



**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 Agua Boa, QD 33, LT07, Setor Central
Mat. 795**

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:	8
7. AVALIAÇÃO DA EDIFICAÇÃO.....	18
8. DEPRECIAÇÃO.....	24
9. CONCLUSÃO	25



**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 AGUA BOA - QUADRA 33 - LOTE 07 – Setor Central, área 250,00m² e área edificada de 124,00m², Matrícula 795, 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.

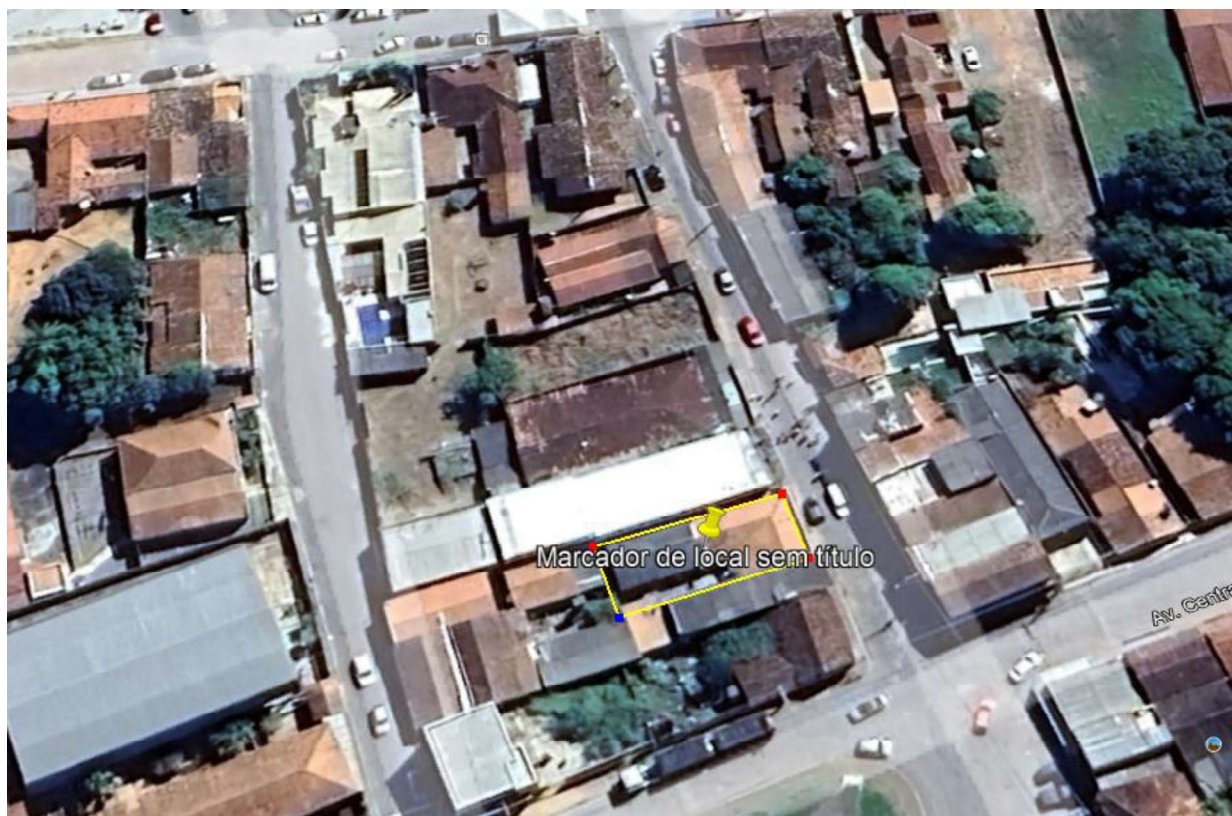


Imagem 01: Vista do lote.

4. LOCALIZAÇÃO



O lote está localizado na Rua Agua Boa - QUADRA 33 - LOTE 07 – Setor Central, Dianópolis –TO.



