



**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

**Rua Veríssimo da Mata, QD 44, LT14, Setor Central
Mat. 1161**

Dianópolis – TO



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

2026

Conteúdo

1. OBJETIVO	3
2. MATERIAL	3
3. DESCRIÇÃO DOS SERVIÇOS.....	4
4. LOCALIZAÇÃO	5
5. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO.....	6
6. AVALIAÇÕES DO LOTE	8
Dados do imóvel:.....	8
6.1 Topografia	8
6.2 Benfeitorias:	8
6.3 Método de avaliação:.....	8
6.4 Avaliação Software SisDea:	9
7. AVALIAÇÃO DA EDIFICAÇÃO.....	19
8. DEPRECIAÇÃO.....	25
9. CONCLUSÃO	26



**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 1ª 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.

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 RUA Verissimo da Mata - QUADRA 44 - LOTE 14 – Setor Central, área 540,00m² e área edificada de 280,50m², Matricula 1161, Dianópolis –TO.

2. MATERIAL

Os materiais utilizados na confecção do referido laudo foram:

2.1 Certidões de Matrículas

2.2 Maquina Fotográfica



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

- 2.3 Software SisDea
- 2.6 Google Earth
- 2.7 Arquivos prefeitura

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.

4. LOCALIZAÇÃO



Mapa 01: Croqui de Localização do lote

O lote está localizado na RUA Verissimo da Mata - QUADRA 44 - LOTE 14 – Setor Central, 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



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



Fotografia 02: Vista do imóvel



Fotografia 03: Vista do imóvel



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

6. AVALIAÇÕES DO LOTE

Dados do imóvel:

Imóvel localizado na RUA Verissimo da Mata - QUADRA 44 - LOTE 14 – Setor Central, área 540,00m² e área edificada de 280,50m², Matrícula 1161, Dianópolis – TO.

6.1 Topografia:

O terreno possui uma topografia 100% plano

6.2 Benfeitorias:

Lotes com benfeitorias, Comercial.

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.

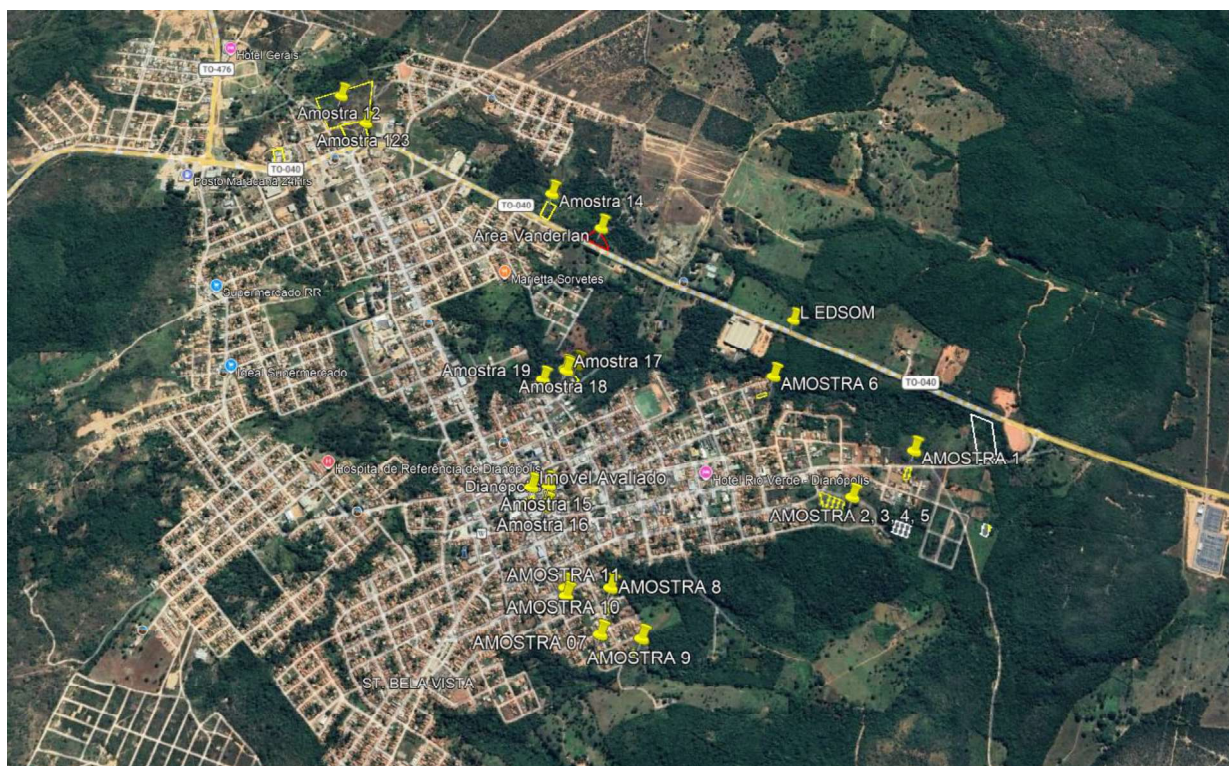
Tabela 01: Característica do Software SisDea.

