



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

AUTOS: 5000091-37.2007.8.27.2716
REQUERENTE: BANCO DO BRASIL SA
REQUERIDA: AGROPECUARIA DIANOPOLIS LTDA.

LAUDO PERICIAL DE AVALIAÇÃO

TO-040, Lote 05, Setor Industrial
Mat. 1557

Dianópolis – TO
2026



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
5. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO	6
6. AVALIAÇÕES DO LOTE	7
Dados do imóvel:.....	7
6.1 Topografia	7
6.2 Benfeitorias:	7
6.3 Método de avaliação:.....	8
6.4 Avaliação Software SisDea:	9
7. CONCLUSÃO	19



**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: 5000091-37.2007.8.27.2716
REQUERENTE: BANCO DO BRASIL SA
REQUERIDA: AGROPECUARIA DIANOPOLIS LTDA.

LAUDO PERICIAL

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.

Primeiramente excelência, a demora da entrega do laudo se deu devido à falta de amostras de lotes no setor central, com muita dificuldade consegui localizar duas amostras para que os imóveis localizado no centro fossem avaliados.

1. OBJETIVO

O referido laudo pericial tem como objetivo fazer a avaliação do imóvel localizado na TO-0401, LOTE 05 SETOR INDUSTRIAL, área 19.800,00m², matrícula 1557, Dianópolis –TO.

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
- 2.7 Arquivos prefeitura



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

3. DESCRIÇÃO DOS SERVIÇOS

Por volta das 9h30min do dia 03 de fevereiro de 2025 foi dado início a perícia. Estava presente a senhor Edson Antunes de Oliveira, a qual mostrou a localização dos imóveis.