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

5. RELATÓRIO FOTOGRÁFICO



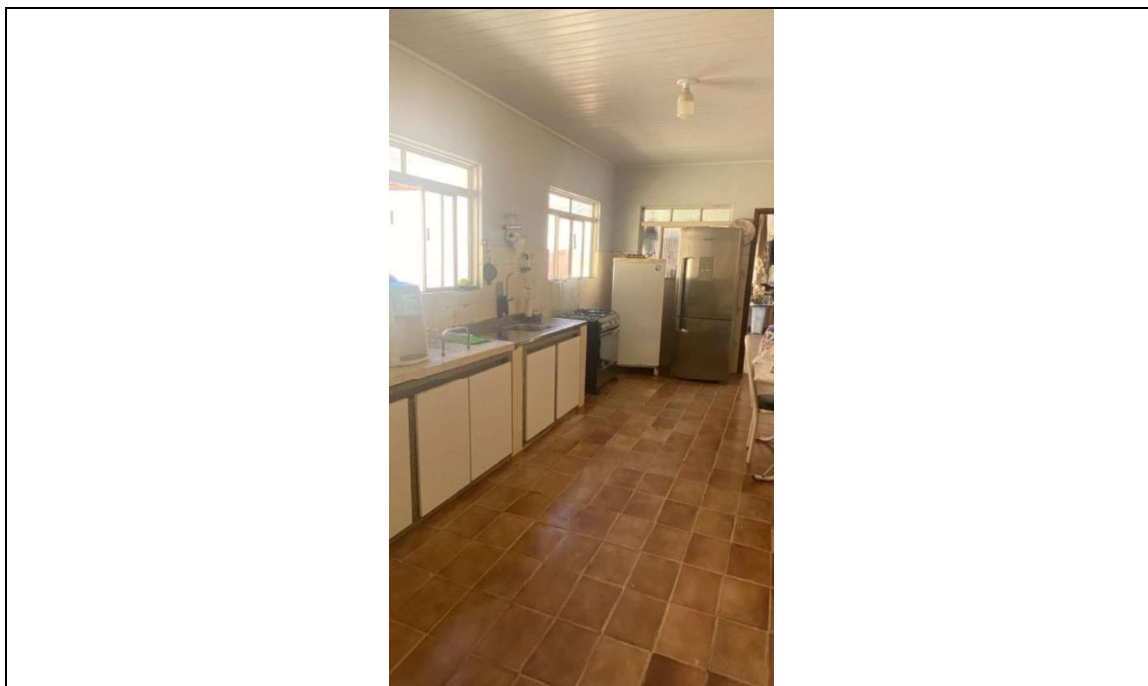
Fotografia 01: Vista do imóvel



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 RUA Agua Boa - QUADRA 33 - LOTE 07 – Setor Central, área 250,00m² e área edificada de 124,00m², Matrícula 795, Dianópolis –TO.

6.1 Topografia:

O terreno possui uma topografia 100% plano

6.2 Benfeitorias:

Lotes com benfeitorias, residencial.



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.

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:	0,6247580 / -2,0131376
Coeficiente de determinação:	0,3903226
Fisher - Snedecor:	5,12
Significância do modelo (%):	1,91

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%	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	0,000	2	0,000	5,122
Não Explicada	0,000	16	0,000	
Total	0,000	18		

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

1/Valor total = +6,682311337E-06 +2,975160003E-06 / Setor Urbano -2,381471142E-10 * Área total



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

TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Setor Urbano	1/x	1,34	19,91
Área total	x	-2,62	1,87
Valor total	1/y	4,50	0,04

CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Variável	Alias	x1	x2	y
Setor Urbano	x1	0,00	-0,18	0,36
Área total	x2	-0,18	0,00	-0,57
Valor total	y	0,36	-0,57	0,00

CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

Variável	Alias	x1	x2	y
Setor Urbano	x1	0,00	0,03	0,32
Área total	x2	0,03	0,00	0,55
Valor total	y	0,32	0,55	0,00

TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	0,00001000	0,00000900	0,00000100	5,6639%	0,187431	0,00253600
2	0,00000800	0,00000900	-0,00000100	-16,3514%	-0,432885	0,01355000
3	0,00000900	0,00000900	0,00000000	-3,6126%	-0,108681	0,00085300
4	0,00000900	0,00000900	0,00000000	-3,6126%	-0,108681	0,00085300
5	0,00000900	0,00000900	0,00000000	-3,6126%	-0,108681	0,00085300
6	0,00001100	0,00001000	0,00000100	9,6115%	0,334807	0,00810100
7	0,00000900	0,00000800	0,00000100	11,0743%	0,333158	0,00259500
8	0,00001100	0,00000800	0,00000200	23,4878%	0,818178	0,01546500
9	0,00001100	0,00000800	0,00000300	25,6257%	0,921758	0,01986200
10	0,00000800	0,00000800	0,00000000	2,9901%	0,082458	0,00015900
11	0,00000800	0,00000800	0,00000000	2,9901%	0,082458	0,00015900
12	0,00000100	-0,00000100	0,00000100	161,0321%	0,482428	14,37075100
13	0,00000100	0,00000500	-0,00000400	-508,6444%	-1,463676	0,10174000
14	0,00000300	0,00000700	-0,00000500	-168,5191%	-1,507218	0,07510300
15	0,00000200	0,00000700	-0,00000500	-251,3089%	-1,732587	0,14802800
16	0,00000400	0,00000700	-0,00000400	-109,2104%	-1,272548	0,08111200
17	0,00000900	0,00000700	0,00000200	20,8268%	0,626554	0,02373300
18	0,00001100	0,00000700	0,00000300	31,6231%	1,101564	0,07335900
19	0,00001300	0,00000700	0,00000500	42,6481%	1,764161	0,18651200



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

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

Graus	III	II	I	Soma
Pontos Mínimos	16	10	6	17



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

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

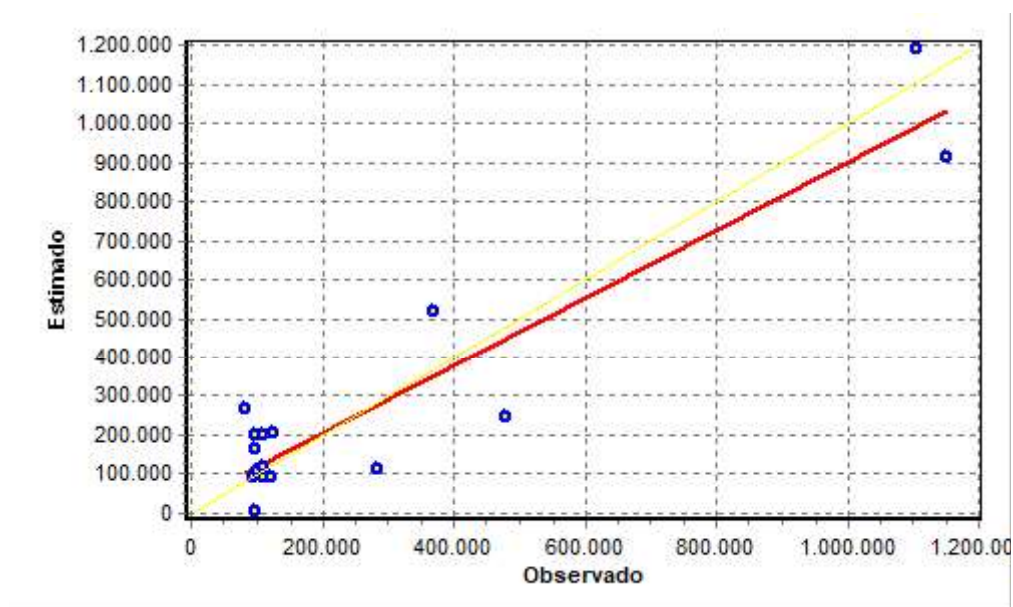
Grau de precisão da estimativa de valor no caso de utilização do método comparativo direto de dados de mercado

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.			

