantamento topográfico planimétrico	2				

A somatória da pontuação alcançada pelo laudo é de 59 pontos, o que o coloca no meio do intervalo de 36 a 70 pontos, que caracteriza o grau II de fundamentação.



ESTADO DO TOCANTINS
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE DIANÓPOLIS
Vara Cível, dos Feitos da Fazenda e Registros Públicos

Tabela 1 — Classificação dos laudos de avaliação quanto à fundamentação

	Grau		
	I	II	III
Limite mínimo	12	36	71
Limite máximo	35	70	100

Grau de precisão da estimativa de valor no caso de utilização do método comparativo direto de dados de mercado

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤ 30%	30% - 50%	> 50%

NOTA Observar subseção 9.1.

Opções - Equações de regressão

Variáveis	Tran...	Relac.	t Calcul...	Significã...	
Vocação	x	145,36	4,67	0,07	
Area total	1/x	-2,12	1,72	11,35	
Valor unitário	y		-1,00	34,07	

F. Calculado				
11,86				
0,01				
Durbin Watson				
Desvio Padrão				
2658,9				
2658,9				
Outliers (%)				
0 (0,00%)				
Dist. Resíduos				
071 - 092 - 100				

Imovel	Valor	Max.	Min.	%Amp.	%Max.	%Min.
1	13.793,80	15.664,03	11.923,57	27,12	13,56	13,56

Coeficientes: **Regressão / Estimativa**

Determinação: 1 - 0,6831014 / 0,6831014

Correlação: 1 | 0,8265 | 0,8265

Classificar:

- Regressão
- Estimativa
- F Calculado
- Significancia

Linearizar

Cancelar

Aplicar

Quanto a precisão atingiu o grau III com amplitude de 27,12%



ESTADO DO TOCANTINS
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE DIANÓPOLIS
Vara Cível, dos Feitos da Fazenda e Registros Públicos

Gráfico de Aderência - Regressão Linear

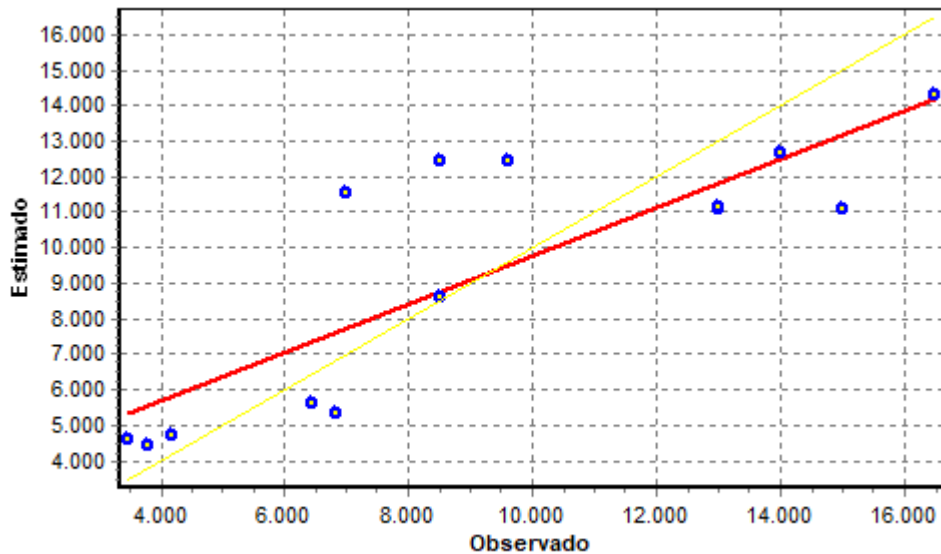
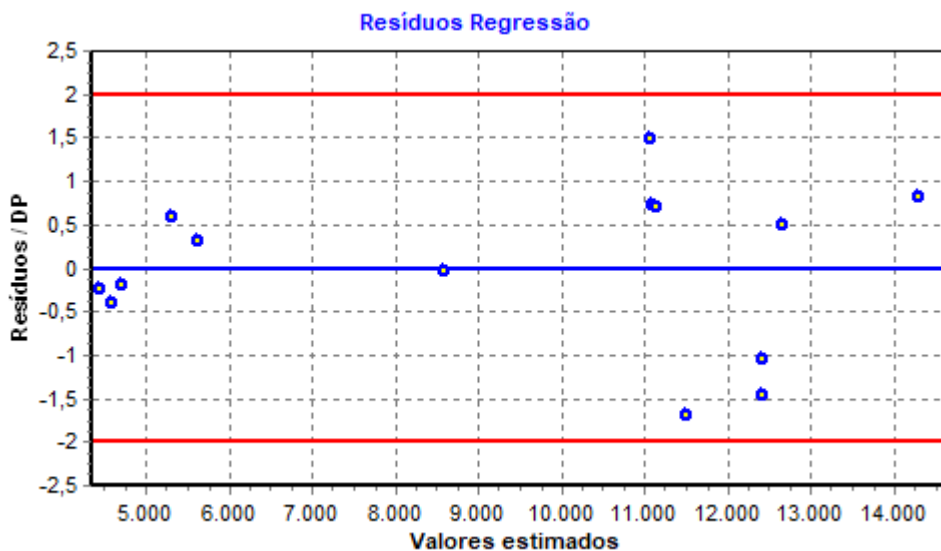


