



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

AUTOS: 0000034-16.2021.8.27.2716
REQUERENTE: BANCO DO BRASIL S.A
REQUERIDA: JULIANA RODRIGUES MARTINEZ

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.....	3
4. LOCALIZAÇÃO	4
5. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO	5
6. AVALIAÇÕES	8
Dados do imóvel:.....	8
6.1 Topografia	8
6.2 Vegetação:.....	8
6.3 Método de avaliação:.....	8
6.4 Avaliação Software SisDea:	9



**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: 0000034-16.2021.8.27.2716
REQUERENTE: BANCO DO BRASIL S.A
REQUERIDA: JULIANA RODRIGUES MARTINEZ

LAUDO PERICIAL COMPLEMENTAR

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 vara cível da comarca de Dianópolis - 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 32.A do LOTEAMENTO SOBRA DA ANTIGA ÁREA QUE PERTENCIA AO PATRIMONIO DE DIANÓPOLIS/ESTADO DO TOCANTIAS, com a ÁREA TOTAL de 96,8000ha, com a Denominação de "CHÁCARA SAO FRANCISCO" município de Dianópolis no Estado do Tocantins.

2. MATERIAL

Os materiais utilizados na confecção do referido laudo foram:

- 2.1 Certidões de Matrículas
- 2.2 Maquina Fotográfica
- 2.3 Software SisDea
- 2.6 Google Earth

3. DESCRIÇÃO DOS SERVIÇOS

Por volta das 13h30min do dia 10 de outubro de 2025 foi dado início a perícia. Estavam presentes os representantes da parte requerida.

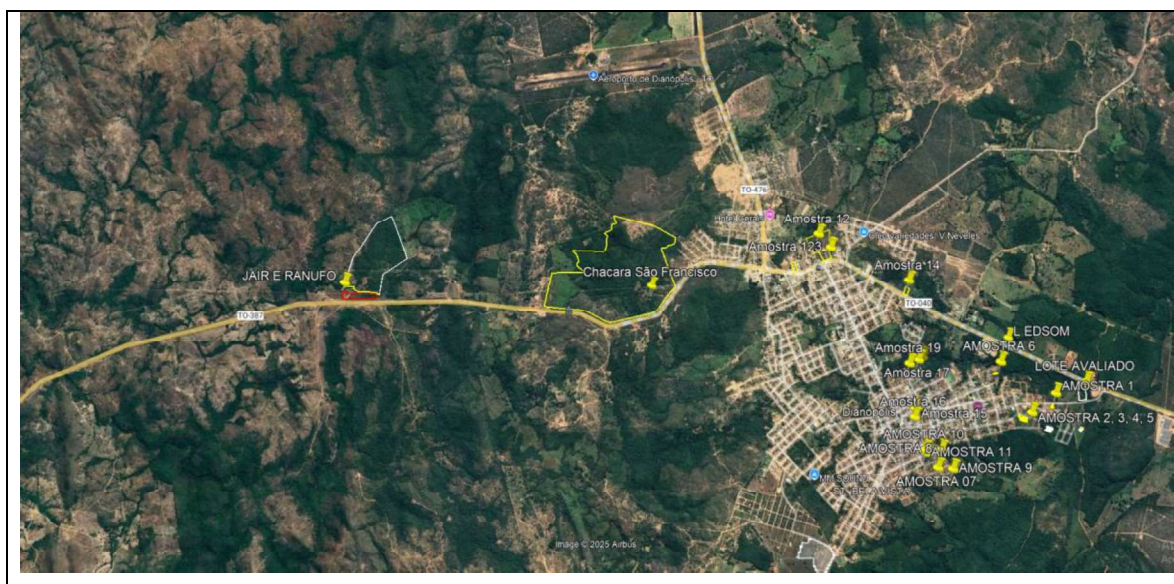


ESTADO DO TOCANTINS
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE DIANÓPOLIS
Vara Cível, dos Feitos da Fazenda e Registros Públicos



Imagem 01: Vista do Lote 32A, Chácara São Francisco.

4. LOCALIZAÇÃO





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

Imagem 02: Croqui de Localização.

Partido do entroncamento da TO-040 com a TO-476, percorre pela TO-040 sentido a Palmas numa distância de 1,100km chegando na propriedade.

5. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



Fotografia 01: Vista do Lote 32A, Chácara São Francisco



Fotografia 02: Vista do Lote 32A, Chácara São Francisco



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



Fotografia 03: Vista do Lote 32A, Chácara São Francisco



Fotografia 04: Vista do Lote 32A, Chácara São Francisco



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



Fotografia 05: Vista do Lote 32A, Chácara São Francisco



Fotografia 06: Vista do Lote 32A, Chácara São Francisco



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

6. AVALIAÇÕES

Dados do imóvel:

Imóveis rurais denominados LOTE 32A do LOTEAMENTO SOBRA DA ANTIGA ÁREA QUE PERTENCIA AO PATRIMONIO DE DIANÓPOLIS/ESTADO DO TOCANTIAS, com a ÁREA TOTAL de 96,8000ha, com a Denominação de "CHÁCARA SAO FRANCISCO", Matrícula 4209, município de Dianópolis no Estado do Tocantins.

6.1 Topografia:

O referido imóvel tem topografia com 75% plana com declivada de 5 a 8%



6.2 Vegetação:

A vegetação presente Capim-Andropogon, agreste e cerrado

6.3 Método de avaliação:

Utilizou-se novamente 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.



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

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 14.653-3, podendo ser utilizada sem restrições.

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



Relatórios Estatísticos – Regressão Linear

INFORMAÇÕES BÁSICAS:

Autor:	Engº Arles Lira
Modelo:	Avaliação Imóvel Rural
Data do modelo:	Quinta-feira, 27 de outubro de 2025
Tipologia:	Imóveis Rurais



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

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	3
Variáveis utilizadas no modelo:	3
Total de dados:	15
Dados utilizados no modelo:	15

DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da variável	Habilitada
Localização	Texto	Texto	Endereço completo do imóvel	Sim
Bairro	Texto	Texto	Bairro onde o imóvel se localiza	Sim
Informante	Texto	Texto	Nome ou identificação do informante	Sim
Telefone do informante	Texto	Texto	Telefone ou número de contato do informante	Sim
Vocação	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	TIPOLOGIA(BRUTA=1, PASTO=2, LAVOURA=3)	Sim
Area total	Numérica	Quantitativa	Area total do imóvel medida em há	Sim
Valor unitário	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel dividido pela Area total (ha)	Sim

ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Vocação	1,00	2,00	1,00	1,53
Area total	19,36	4.694,80	4.675,44	1.269,41
Valor unitário	4.349,93	18.744,14	14.394,21	10.533,03

COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,6094453 / 0,6094453
Coeficiente de determinação:	0,3714236
Fisher - Snedecor:	3,55
Significância do modelo (%):	6,17

NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	66%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	93%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	100%



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

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	98445590,514	2	49222795,257	3,545
Não Explicada	166603767,066	12	13883647,256	
Total	265049357,581	14		

EQUAÇÃO DE REGRESSÃO / FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda, mediana e média):

Valor unitário = +4190,88141 +3667,233275 * Vocação +111872,6616 / Area total

TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Vocação	x	1,85	8,84
Area total	1/x	1,45	17,21
Valor unitário	y	1,35	20,33

CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Variável	Alias	x1	x2	y
Vocação	x1	0,00	0,22	0,51
Area total	x2	0,22	0,00	0,44
Valor unitário	y	0,51	0,44	0,00

CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

Variável	Alias	x1	x2	y
Vocação	x1	0,00	0,00	0,47
Area total	x2	0,00	0,00	0,39
Valor unitário	y	0,47	0,39	0,00

TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	16.528,93	17.303,89	-774,96	-4,6885%	-0,207984	1,28982500
2	8.923,08	9.579,23	-656,15	-7,3534%	-0,176097	0,00333700
3	16.528,93	12.381,43	4.147,50	25,0924%	1,113101	0,06803900
4	9.090,91	8.089,26	1.001,65	11,0182%	0,268823	0,00471700



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

5	11.363,48	7.895,59	3.467,89	30,5178%	0,930707	0,05825200
6	15.841,58	12.633,00	3.208,58	20,2542%	0,861115	0,04047300
7	10.721,65	11.630,20	-908,55	-8,4739%	-0,243834	0,00424100
8	7.523,51	8.033,46	-509,95	-6,7781%	-0,136861	0,00123000
9	8.264,46	8.032,15	232,31	2,8110%	0,062348	0,00025500
10	8.145,77	7.918,07	227,70	2,7953%	0,061110	0,00025000
11	4.349,93	8.113,38	-3.763,45	-86,5175%	-1,010030	0,06644600
12	6.596,49	11.564,60	-4.968,11	-75,3145%	-1,333336	0,13163000
13	6.611,57	11.571,58	-4.960,01	-75,0201%	-1,331161	0,13067000
14	18.744,14	11.549,18	7.194,96	38,3851%	1,930976	0,27858000
15	8.760,95	11.700,37	-2.939,42	-33,5514%	-0,788877	0,04275200

Tabela de Fundamentação - NBR 14653-3

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	2				



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

		geográficas				
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.