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

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
Telefone do informante	Texto	Texto	Telefone ou número de contato do informante	Sim
Setor Urbano	Numérica	Qualitativa (Códigos Alocados)	Variável de macrolocalização	Sim



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

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	80.000,00	1.150.000,00	1.070.000,00	255.821,47

COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,9331090 / 0,9331090
Coeficiente de determinação:	0,8706924
Fisher - Snedecor:	53,87
Significância do modelo (%):	0,00

NORMALIDADE DOS RESÍDUOS:

Distribuição dos resíduos	Curva Normal	Modelo
Resíduos situados entre -1σ e $+1\sigma$	68%	73%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	89%
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	1657825204425,124	2	828912602212,562	53,868
Não Explicada	246205727677,613	16	15387857979,851	
Total	1904030932102,737	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 = -1030027,627 -408262,2379 / Setor Urbano +225564,3722 * ln (Área total)

TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Setor Urbano	1/x	-4,54	0,03
Área total	ln(x)	9,62	0,00
Valor total	y	-6,26	0,00

CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Variável	Alias	x1	x2	y
Setor Urbano	x1	0,00	0,07	-0,35
Área total	x2	0,07	0,00	0,84
Valor total	y	-0,35	0,84	0,00

CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

Variável	Alias	x1	x2	y
Setor Urbano	x1	0,00	0,71	0,75
Área total	x2	0,71	0,00	0,92
Valor total	y	0,75	0,92	0,00

TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	100.000,00	105.896,73	-5.896,73	-5,8967%	-0,047536	0,00016300
2	125.000,00	206.294,28	-81.294,28	-65,0354%	-0,655346	0,03316700
3	110.000,00	119.853,62	-9.853,62	-8,9578%	-0,079434	0,00045600
4	110.000,00	119.853,62	-9.853,62	-8,9578%	-0,079434	0,00045600
5	110.000,00	119.853,62	-9.853,62	-8,9578%	-0,079434	0,00045600
6	95.000,00	4.629,56	90.370,44	95,1268%	0,728513	0,04054900
7	110.000,00	93.536,61	16.463,39	14,9667%	0,132718	0,00053700
8	95.000,00	161.693,17	-66.693,17	-70,2033%	-0,537641	0,00698600
9	92.000,00	93.536,61	-1.536,61	-1,6702%	-0,012387	0,00000500
10	120.000,00	93.536,61	26.463,39	22,0528%	0,213332	0,00138800
11	120.000,00	93.536,61	26.463,39	22,0528%	0,213332	0,00138800
12	1.104.608,00	1.191.030,20	-86.422,20	-7,8238%	-0,696685	0,58515400
13	1.150.000,00	911.409,60	238.590,40	20,7470%	1,923375	0,81720000
14	370.000,00	518.257,83	-148.257,83	-40,0697%	-1,195167	0,06074200
15	480.000,00	245.935,41	234.064,59	48,7635%	1,886890	0,16833000



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

16	284.000,00	113.351,68	170.648,32	60,0874%	1,375666	0,12646200
17	110.000,00	199.780,63	-89.780,63	-81,6188%	-0,723758	0,03388200
18	95.000,00	199.780,63	-104.780,63	-110,2954%	-0,844679	0,04615000
19	80.000,00	268.840,97	-188.840,97	-236,0512%	-1,522324	0,13055100

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



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

6	Nível de significância máximo admitido para a rejeição da hipótese nula do modelo através do teste F de Snedecor	1%	2%	5%	3
---	--	----	----	----	---