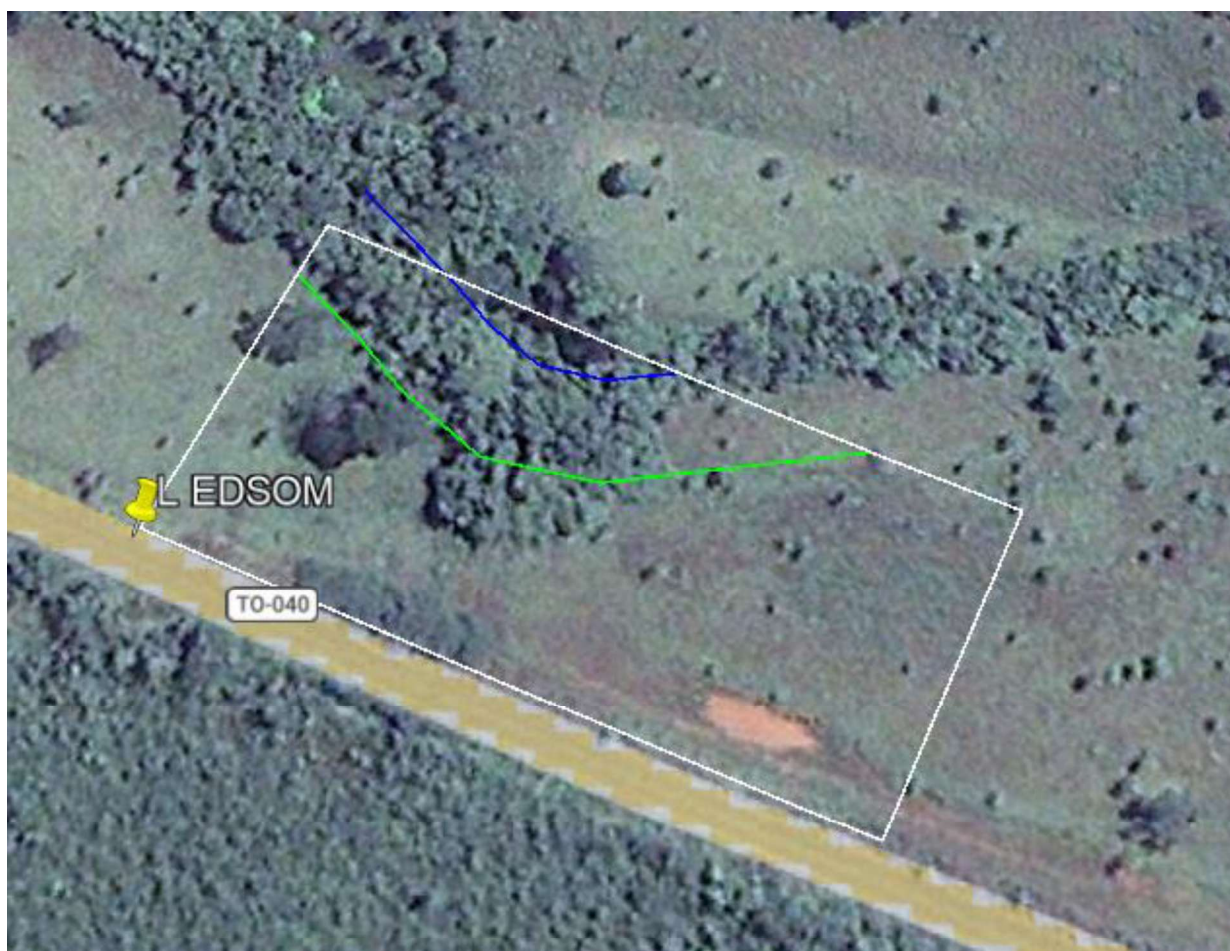


Imagem 01: Vista do lote.



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

4. LOCALIZAÇÃO



Mapa 01: Croqui de Localização

O lote está localizado na TO-040 – Lote 05 – Setor Industrial, Dianópolis –TO.



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

5. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



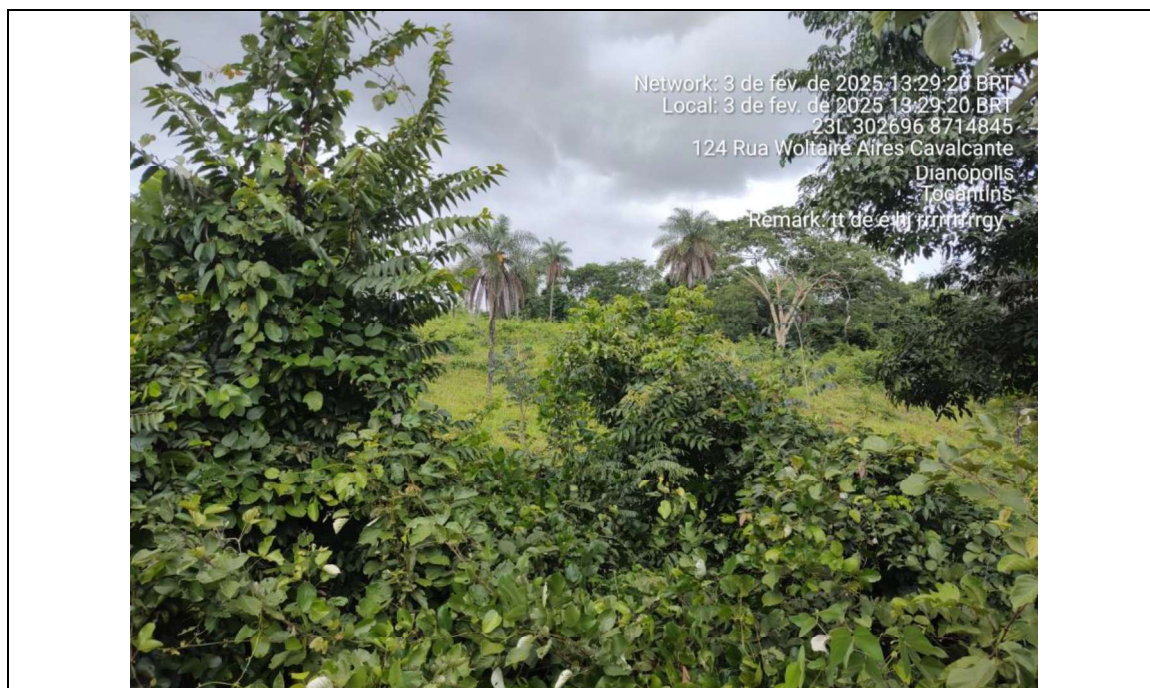
Fotografia 01: Vista do imóvel



Fotografia 02: Vista do imóvel



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



Fotografia 03: Vista do imóvel

6. AVALIAÇÕES DO LOTE

Dados do imóvel:

Imóvel localizado na TO-040, LOTE 05 – Setor Industrial, área 19,800,00m², Matricula 1557, Dianópolis –TO.