Gráfico de resíduos - Regressão Linear





ESTADO DO TOCANTINS
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE DIANÓPOLIS
Vara Cível, dos Feitos da Fazenda e Registros Públicos

Localização	Bairro	Vocação	Área total (ha)	Valor Médio	Valor Mínimo	Valor Máximo
LOTE 06 DO LOTº DUAS PONTES	Dianópolis	2	250,9648	R\$ 13.793,80	R\$ 11.923,57	R\$ 15.664,03

Valor do Imóvel (LOTE 06 DO LOTº DUAS PONTES)

$$V = 250,9648 \times R\$ 13.793,80 = R\$ 3.461.758,25$$

(LOTE 06 DO LOTEAMENTO DUAS PONTES) - O IMÓVEL FOI AVALIADO EM R\$ 3.461.758,25 (Três milhões e quatrocentos e sessenta e um mil e setecentos e cinquenta e oito reais e vinte e cinco centavos).

6.5 Avaliação Lote 07 – M-2843

Avaliação Imóvel 02: Lote 07 do Loteamento Duas Pontes, matrícula 2843, situado no município de Dianópolis - TO, com área total de 263,0538 ha.

Informações Complementares:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	3
Variáveis utilizadas no modelo:	3
Total de dados:	14
Dados utilizados no modelo:	14

Estatísticas:

Estatísticas do modelo	Valor
Coeficiente de correlação:	0,8264995 / 0,8264995
Coeficiente de determinação:	0,6831014
Fisher - Snedecor:	11,86
Significância do modelo (%):	0,01



ESTADO DO TOCANTINS
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE DIANÓPOLIS
Vara Cível, dos Feitos da Fazenda e Registros Públicos

Normalidade dos resíduos:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	71%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	92%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%

Outliers do modelo de regressão:

Quantidade de outliers:	0
% de outliers:	0,00%

Análise da variância:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	167633512,091	2	83816756,045	11,856
Não Explicada	77767127,124	11	7069738,829	
Total	245400639,214	13		

Equação de regressão / Função estimativa (moda, mediana e média):

Valor unitário = $-2511,983276 + 6720,748329 * \text{Vocação} + 718835,6278 / \text{Area total}$

Testes de Hipóteses:

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Vocação	x	4,67	0,07
Area total	1/x	1,72	11,35
Valor unitário	y	-1,00	34,07

Correlações Parciais:

Correlações parciais para Vocação	Isoladas	Influência
Area total	-0,07	0,41
Valor unitário	0,77	0,82

Correlações parciais para Area total	Isoladas	Influência
Valor unitário	0,24	0,46



ESTADO DO TOCANTINS
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE DIANÓPOLIS
Vara Cível, dos Feitos da Fazenda e Registros Públicos

Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

Item	Especificações das avaliações de imóveis rurais	Para determinação da pontuação, os valores na horizontal não são acumulativos					
		Condições	pt	Condições	pt	Condições	pt
1	Numero de dados de Mercado efetivamente utilizado	$\geq 3(k+1)$, onde k é o número de variáveis independentes, e no mínimo 5	18	≥ 5	9	XXXX	18
2	Quantidade dos dados colhidos no mercado de mesma exploração, conforme em 5.1.2	Todos	15	Maioria	7	Minoria ou ausência	15
3	Visita de dados de mercado por engenheiro de avaliação	Todos	10	Maioria	6	Minoria ou ausência	6
4	Critério adotado para avaliar construções e instalações	Custo de reedição por planilha específica	5	Custo de reedição por caderno de preços	3	Como variável, conforme anexo A	3
5	Critério adotado para avaliar produção vegetal	Conforme em 10.3	5	Por caderno de preços	3	Como variável, conforme anexo A	3
6	Apresentação do Laudo, conforme seção 11	Completo	16	Simplificado	1		
7	Utilização do método comparativo de direto dados de mercado	Tratamento Científico, conforme 7.7.3 e anexo A	15	Tratamento por fatores, conforme em 7.7.2 e anexo B	12	Outros tratamentos	2
8	Identificação dos dados amostrais	Fotográfica	2	Roteiro de acesso ou croqui de localização	1		2
		Coordenadas geodésicas ou geográficas	2				
9	Documentação do avaliando que permita sua identificação e localização	Fotográfica	4	Croqui de localização	1		8
		Coordenadas geodésicas ou geográficas	4				
10	Documento do imóvel avaliando apresentado pelo contratante referente a	Certidão dominial	2	Levantamento topográfico planimétrico	2		2
		Levantamento topográfico planimétrico	2				

A somatória da pontuação alcançada pelo laudo é de 59 pontos, o que o coloca no meio do intervalo de 36 a 70 pontos, que caracteriza o grau II de fundamentação.



ESTADO DO TOCANTINS
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE DIANÓPOLIS
 Vara Cível, dos Feitos da Fazenda e Registros Públicos

Tabela 1 — Classificação dos laudos de avaliação quanto à fundamentação

	Grau		
	I	II	III
Limite mínimo	12	36	71
Limite máximo	35	70	100

Grau de precisão da estimativa de valor no caso de utilização do método comparativo direto de dados de mercado

Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	≤ 30%	30% - 50%	> 50%
NOTA Observar subseção 9.1.			