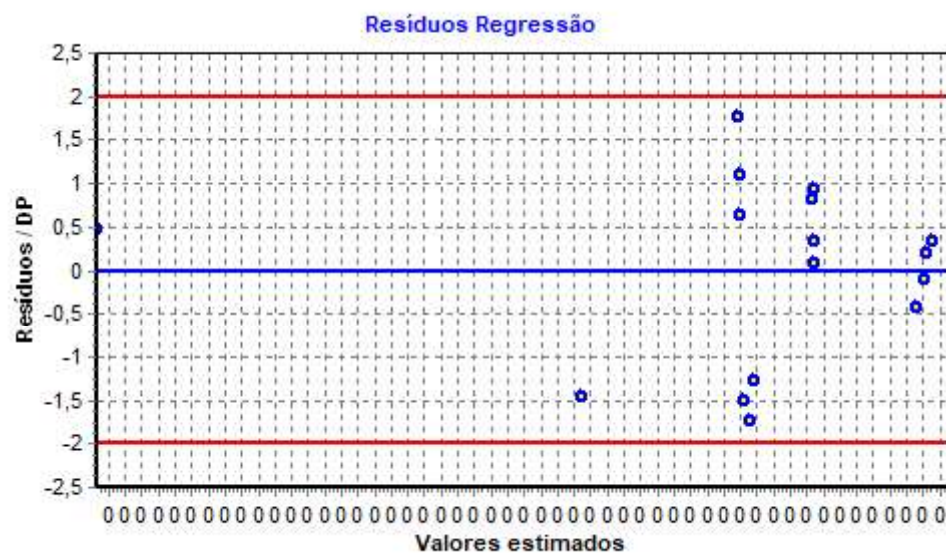
Grau de precisão II, 38,90%

15) GRÁFICOS DE ADERÊNCIA E DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO:

Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta



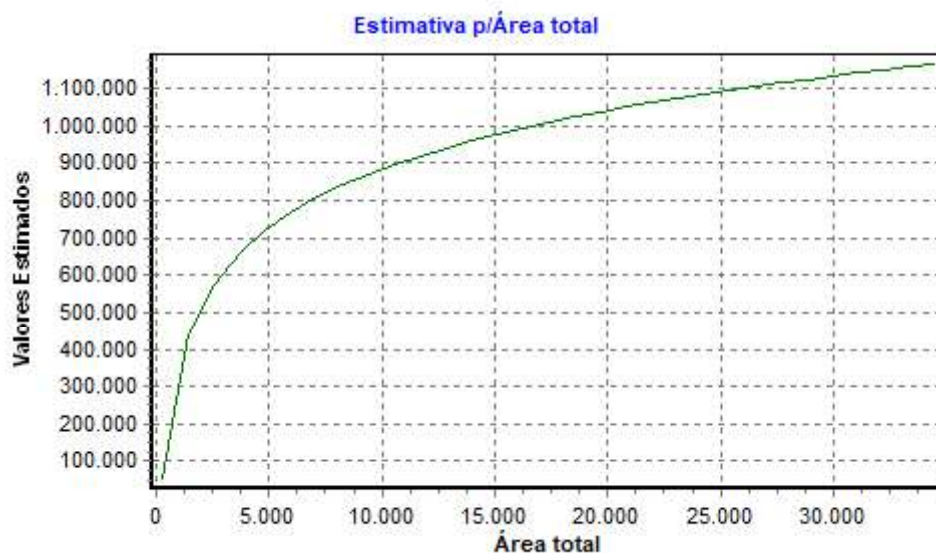
Resíduos da Regressão Linear





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

16) **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\$ 114.298,47	15,80%	
Valor Médio	R\$ 135.748,49	-	II
Valor Máximo	R\$ 167.109,35	23,10%	

Dados do imóvel avaliando:

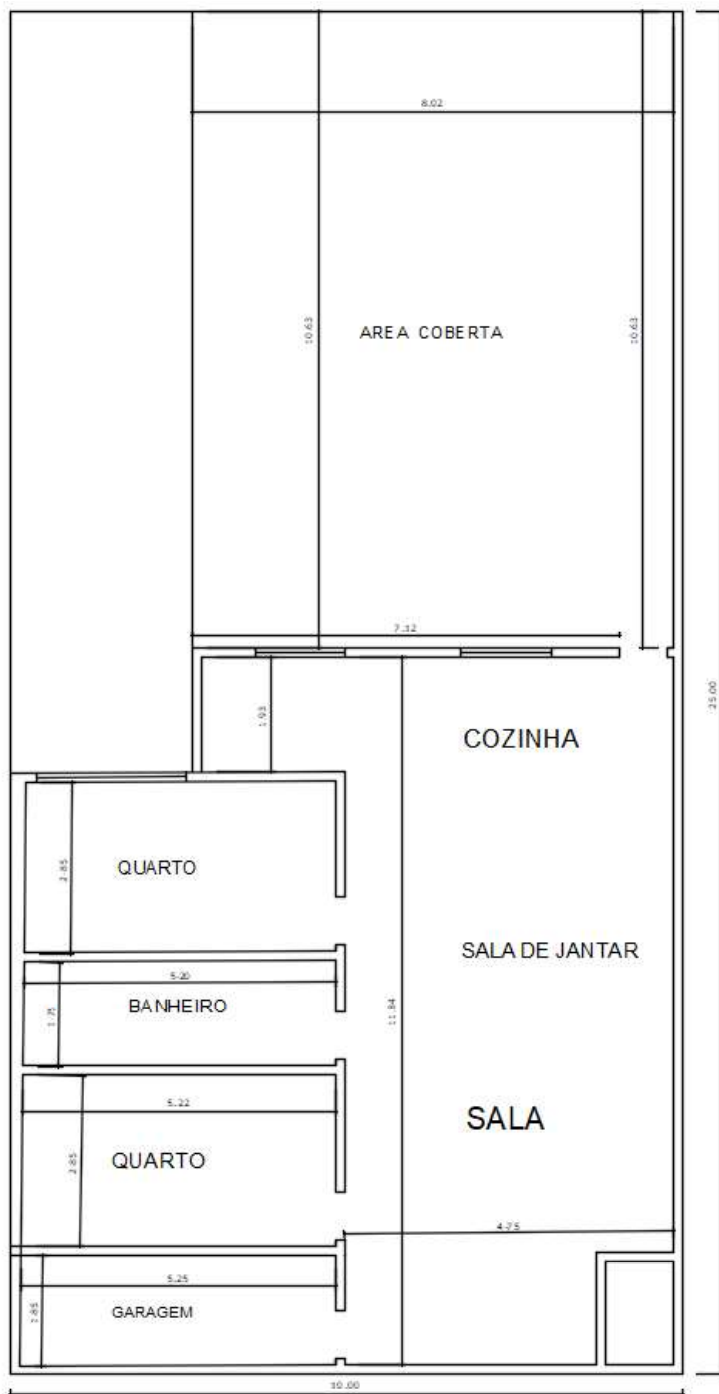
Variável	Conteúdo	Extrapolação
Endereço	Rua Agua Boa, Qd 33 Lt 07	-
Bairro	Centro	-
Informante		-
Telefone do informante		-
Setor Urbano	4,00	Não
Área total	250,00	Não

Valor do Lote situado na Rua Agua Branca, QD 33, LT07, Setor Central, com área de 250,00m²) FOI AVALIADO EM R\$ 135.748,49 (cento e trinta e cinco mil e setecentos e quarenta e oito reais e quarenta e nove centavos).