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

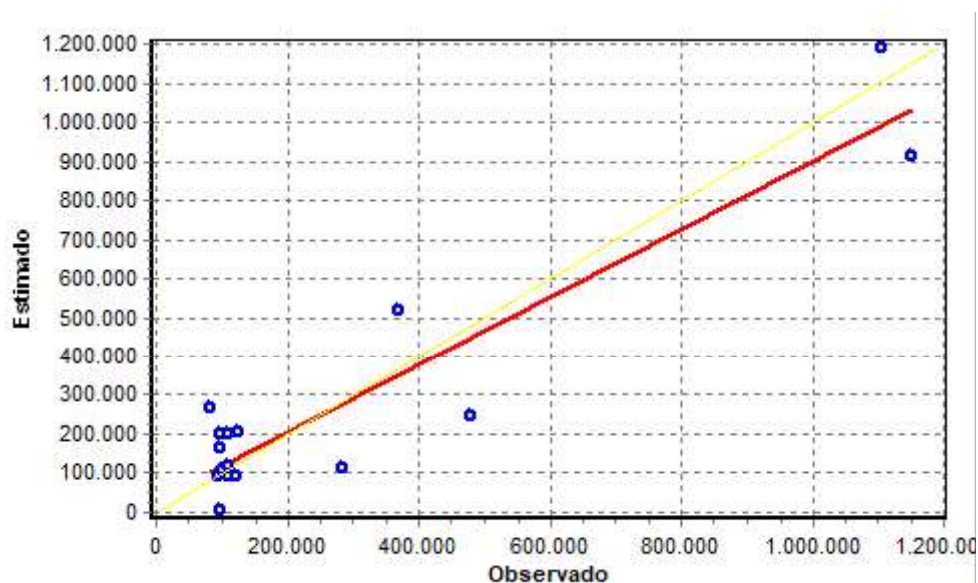
Descrição	Grau		
	III	II	I
Amplitude do intervalo de confiança de 80% em torno do valor central da estimativa	$\leq 30\%$	30% - 50%	$> 50\%$
NOTA Observar subseção 9.1.			



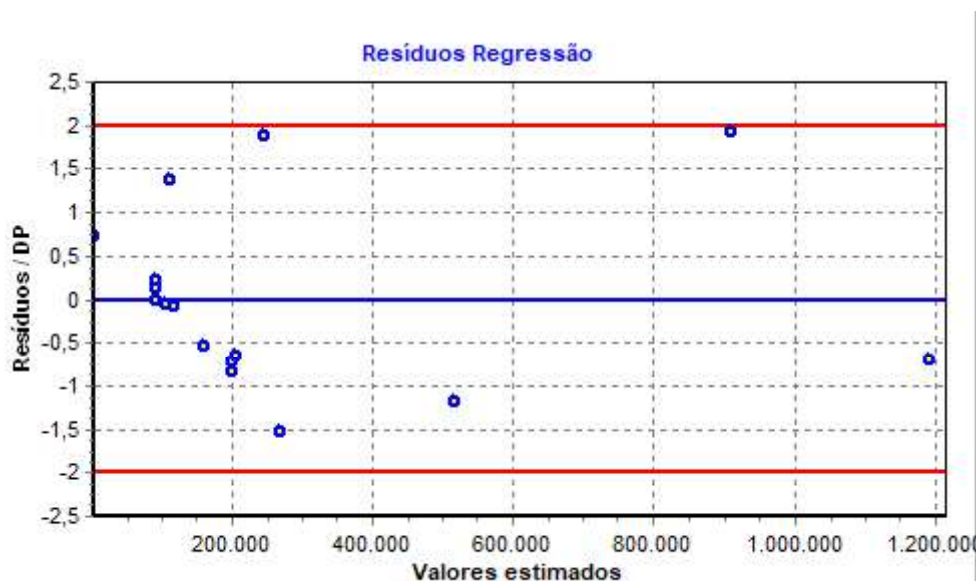
ESTADO DO TOCANTINS
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE DIANÓPOLIS
Vara Cível, dos Feitos da Fazenda e Registros Públicos

GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta



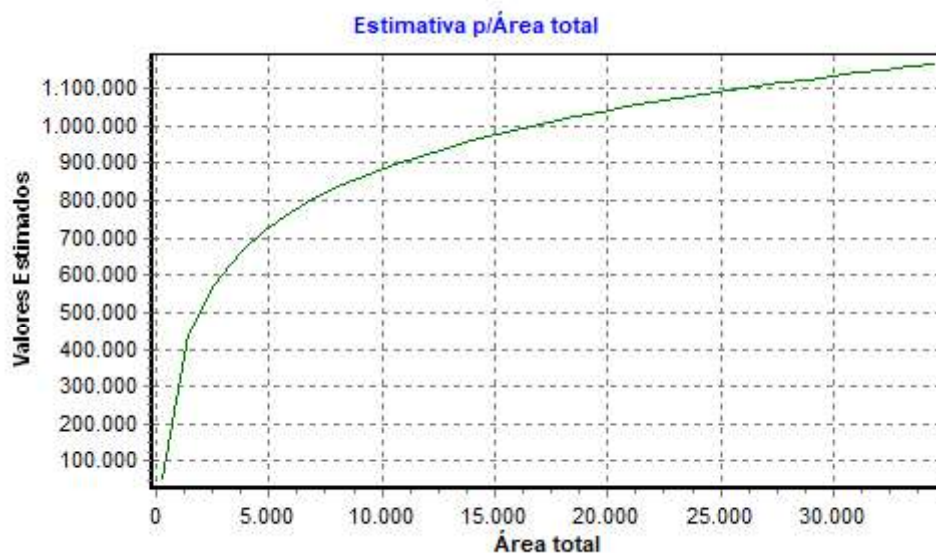
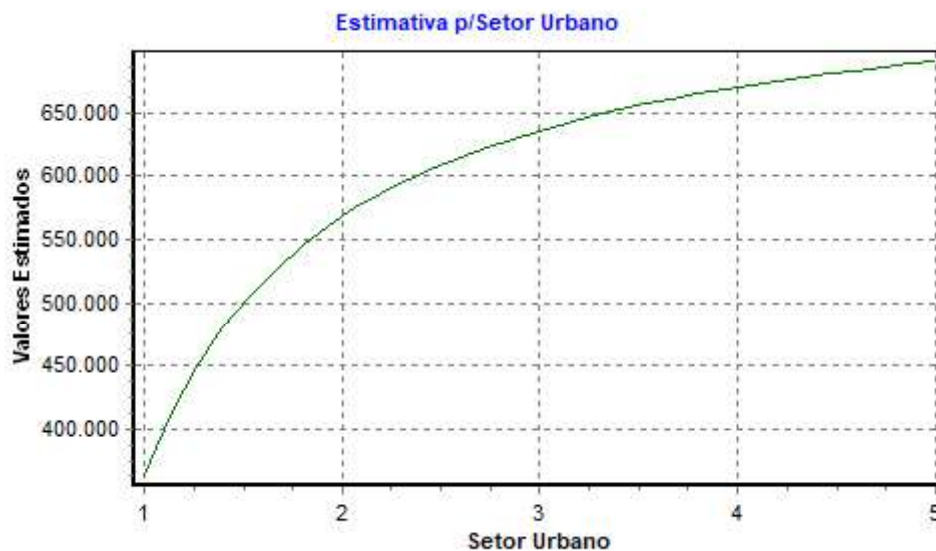
Resíduos da Regressão Linear





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

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

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



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

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\$ 233.006,16	18,83%	
Valor Médio	R\$ 287.060,66	-	II
Valor Máximo	R\$ 341.115,15	18,83%	

Dados do imóvel avaliando:

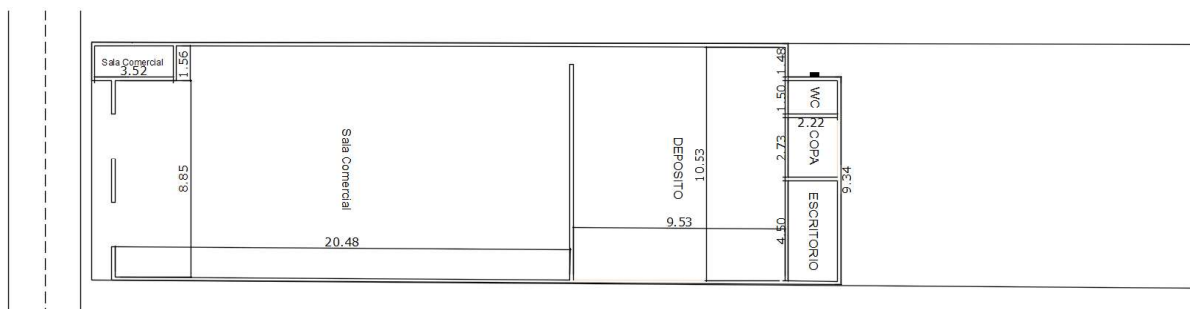
Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Rua Veríssimo da Mata, QD 44, LT14	-
Bairro	Centro	-
Informante		-
Telefone do informante		-
Setor Urbano	4,00	Não
Área total	540,00	Não



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

Valor do Lote situado na Rua Veríssimo da Mata, QD 44, LT14, Setor Central, com área de 540,00m²) FOI AVALIADO EM R\$ 287.060,66 (duzentos e oitenta e sete mil e sessenta reais e sessenta e seis centavos).