Quanto a precisão atingiu o grau III com amplitude de 27,12%

Gráfico de Aderência - Regressão Linear

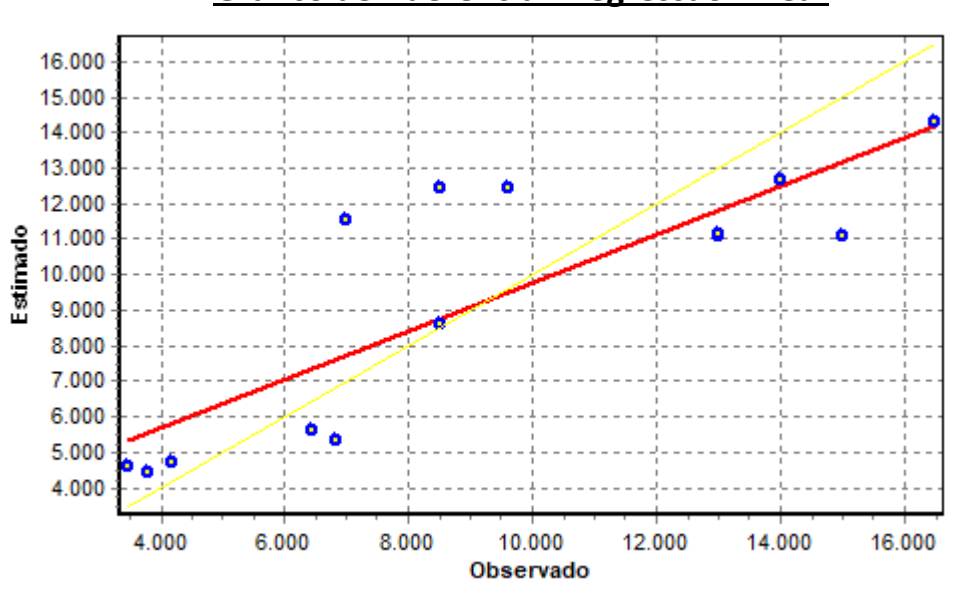
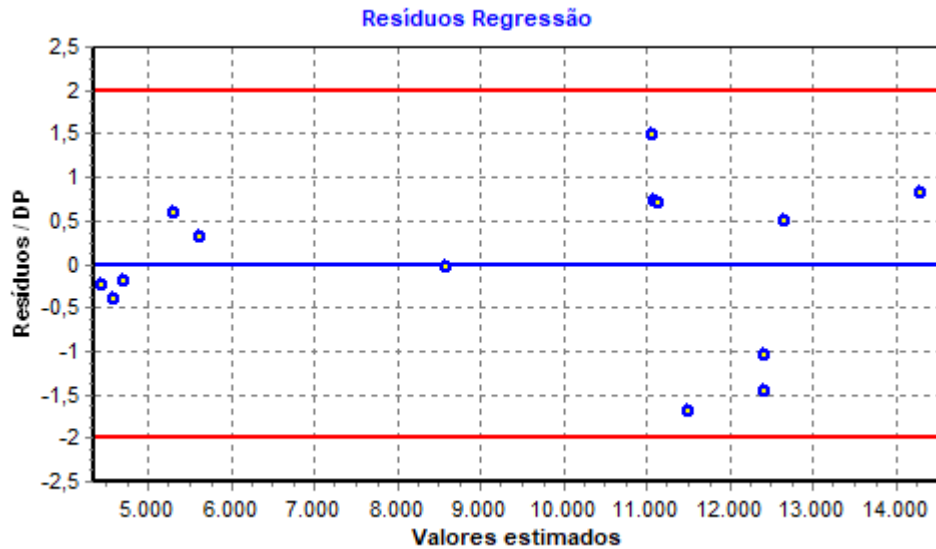


Gráfico de resíduos - Regressão Linear



ESTADO DO TOCANTINS
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE DIANÓPOLIS
Vara Cível, dos Feitos da Fazenda e Registros Públicos



Localização	Bairro	Vocação	Área total (ha)	Valor Médio	Valor Mínimo	Valor Máximo
LOTE 06 DO LOTº DUAS PONTES	Dianópolis	2	263,0538	R\$ 13.662,17	R\$ 11.866,52	R\$ 15.457,82

Valor do Imóvel (LOTE 07 DO LOTº DUAS PONTES)

$$V = 263,0538 \times R\$ 13.662,17 = R\$ 3.593.855,73$$

(LOTE 07 DO LOTEAMENTO DUAS PONTES) - O IMÓVEL FOI AVALIADO EM R\$ 3.593.885,73 (Três milhões e quinhentos e noventa e três mil e oitocentos e oitenta e cinco reais e setenta e três centavos).



ESTADO DO TOCANTINS
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE DIANÓPOLIS
Vara Cível, dos Feitos da Fazenda e Registros Públicos

7. CONCLUSÃO

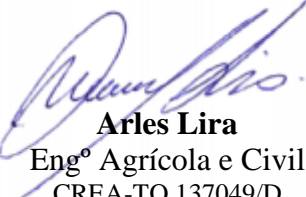
O valor avaliado no Lote 06 do Loteamento Duas Pontes, município de Dianópolis – TO, matrícula 2852, com área total de 250,9648ha foi de:

R\$ 3.461.758,25 (Três milhões e quatrocentos e sessenta e um mil e setecentos e cinquenta e oito reais e vinte e cinco centavos).

O valor avaliado no Lote 07 do Loteamento Duas Pontes, município de Dianópolis – TO, matrícula 2843, com área total de 263,0538ha foi de:

R\$ 3.593.885,73 (Três milhões e quinhentos e noventa e três mil e oitocentos e oitenta e cinco reais e setenta e três centavos).

Dianópolis - TO, 18 de abril de 2024.


Arles Lira
Engº Agrícola e Civil
CREA-TO 137049/D
Perito Judicial Nomeado