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

7. AVALIAÇÃO DA EDIFICAÇÃO



Mapa 01: Planta Baixa do Imovel



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

ESCOPO PRECIFICADO					
EMPRESA					
OBRA:	PLANILHA AUTOMÁTICA				
	MÃO DE OBRA				
ITEM	SERVIÇOS		QUANT	P UNIT	P. TOTAL
3.0	CASA				R\$ 98.096,89
3.1	MOVIMENTO DE TERRA				R\$ 904,52
3.1.1	Escavação manual de valas - baldrame (40 X 40)cm	m³	11,02	R\$ 37,55	R\$ 413,96
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	10,08	R\$ 23,93	R\$ 241,25
3.1.5	Apiloamento de fundo de vala/fundação	m²	4,32	R\$ 27,54	R\$ 118,96
3.2	BALDRAME E ALVENARIA DE ELEVÇÃO				R\$ 13.378,62
3.2.1	Alvenaria de embasamento	m³	11,02	R\$ 311,90	R\$ 3.438,38
3.2.2	Cinta em concreto armado - 10x10cm	m³	1,55	R\$ 636,25	R\$ 986,35
3.2.3	Impermeabilização de Baldrame	m²	41,34	R\$ 8,81	R\$ 364,37
3.2.4	Alvenaria em tijolo furado, esp 10cm, traço 1:2:8	m²	206,70	R\$ 41,56	R\$ 8.589,53
3.3	FUNDAÇÕES E ESTRUTURAS				R\$ 3.974,01
3.3.1	Concreto em pilares, vigas e escada, Fck 20 MPA	m³	6,49	R\$ 205,76	R\$ 1.334,46
3.3.2	Forma e desforma em madeira compensada	m²	42,57	R\$ 11,22	R\$ 477,47
3.3.3	Armadura CA 50 média	kg	274,85	R\$ 4,11	R\$ 1.129,07
3.3.4	Lançamento e aplicação do concreto	m³	6,49	R\$ 159,29	R\$ 1.033,02
3.3.5	Lajes pré-fabricada para piso, com regularização	m²	0,00	R\$ 14,93	R\$ 0,00
3.4	ESQUADRIAS E FERRAGENS				R\$ 781,01
3.4.1	Porta de Entrada DECORATIVA	unid	0,00	R\$ 550,70	R\$ 0,00



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

3.4.2	Porta de madeira de Lei - completa	unid	6,00	R\$ 130,17	R\$ 781,01
3.4.3	Esquadria de alumínio e vidro	m²	5,25	R\$ 0,00	R\$ 0,00
3.4.4	Cobogó 50x50, anti chuva (casa do gás)	unid	0,00	R\$ 10,02	R\$ 0,00
3.5	COBERTA				R\$ 31.991,26
3.5.1	Coberta de Acordo com Briefing	m²	213,00	R\$ 150,19	R\$ 31.991,26
3.6	REVESTIMENTOS				R\$ 27.165,10
3.6.1	PAREDE				R\$ 14.195,89
3.6.1.1	Chapisco traço cimento e areia grossa, traço 1:3	m²	413,40	R\$ 5,59	R\$ 2.310,82
3.6.1.2	Reboco cimento e areia peneirada, traço 1:5	m²	379,40	R\$ 21,93	R\$ 8.320,46
3.6.1.3	Emboço cimento e areia peneirada	m²	34,00	R\$ 15,92	R\$ 541,38
3.6.1.4	Revestimento Cerâmico (De acordo com Briefing)	m²	34,00	R\$ 80,10	R\$ 2.723,56
3.6.1.5	Rejuntamento para porcelanato, até 1,5mm	m²	34,00	R\$ 8,81	R\$ 299,67
3.6.1.6	Bancada da cozinha com acabamento de porcelanato para bancadas (artesanado)	m²	3,00	R\$ 0,00	R\$ 0,00
3.6.2	TETO				R\$ 5.326,71
3.6.2.1	Forro de PVC	m²	124,00	R\$ 42,96	R\$ 5.326,71
3.6.3	PISOS				R\$ 7.642,51
3.6.3.1	Concreto não estrutural, s/ betoneira, p/ lastro	m³	3,36	R\$ 205,76	R\$ 691,37
3.6.3.2	Regularização de base c/ argamassa de cimento e areia s/ peneira traço, 1:4 - ESP=3cm	m²	67,20	R\$ 14,52	R\$ 975,82
3.6.3.3	Revestimento Cerâmico	m²	67,20	R\$ 80,10	R\$ 5.383,03