7. AVALIAÇÃO DA EDIFICAÇÃO



Mapa 01: Planta Baixa do Imovel

EMPRESA					
OBRA:	PLANILHA AUTOMÁTICA				
	EXECUÇÃO DA OBRA				
ITEM	SERVIÇOS		QUANT	P UNIT	P. TOTAL
3.0	Sala Comercial				R\$ 331.887,22
3.1	MOVIMENTO DE TERRA				R\$ 1.808,45
3.1.1	Escavação manual de valas - baldrame (40 X 40)cm	m ³	14,70	R\$ 37,55	R\$ 552,14



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

3.1.2	Escavação manual de fundação - 60X60	m³	2,59	R\$ 37,55	R\$ 97,33
3.1.3	Reterro manual com comapctação	m³	1,30	R\$ 25,49	R\$ 33,03
3.1.4	Espalhamento e adensamento de mat.de base, e=0,20m	m³	42,08	R\$ 23,93	R\$ 1.006,99
3.1.5	Apiloamento de fundo de vala/fundação	m²	4,32	R\$ 27,54	R\$ 118,96
3.2	BALDRAME E ALVENARIA DE ELEVAÇÃO				R\$ 31.014,52
3.2.1	Alvenaria de pedra argamassada, traço 1:6, c/ agregado adquirido	m³	14,70	R\$ 544,61	R\$ 8.007,88
3.2.2	Cinta em concreto armado - 10x10cm	m³	2,07	R\$ 1.252,10	R\$ 2.589,02
3.2.3	Impermeabilização de Baldrame	m²	55,14	R\$ 19,93	R\$ 1.098,83
3.2.4	Tijolo Cerâmico (9x19x19)	m²	275,70	R\$ 70,07	R\$ 19.318,80
3.3	FUNDAÇÕES E ESTRUTURAS				R\$ 25.877,32
3.3.1	Concreto em pilares, vigas e escada, Fck 20 MPA	m³	14,62	R\$ 596,26	R\$ 8.719,46
3.3.2	Forma e desforma em madeira compensada	m²	72,63	R\$ 92,09	R\$ 6.688,89
3.3.3	Armadura CA 50 média	kg	480,95	R\$ 16,92	R\$ 8.139,66
3.3.4	Lançamento e aplicação do concreto	m³	14,62	R\$ 159,29	R\$ 2.329,32
3.3.5	Lajes pré-fabricada para piso, com regularização	m²	0,00	R\$ 130,18	R\$ 0,00
3.4	ESQUADRIAS E FERRAGENS				R\$ 13.201,78
3.4.1	Porta de Entrada	unid	2,00	R\$ 1.501,91	R\$ 3.003,83
3.4.2	Porta de madeira	unid	5,00	R\$ 1.096,05	R\$ 5.480,23
3.4.3	Janelas	m²	8,89	R\$ 530,68	R\$ 4.717,72
3.4.4	Cobogó 50x50, anti chuva (casa do gás)	unid	0,00	R\$ 20,03	R\$ 0,00
3.5	COBERTA				R\$ 80.045,06
3.5.1	Coberta de estrutura de madeira	m²	280,50	R\$ 285,37	R\$ 80.045,06
3.6	REVESTIMENTOS				R\$ 97.807,08
3.6.1	PAREDE				R\$ 31.311,08