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.			

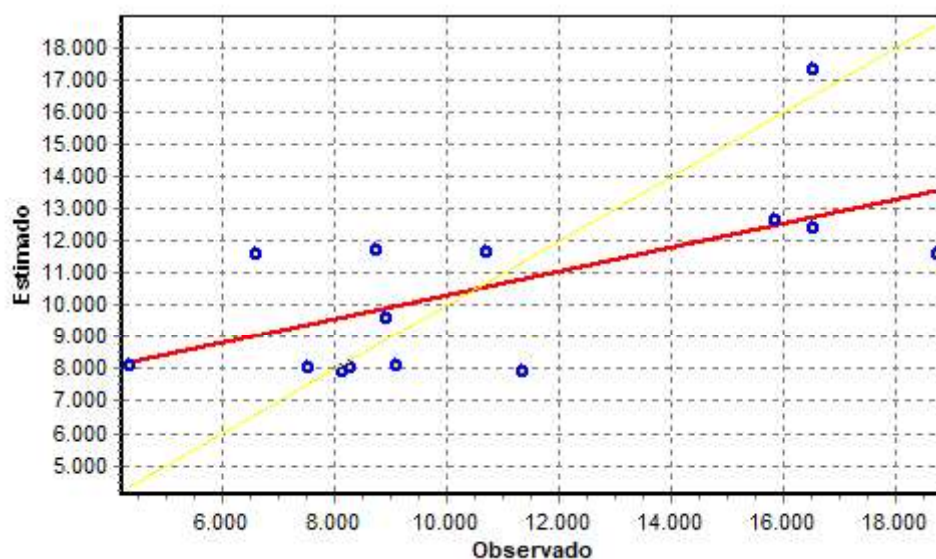
Quanto a precisão atingiu o grau III com amplitude de 28,25%



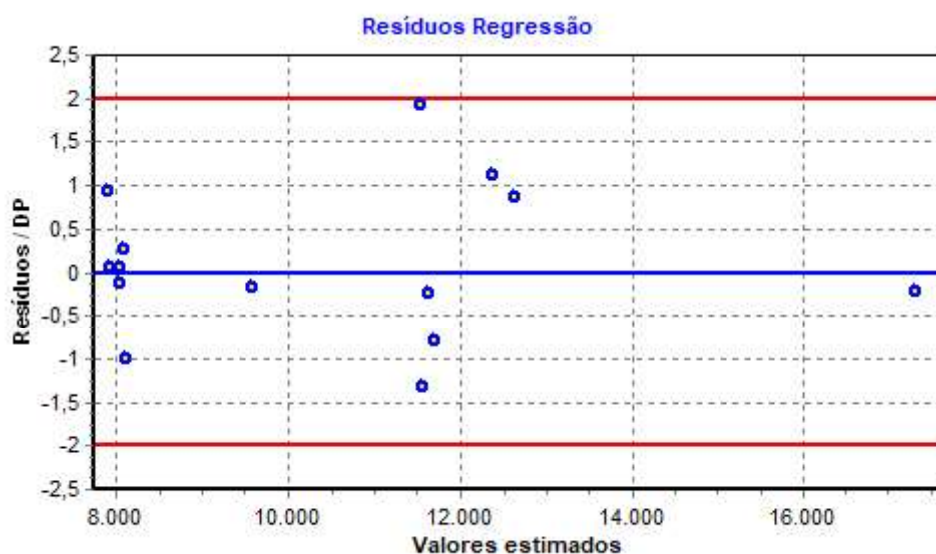
ESTADO DO TOCANTINS
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE DIANÓPOLIS
Vara Cível, dos Feitos da Fazenda e Registros Públicos

GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta



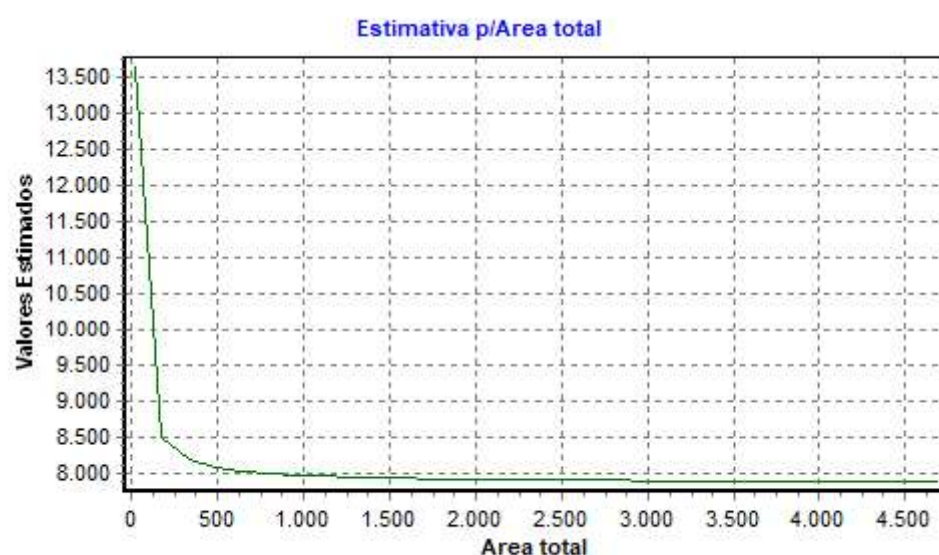
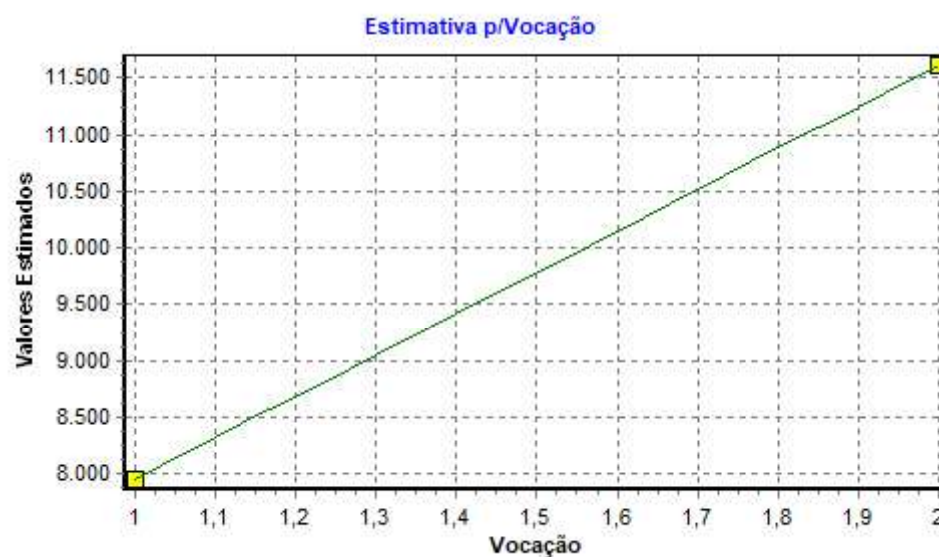
Resíduos da Regressão Linear





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

GRÁFICOS DE ELASTICIDADE DA FUNÇÃO NO PONTO MÉDIO:





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

Amostras

Amostras	Área Total (ha)	Oferta/Transação	Informante	Distância da área urbana de Dianópolis	Valor Total	Valor por hectare	Percentual de Ajustes	Valores Ajustados	Aptidão
1	19,36	Oferta	Eng. Agr. Carlos André Lira	1,0 km	R\$ 400.000,00	R\$ 20.661,16	0,8	R\$ 16.528,93	Pasto
2	65	Oferta	Juraci Pereira (63) 99264-7866	8 km	R\$ 725.000,00	R\$ 11.153,85	0,8	R\$ 8.923,08	Bruta
3	130,68	Oferta	Corretor Gleidson Rodrigues CRECI 4532	4 km	R\$ 2.700.000,00	R\$ 20.661,16	0,8	R\$ 16.528,93	Pasto
4	484	Oferta	Imóvel Web	50 km	R\$ 5.500.000,00	R\$ 11.363,64	0,8	R\$ 9.090,91	Bruta
5	2985	Transação	Corretor Gilberto Matias	20 km	R\$ 33.920.000,00	R\$ 11.363,48	1,0	R\$ 11.363,48	Pasto
6	101	Oferta	Valadares imóveis	6 km	R\$ 2.000.000,00	R\$ 19.801,98	0,8	R\$ 15.841,58	Pasto
7	1067	Oferta	Corretor Gleidson Rodrigues CRECI 4532	30 km	R\$ 14.300.000,00	R\$ 13.402,06	0,8	R\$ 10.721,65	Pasto
8	638	Oferta	João Severo Imóveis	21 km	R\$ 6.000.000,00	R\$ 9.404,39	0,8	R\$ 7.523,51	Bruta
9	642,83	Transação	Corretor Gilberto Matias	30 km	R\$ 5.312.644,00	R\$ 8.264,46	1,0	R\$ 8.264,46	Bruta
10	1866	Oferta	Corretora Karla Érica Rosa	20 km	R\$ 19.000.000,00	R\$ 10.182,21	0,8	R\$ 8.145,77	Bruta
11	438,26	Oferta	DH Leilões	37 km	R\$ 2.383.000,00	R\$ 5.437,41	0,8	R\$ 4.349,93	Bruta
12	28500	Oferta	Venda de Fazendas	70 km	R\$ 235.000.000,00	R\$ 8.245,61	0,8	R\$ 6.596,49	Pasto
13	2420	Oferta	Poiter Imóveis	31 km	R\$ 20.000.000,00	R\$ 8.264,46	0,8	R\$ 6.611,57	Pasto
14	4694,80	Oferta	Inédita Negócios de Fazendas	80 km	R\$ 110.000.000,00	R\$ 23.430,18	0,8	R\$ 18.744,14	Pasto
15	639,20	Oferta	Inédita Negócios de Fazendas	21 km	R\$ 7.000.000,00	R\$ 10.951,19	0,8	R\$ 8.760,95	Pasto