6.1 Topografia:

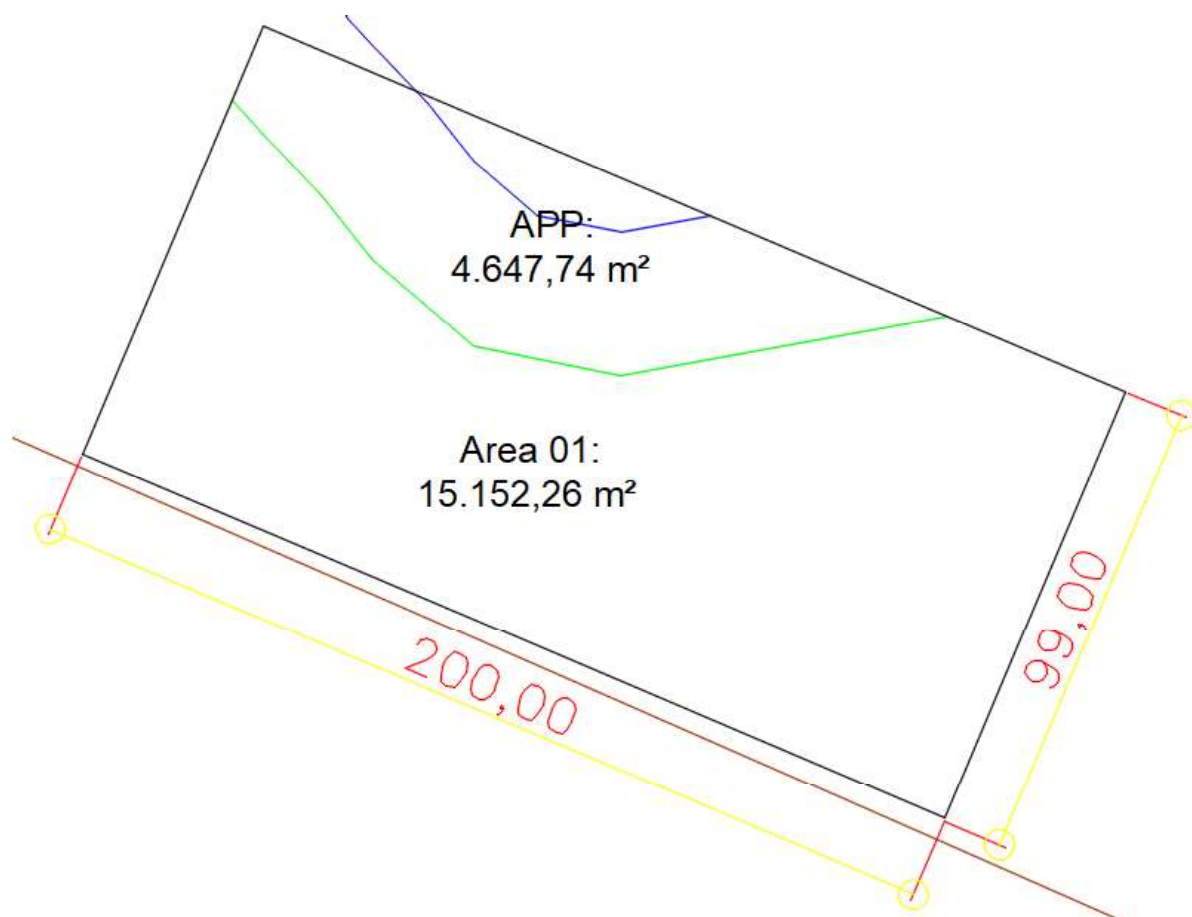
O terreno possui uma topografia 3 a 5% de declividade

6.2 Benfeitorias:

Não há.



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



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 obrigatoriedades 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



Localização das Amostras

Relatório Estatístico - Regressão Linear

Para a avaliação da referida área foi utilizada a área útil aproveitável, ou seja
15.152,26m²

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	3
Variáveis utilizadas no modelo:	3
Total de dados:	19
Dados utilizados no modelo:	19

DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	Habilitada
Endereço	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



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

Telefone do informante	Texto	Texto	Telefone ou número de contato do informante	Sim
Setor Urbano	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Variável de macrolocalização	Sim
Área total	Numérica	Quantitativa	Area total do imóvel medida em m ²	Sim
Valor total	Numérica	Dependente	Valor total do imóvel	Sim

ESTATÍSTICAS DESCRITIVAS:

Nome da variável	Valor Mínimo	Valor Máximo	Amplitude	Valor Médio
Setor Urbano	1,00	5,00	4,00	2,53
Área total	250,00	34.544,00	34.294,00	2.950,16
Valor total	30.000,00	1.200.000,00	1.170.000,00	233.295,16

COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,9420024 / 0,9420024
Coeficiente de determinação:	0,8873685
Fisher - Snedecor:	63,03
Significância do modelo (%):	0,00

NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	68%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	94%
Resíduos situados entre $-1,96\sigma$ e $+1,96\sigma$	95%	94%

OUTLIERS DO MODELO DE REGRESSÃO:

Quantidade de outliers:	1
% de outliers:	5,26%

ANÁLISE DA VARIÂNCIA:

Fonte de variação	Soma dos Quadrados	Graus de Liberdade	Quadrado Médio	F
Explicada	1855742118636,010	2	927871059318,005	63,028
Não Explicada	235544731782,517	16	14721545736,407	
Total	2091286850418,527	18		



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

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

Valor total = -1165634,066 -401255,7061 / Setor Urbano +241833,4454 * ln (Área total)

TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Setor Urbano	1/x	-4,57	0,03
Área total	ln(x)	10,54	0,00
Valor total	y	-7,25	0,00

CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Variável	Alias	x1	x2	y
Setor Urbano	x1	0,00	0,07	-0,32
Área total	x2	0,07	0,00	0,86
Valor total	y	-0,32	0,86	0,00

CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

Variável	Alias	x1	x2	y
Setor Urbano	x1	0,00	0,72	0,75
Área total	x2	0,72	0,00	0,93
Valor total	y	0,75	0,93	0,00

TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	100.000,00	88.672,94	11.327,06	11,3271%	0,093356	0,00062900
2	125.000,00	196.311,78	-71.311,78	-57,0494%	-0,587739	0,02667700
3	100.000,00	103.636,49	-3.636,49	-3,6365%	-0,029971	0,00006500
4	100.000,00	103.636,49	-3.636,49	-3,6365%	-0,029971	0,00006500
5	100.000,00	103.636,49	-3.636,49	-3,6365%	-0,029971	0,00006500
6	85.000,00	-19.898,23	104.898,23	123,4097%	0,864553	0,05710700
7	30.000,00	57.194,90	-27.194,90	-90,6497%	-0,224136	0,00153200
8	55.000,00	130.267,31	-75.267,31	-136,8497%	-0,620340	0,00930000
9	40.000,00	57.194,90	-17.194,90	-42,9872%	-0,141717	0,00061200
10	37.000,00	57.194,90	-20.194,90	-54,5808%	-0,166443	0,00084500
11	37.000,00	57.194,90	-20.194,90	-54,5808%	-0,166443	0,00084500
12	1.104.608,00	1.227.770,91	-123.162,91	-11,1499%	-1,015087	1,24223600
13	1.200.000,00	927.982,38	272.017,62	22,6681%	2,241921	1,11030300
14	370.000,00	506.474,10	-136.474,10	-36,8849%	-1,124795	0,05380000
15	400.000,00	211.472,40	188.527,60	47,1319%	1,553811	0,11414700



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

16	264.000,00	69.325,92	194.674,08	73,7402%	1,604469	0,17202700
17	110.000,00	160.166,01	-50.166,01	-45,6055%	-0,413459	0,01105700
18	95.000,00	160.166,01	-65.166,01	-68,5958%	-0,537087	0,01865900
19	80.000,00	234.207,40	-154.207,40	-192,7593%	-1,270950	0,09099600

Tabela de Fundamentação - NBR 14653-2

Item	Descrição	Grau			Pontos obtidos
		III	II	I	
1	Caracterização do imóvel avaliando	Completa quanto a todas as variáveis analisadas	Completa quanto às variáveis utilizadas no modelo	Adoção de situação paradigma	3
2	Quantidade mínima de dados de mercado, efetivamente utilizados	6 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	4 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	3 (k+1), onde k é o número de variáveis independentes	2
3	Identificação dos dados de mercado	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem, com foto e características observadas pelo autor do laudo	Apresentação de informações relativas a todos os dados e variáveis analisados na modelagem	Apresentação de informações relativas aos dados e variáveis efetivamente utilizados no modelo	3
4	Extrapolação	Não admitida	Admitida para apenas uma variável, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100% do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior, b) o valor estimado não ultrapasse 15% do valor calculado no limite da fronteira amostral, para a referida variável	Admitida, desde que: a) as medidas das características do imóvel avaliando não sejam superiores a 100 % do limite amostral superior, nem inferiores à metade do limite amostral inferior b) o valor estimado não ultrapasse 20 % do valor calculado no limite da fronteira amostral, para as referidas variáveis, de per si e simultaneamente, e em módulo	3
5	Nível de significância (somatório do valor das duas caudas) máximo para a rejeição da hipótese nula de cada regressor (teste bicaudal)	10%	20%	30%	3
6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3