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

3.6.1.1	Chapisco traço cimento e areia grossa, traço 1:3	m²	551,40	R\$ 7,98	R\$ 4.401,73
3.6.1.2	Reboco cimento e areia peneirada, traço 1:5	m²	517,40	R\$ 38,95	R\$ 20.153,88
3.6.1.3	Emboço cimento e areia peneirada	m²	34,00	R\$ 29,94	R\$ 1.017,99
3.6.1.4	Revestimento Cerâmico (De acordo com Briefing)	m²	34,00	R\$ 135,17	R\$ 4.595,94
3.6.1.13	Rejuntamento para porcelanato, até 1,5mm	m²	34,00	R\$ 10,02	R\$ 340,52
3.6.1.14	Bancada da cozinha com acabamento de porcelanato para bancadas (artesanado)	m²	1,00	R\$ 801,02	R\$ 801,02
3.6.2	TETO				R\$ 16.824,10
3.6.2.1	Forro PVC	m²	280,50	R\$ 59,98	R\$ 16.824,10
3.6.3	PISOS				R\$ 49.671,90
3.6.3.1	Concreto não estrutural, s/ betoneira, p/ lastro	m³	14,03	R\$ 299,38	R\$ 4.198,85
3.6.3.2	Regularização de base c/ argamassa de cimento e areia s/ peneira traço, 1:4 - ESP=3cm	m²	280,50	R\$ 21,93	R\$ 6.151,53
3.6.3.3	Revestimento Cerâmico	m²	280,50	R\$ 130,17	R\$ 36.512,19
3.6.3.28	Rejuntamento	m²	280,50	R\$ 10,02	R\$ 2.809,32
3.6.3.29	Soleiras de granito - L=15cm	m	0,00	R\$ 150,19	R\$ 0,00
3.7	INSTALAÇÃO HIDRÁULICA				R\$ 10.233,51
3.7.1	Tubo soldavel em PVC 50mm e conexões	m	9,00	R\$ 39,95	R\$ 359,58



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

3.7.2	Tubo soldavel em PVC 32mm e conexões	m	18,00	R\$ 28,94	R\$ 520,91
3.7.3	Tubo soldavel em PVC 25mm e conexões	m	27,00	R\$ 24,06	R\$ 649,71
3.7.4	Caixa d'agua capacidade 1500 L	unid	2,00	R\$ 1.351,72	R\$ 2.703,44
3.7.5	Flange 2"	unid	4,00	R\$ 100,13	R\$ 400,52
3.7.6	Flange de 1"	unid	2,00	R\$ 85,11	R\$ 170,22
3.7.7	Registro Bruto de gaveta D= 2"	unid	3,00	R\$ 167,48	R\$ 502,43
3.7.8	Registro de gaveta c/ canopla cromada D= 1/2"	unid	3,00	R\$ 100,77	R\$ 302,31
3.7.9	Registro de pressão para chuveiro, 20mm	unid	1,00	R\$ 105,67	R\$ 105,67
3.7.10	Boia mecanica 3/4"	unid	2,00	R\$ 55,96	R\$ 111,93
3.7.11	Torneira para jardim em metal	unid	0,00	R\$ 57,68	R\$ 0,00
3.7.12	Bancada de granito para lavatório, incluindo louça branca e acessórios	CJ	1,00	R\$ 1.301,66	R\$ 1.301,66
3.7.13	Bacia sanitária em louca branca, com caixa acoplada	unid	1,00	R\$ 662,52	R\$ 662,52
3.7.14	Chuveiro articulado cromado	unid	1,00	R\$ 195,25	R\$ 195,25
3.7.15	Bancada em granito p/ pia de cozinha, incluindo cuba de aço inox e acessórios	CJ	1,00	R\$ 1.501,91	R\$ 1.501,91
3.7.17	Tanque de Inox com acessórios	CJ	1,00	R\$ 745,45	R\$ 745,45
3.7.18	Ducha higienica	unid	0,00	R\$ 78,90	R\$ 0,00
3.8	INSTALAÇÃO SANITÁRIA				R\$ 5.930,77
3.8.1	Caixa de inspeção em alvenaria 60x60x60 e tampa de concreto(sabão e gordura)	unid	4,00	R\$ 399,51	R\$ 1.598,04
3.8.2	Tubo e conexão em PVC para esgoto 100mm	m	50,00	R\$ 52,21	R\$ 2.610,45
3.8.3	Tubo e conexão em PVC para esgoto 75mm	m	18,00	R\$ 42,43	R\$ 763,68