Fontes:

Amostras	Informações da amostra
1	Contato telefônico (63) 99213-8880
2	https://to.olx.com.br/tocantins/terrenos/vendo-ou-arrendo-fazenda-no-tocantins-1256310511?utm_medium=shared_link&utm_source=direct
3	https://to.olx.com.br/tocantins/terrenos/fazenda-27-alqueires-excelente-investimento-1399261324?
4	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/beli-ssima-fazenda-a-venda-no-estado-do-tocantins-2999888726.html
5	https://www.instagram.com/p/DCgl4bWxi-7/
6	https://www.fazendas-valadaresimoveis.com.br/imovel/402393/fazenda-venda-dianopolis-to-21-alq
7	https://to.olx.com.br/tocantins/terrenos/fazenda-220-alqueires-perto-da-cidade-1399260223?utm_medium=shared_link&utm_source=whatsapp
8	https://www.joaoseveroimoveis.com.br/imovel/3613728/fazenda-venda-dianopolis-to
9	Corretor Gilberto Matias (63) 99216-9939
10	Corretora Karla Érica Rosa (63) 99277 0010
11	https://www.imovelweb.com.br/propriedades/fazenda-em-dianopolis-to-area-total:-4.382.635-m-3002952946.html
12	https://vendedefazendas.com.br/fazenda-a-venda-em-dianopolis-to/
13	https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sitio-3-quartos-zona-rural-bairros-dianopolis-175m2-venda-RS20000000-id-2776739315/?source=ranking%2Ccrp
14	https://www.vivareal.com.br/imovel/fazenda---sitio-zona-rural-bairros-dianopolis-26408250m2-venda-RS110000000-id-2726710370/?source=ranking%2Ccrp
15	https://www.zapimoveis.com.br/imovel/venda-fazenda-sitio-chacara-zona-rural-dianopolis-to-3539250m2-id-2725152158/?source=ranking%2Ccrp



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

● Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	10.889,69	14,13%	
Valor Médio	12.681,06	-	III
Valor Máximo	14.472,42	14,13%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolação
Localização	Lote 32A, Chácara São Francisco	-
Bairro	1,1km de Dianópolis	-
Informante		-
Telefone do informante		-
Vocação	2,00	Não
Área total	96,80	Não

LOTE 32A do LOTEAMENTO SOBRA DA ANTIGA ÁREA QUE PERTENCIA AO PATRIMONIO DE DIANÓPOLIS/ESTADO DO TOCANTIAS, com a ÁREA TOTAL de 96,8000ha, com a Denominação de "CHÁCARA SAO FRANCISCO", Matrícula 4209, município de Dianópolis no Estado do Tocantins.

Valor do Imóvel

$$V = 96,80 \times R\$ 12.681,06 = R\$ 1.227.526,60$$

O imóvel denominado LOTE 32A do LOTEAMENTO SOBRA DA ANTIGA ÁREA QUE PERTENCIA AO PATRIMONIO DE DIANÓPOLIS/ESTADO DO TOCANTIAS, com a ÁREA TOTAL de 96,8000ha, com a Denominação de "CHÁCARA SAO FRANCISCO", Matrícula 4209, município de Dianópolis no Estado do Tocantins, está avaliado em **R\$ 1.227.526,60 (Hum milhão e duzentos e vinte e sete mil e quinhentos e vinte e seis reais e sessenta centavos)**

Dianópolis - TO, 27 de outubro de 2025.


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