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

Graus	III	II	I	Soma
Pontos Mínimos	16	10	6	17
Itens obrigatórios	2, 4, 5 e 6 no grau III e os demais no mínimo no grau II	2, 4, 5 e 6 no mínimo no grau II e os demais no mínimo no grau I	Todos, no mínimo no grau I	
Grau de Fundamentação do Laudo				II

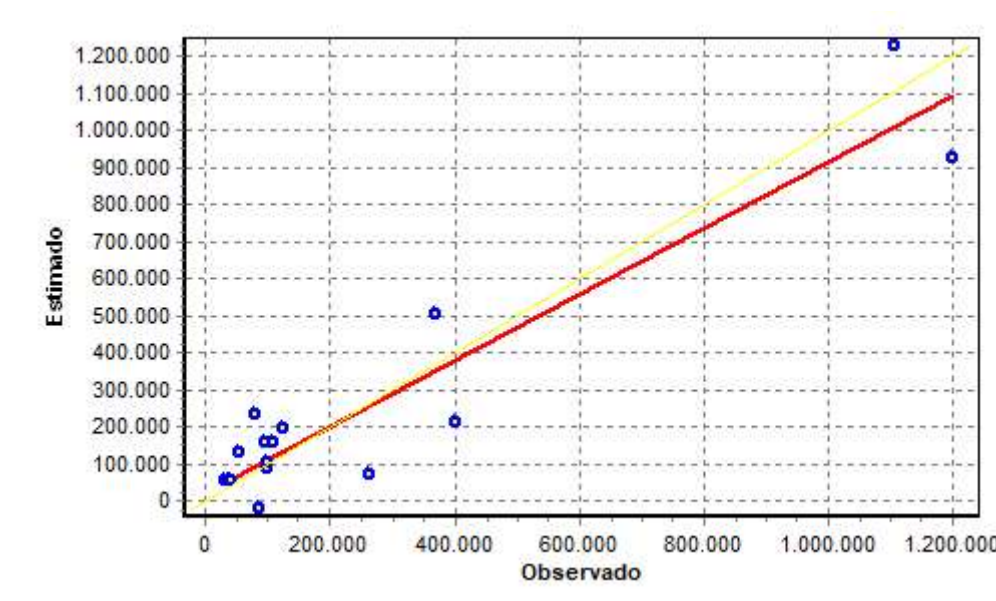
Grau de precisão da estimativa de valor no caso de utilização do método comparativo direto de dados de mercado

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.			

Grau de precisão III, 19,82%

GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

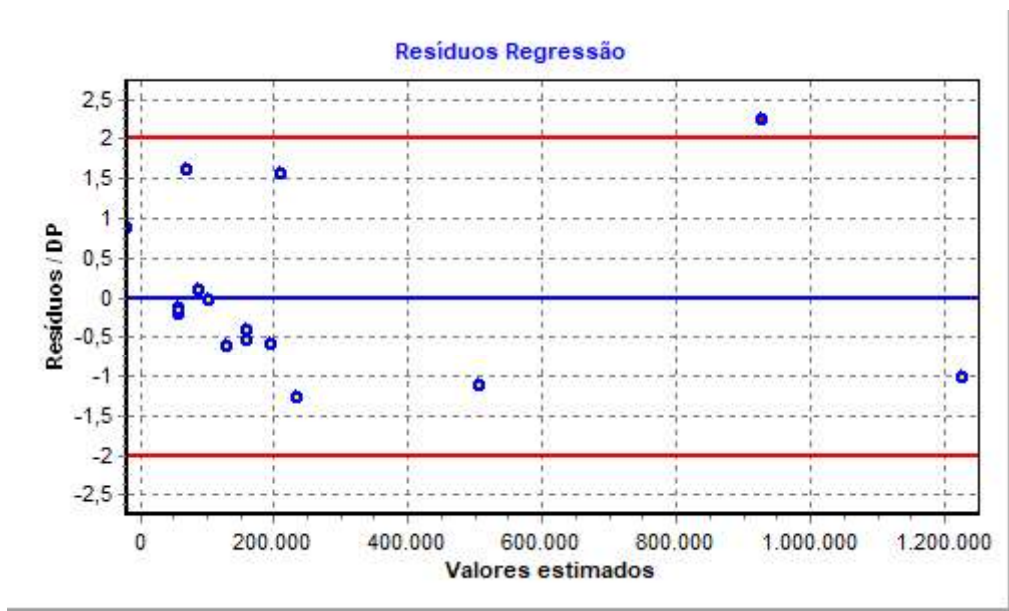
Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta



Resíduos da Regressão Linear



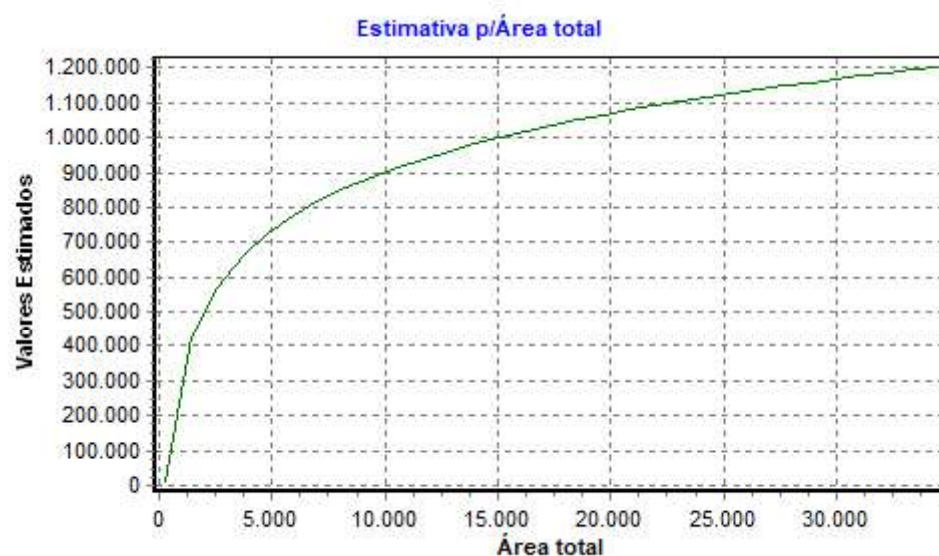
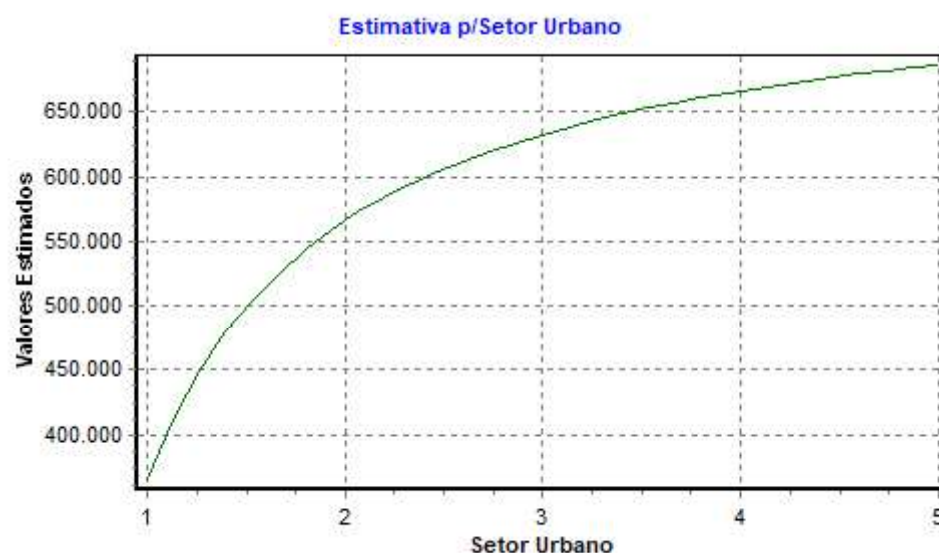
ESTADO DO TOCANTINS
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE DIANÓPOLIS
Vara Cível, dos Feitos da Fazenda e Registros Públicos





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

TABELA DE DADOS - AMOSTRA:

Variáveis Texto:

ID	Desabilitado	Endereço	Bairro	Informante	Telefone do informante
1		Qd 10 Lt 05	Novo Horizonte	Erika	(63)992770010
2		Qd 09 Lt 01	Novo Horizonte	Benicio	(61)984226465
3		Qd 09 Lt 02	Novo Horizonte	Benicio	(61)984226465
4		Qd 09 Lt 03	Novo Horizonte	Benicio	(61)984226465
5		Qd 09 Lt 04	Novo Horizonte	Benicio	(61)984226465
6		Qd H Lt 8	Novo Horizonte	Nicodemos	(63)992443640
7		Qd 30 Lt 05	Bela Vista	Vilsimar	(63)992155503
8		Qd 15 Lt 02	Bela Vista	Alaide	(63)992340582
9		QD 29 Lt 17	Bela Vista	Miguel	(63)992632340
10		QD 25 Lt 02	Bela Vista	https://to.mgfimoveis.com.br/2-lotes-setor-bela-vista-venda-to-dianopolis-em-dianopolis-local-299873069	(63)984020758
11		QD 25 Lt 02	Bela Vista	https://to.mgfimoveis.com.br/2-lotes-setor-bela-vista-venda-to-dianopolis-em-dianopolis-local-299873069	
12		Lote 2 QD T	St Industrial	https://www.leiloesjudiciais.com.br/lote/29757/96928	
13		QD L Lt 02 - TO-040	St Industrial	Guilherme	(63)984020758
14		TO-040	St Industrial	Antônio	(63)992277744
15		QD 44 Lt07	Centro	Evandro	(63)992786935
16		QD 41 Lt 14A	Centro	Evandro	(63)992786935
17		QD E Lt 10	St Dianas	Xinxá	(63)992819599
18		QD E Lt 11	St Dianas	Pedro	(63)992433592
19		QD G Lt 04	St Dianas	Serginho	(63)992000061



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

Variáveis Numéricas:

ID	Desabilitado	Setor Urbano	Área total	Valor total
1		1,00	940,00	100.000,00
2		1,00	1.467,00	125.000,00
3		1,00	1.000,00	110.000,00
4		1,00	1.000,00	110.000,00
5		1,00	1.000,00	110.000,00
6		1,00	600,00	95.000,00
7		2,00	360,00	110.000,00
8		2,00	487,00	95.000,00
9		2,00	360,00	92.000,00
10		2,00	360,00	120.000,00
11		2,00	360,00	120.000,00
12		3,00	34.544,00	1.104.608,00
13		3,00	10.000,00	1.150.000,00
14		3,00	1.750,00	370.000,00
15		4,00	450,00	480.000,00
16		4,00	250,00	284.000,00
17		5,00	335,00	110.000,00
18		5,00	335,00	95.000,00
19		5,00	455,00	80.000,00

18) ESTIMATIVAS DE VALORES:

● Imóvel avaliando 1:

Estimativa	Média	Amplitude	Grau de Precisão
Valor Mínimo	R\$ 926.535,62	9,91%	
Valor Médio	R\$ 1.028.479,80	-	III
Valor Máximo	R\$ 1.130.423,97	9,91%	

Dados do imóvel avaliando:

Variável	Conteúdo	Extrapolção
Endereço	Lote 05 TO-040	-
Bairro	Setor Industrial	-
Informante		-
Telefone do informante		-
Setor Urbano	3,00	Não
Área total	15.152,26	Não



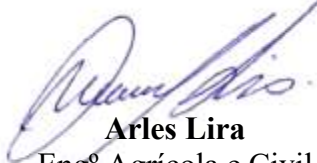
**ESTADO DO TOCANTINS
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE DIANÓPOLIS
Vara Cível, dos Feitos da Fazenda e Registros Públicos**

Valor do Lote situado na TO-040, LT05, Setor Industrial, com área de 19.800,00m²) FOI AVALIADO EM R\$ 1.028.479,80 (hum milhão e vinte e oito mil e quatrocentos e setenta e nove reais e oitenta centavos).

7. CONCLUSÃO

Após levantamento in loco e pesquisa das amostras conclui – se que o valor da avaliação do imóvel **situado na TO-040, LT05, Setor Industrial, com área de 19.800,00m²) FOI AVALIADO EM R\$ 1.028.479,80 (hum milhão e vinte e oito mil e quatrocentos e setenta e nove reais e oitenta centavos).**

Dianópolis - TO, 25 de maio de 2026.


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