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

3.8.5	Tubo e conexão em PVC para esgoto 50mm	m	27,00	R\$ 29,94	R\$ 808,40
3.8.6	Ralo sofonado 150x150cm	unid	2,00	R\$ 75,10	R\$ 150,20
3.8.7	Tampa para sanitario - Luxo	unid	0,00	R\$ 165,71	R\$ 0,00
3.9	INSTALAÇÃO ELÉTRICA				R\$ 39.749,59
3.9.1	Quadro de distribuição interno até 12 circuitos, c/ barramento	unid	1,00	R\$ 415,53	R\$ 415,53
3.9.2	Eletroduto rígido, roscavel D= 32mm, inc conexões	m	32,81	R\$ 27,66	R\$ 907,45
3.9.3	Eletroduto flexível 3/4", tipo garganta	m	701,25	R\$ 26,44	R\$ 18.538,46
3.9.4	Caixa de ligação em PVC rígido 4x4	unid	5,00	R\$ 11,20	R\$ 55,98
3.9.5	Caixa de ligação em PVC rígido 4x2	unid	36,00	R\$ 8,86	R\$ 319,10
3.9.6	Cabo isolado PVC, 750 V, - 1,5mm	m	701,25	R\$ 4,00	R\$ 2.803,43
3.9.7	Cabo isolado PVC, 750 V, - 2,5mm	m	841,50	R\$ 7,18	R\$ 6.043,50
3.9.8	Cabo isolado PVC, 750 V, - 4,0mm	m	350,63	R\$ 8,00	R\$ 2.806,00
3.9.9	Cabo isolado PVC, 750 V, - 10.0mm	m	150,00	R\$ 15,82	R\$ 2.373,42
3.9.10	Disjuntores 15A	unid	6,00	R\$ 75,10	R\$ 450,59
3.9.11	Disjuntor 20A	unid	6,00	R\$ 75,10	R\$ 450,59
3.9.12	Disjuntores 32A	unid	4,00	R\$ 75,10	R\$ 300,39
3.9.13	Disjuntor de 50A	unid	1,00	R\$ 75,10	R\$ 75,10
3.9.14	Haste de cobre 5/8" x 3,40m, completo, COPPERWELD	unid	3,00	R\$ 180,23	R\$ 540,70
3.9.15	Interruptor triplo	unid	5,00	R\$ 48,06	R\$ 240,32
3.9.16	Interruptor duplo	unid	1,00	R\$ 31,27	R\$ 31,27
3.9.18	Interruptos para capinha	unid	1,00	R\$ 25,71	R\$ 25,71
3.9.19	Tomada tripla	unid	29,00	R\$ 35,83	R\$ 1.039,02
3.9.20	Ponto de lógica fornecimento e montagem	pt	2,00	R\$ 215,78	R\$ 431,55
3.9.21	Ponto de televisão fonecimento e montagem	pt	0,00	R\$ 215,78	R\$ 0,00
3.9.22	Luminária de LED de embutir quadrada 20x20cm 25W	unid	18,00	R\$ 105,64	R\$ 1.901,47



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

3.10	INSTALAÇÕES DO GÁS GLP E CONDICIONADORES				R\$ 0,00
3.10.1	Tubo de cobre D=15mm (1/2") Classe E, inclusive conexões	m	0,00	R\$ 180,23	R\$ 0,00
3.10.2	Teste de estanqueidade em tubulação de gás	vb	0,00	R\$ 901,15	R\$ 0,00
3.11	PINTURA				R\$ 26.219,13
3.11.2	Textura duas demãos externa do tipo grafiada	m²	303,38	R\$ 27,64	R\$ 8.384,77
3.11.4	Emassamento duas demãos em paredes internas	m²	494,52	R\$ 15,57	R\$ 7.700,91
3.11.5	Latex interno duas demãos, incl. Forro, s/ massa	m²	494,52	R\$ 18,83	R\$ 9.310,14
3.11.6	Selador em madeira	m²	24,60	R\$ 15,77	R\$ 388,01
3.11.7	Esmalte sintético duas demãos em esquadria de madeira	m²	24,60	R\$ 17,70	R\$ 435,30
3.12	CHURRASQUEIRA				R\$ 0,00
3.12.1	Churrasqueira médio porte em tijolo refratário	unid	0,00	R\$ 3.654,65	R\$ 0,00
3.13	LIMPEZA DA OBRA				R\$ 0,00
3.13.1	Containers	unid	0,00	R\$ 360,46	R\$ 0,00
3.13.2	Transporte horizontal	m³	0,00	R\$ 56,67	R\$ 0,00
3.13.3	Limpeza geral	m²	0,00	R\$ 14,52	R\$ 0,00
	SUB TOTAL				R\$ 331.887,22
	MURRO				R\$ 65.850,39
	MÃO DE OBRA				R\$ 177.894,95
	TOTAL				R\$ 509.782,17



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

8. DEPRECIAÇÃO.

Fazendo um levantamento no Google Earth, verificou que a construção foi realizada em 2008, assim será feito um reajuste de depreciação do imóvel utilizando a tabela de Ross-Heidecke, pois a edificação já tem 18 anos.

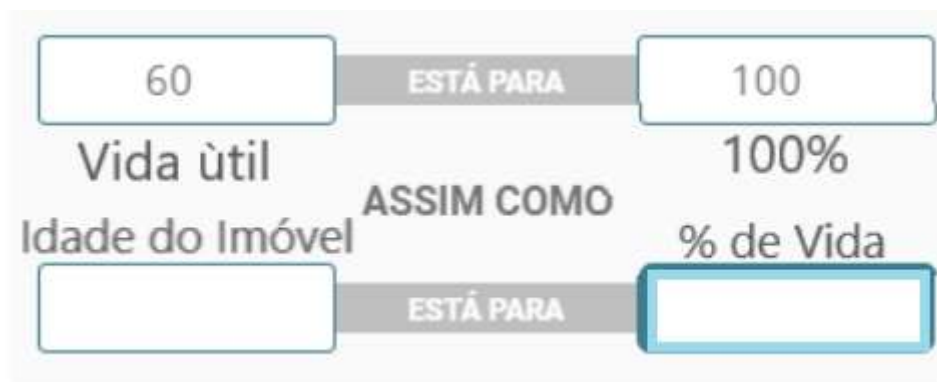
CÓDIGO	CLASSIFICAÇÃO			CÓDIGO	CLASSIFICAÇÃO			
A	Novo			E	Reparos simples			
B	Entre novo e regular			F	Entre reparos simples e importantes			
C	Regular			G	Reparos importantes			
D	Entre regular e reparos simples			H	Entre reparos importantes e s/ valor			
IDADE EM % DE VIDA		ESTADO DE CONSERVAÇÃO						
	A	B	C	D	E	F	G	H
2,00	1,02	1,05	3,51	9,03	18,90	39,30	53,10	75,40
4,00	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,60	53,60	75,70
6,00	3,18	3,21	5,62	11,00	20,70	35,30	54,10	76,00
8,00	4,32	4,35	6,73	12,10	21,60	36,10	54,60	76,30
10,00	5,50	5,53	7,88	13,20	22,60	36,90	55,20	76,60
12,00	6,72	6,75	9,07	14,30	23,60	37,70	55,80	76,90
14,00	7,98	8,01	10,30	15,40	24,60	38,50	56,40	77,20
16,00	9,28	9,31	11,60	16,60	25,70	39,40	57,00	77,50
18,00	10,60	10,60	12,90	17,80	26,80	40,30	57,60	77,80
20,00	12,00	12,00	14,20	19,10	27,90	41,80	58,30	78,20
22,00	13,40	13,40	15,60	20,40	29,10	42,20	59,00	78,50
24,00	14,90	14,90	17,00	21,80	30,30	43,10	59,60	78,90
26,00	16,40	16,40	18,50	23,10	31,50	44,10	60,40	79,30
28,00	17,90	17,90	20,00	24,60	32,80	45,20	61,10	79,60
30,00	19,50	19,50	21,50	26,00	34,10	46,20	61,80	80,00
32,00	21,10	21,10	23,10	27,50	35,40	47,30	62,60	80,40
34,00	22,80	22,80	24,70	29,00	36,80	48,40	63,40	80,80
36,00	24,50	24,50	26,40	30,50	38,10	49,50	64,20	81,30

Para este imóvel foi utilizado o código c – Regular, como a idade do imóvel e 18 anos optou-se pelos estado de conservação 12,90.

Para aplicar a tabela Ross-Heidecke, será necessário utilizar a regra de três simples, onde por exemplo:



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



Assim temos:

60 está para 100%
 Assim como
 12,90 está para x

Logo: $60x = 1290 \rightarrow x = \frac{1290}{60} = 21,50\%$

Considerando o estado de conservação como classe “C” temos uma desvalorização de 21,50%, referente a edificação, (casa)
 Assim temos:

R\$ 509.782,17 x 21,50% = R\$ 109.603,17 (cento e nove mil e seiscentos e três reais e dezessete centavos) de depreciação

A construção está avaliando em R\$ 400.179,00 (quatrocentos mil e cento e setenta e nove reais)

9. CONCLUSÃO

Após levantamento in loco e pesquisa das amostras conclui – se que o valor da avaliação do imóvel **situado na Rua Veríssimo da Mata, QD 44, LT14, Setor Central é de R\$ 687.729,66 (seiscentos e oitenta e sete mil e setecentos e vinte e nove reais e sessenta e seis centavos).**



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

Dianópolis - TO, 25 de maio de 2026.


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