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

3.6.3.4	Rejuntamento para porcelanato, até 1,5mm	m²	67,20	R\$ 8,81	R\$ 592,29
3.6.3.5	Soleiras de granito - L=15cm	m	0,00	R\$ 33,04	R\$ 0,00
3.7	INSTALAÇÃO HIDRÁULCA				R\$ 1.855,72
3.7.1	Tubo soldavel em PVC 50mm e conexões	m	9,00	R\$ 22,62	R\$ 203,59
3.7.2	Tubo soldavel em PVC 32mm e conexões	m	18,00	R\$ 15,95	R\$ 287,15
3.7.3	Tubo soldavel em PVC 25mm e conexões	m	27,00	R\$ 14,58	R\$ 393,69
3.7.4	Caixa d'agua capacidade 1500 L	unid	1,00	R\$ 220,28	R\$ 220,28
3.7.5	Flange 2"	unid	2,00	R\$ 30,04	R\$ 60,08
3.7.6	Flange de 1"	unid	1,00	R\$ 30,04	R\$ 30,04
3.7.7	Registro Bruto de gaveta D= 2"	unid	3,00	R\$ 30,04	R\$ 90,12
3.7.8	Registro de gaveta c/ canopla cromada D= 1/2"	unid	3,00	R\$ 30,04	R\$ 90,12
3.7.9	Registro de pressão para chuveiro, 20mm	unid	1,00	R\$ 30,04	R\$ 30,04
3.7.10	Boia mecanica 3/4"	unid	1,00	R\$ 30,04	R\$ 30,04
3.7.11	Torneira para jardim em metal	unid	0,00	R\$ 30,04	R\$ 0,00
3.7.12	Bancada de granito para lavatório, incluindo louça branca e acessórios	CJ	1,00	R\$ 110,14	R\$ 110,14
3.7.13	Bacia sanitária em louca branca, com caixa acoplada	unid	1,00	R\$ 60,08	R\$ 60,08
3.7.14	Chuveiro articulado cromado	unid	1,00	R\$ 10,02	R\$ 10,02
3.7.15	Bancada em granito p/ pia de cozinha, incluindo cuba de aço inox e acessórios	CJ	1,00	R\$ 110,14	R\$ 110,14



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

3.7.17	Tanque	CJ	1,00	R\$ 110,14	R\$ 110,14
3.7.18	Ducha higienica	unid	1,00	R\$ 20,03	R\$ 20,03
3.8	INSTALAÇÃO SANITÁRIA				R\$ 2.741,95
3.8.1	Caixa de inspeção em alvenaria 60x60x60 e tampa de concreto(sabão e gordura)	unid	4,00	R\$ 255,83	R\$ 1.023,31
3.8.2	Tubo e conexão em PVC para esgoto 100mm	m	10,00	R\$ 31,24	R\$ 312,42
3.8.3	Tubo e conexão em PVC para esgoto 75mm	m	18,00	R\$ 26,54	R\$ 477,66
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	3,00	R\$ 40,05	R\$ 120,16
3.9	INSTALAÇÃO ELÉTRICA				R\$ 5.296,46
3.9.1	Quadro de distribuição interno até 6 circuitos, c/ barramento	unid	1,00	R\$ 90,12	R\$ 90,12
3.9.2	Eletroduto rígido, roscavel D= 32mm, inc conexões	m	8,00	R\$ 14,91	R\$ 119,29
3.9.3	Eletroduto flexível 3/4", tipo garganta	m	168,00	R\$ 13,47	R\$ 2.262,93
3.9.4	Caixa de ligação em PVC rígido 4x4	unid	5,00	R\$ 4,51	R\$ 22,54
3.9.5	Caixa de ligação em PVC rígido 4x2	unid	30,00	R\$ 4,51	R\$ 135,25
3.9.6	Cabo isolado PVC, 750 V, - 1,5mm	m	168,00	R\$ 2,00	R\$ 335,20
3.9.7	Cabo isolado PVC, 750 V, - 2,5mm	m	201,60	R\$ 4,51	R\$ 908,90
3.9.8	Cabo isolado PVC, 750 V, - 4,0mm	m	84,00	R\$ 4,51	R\$ 378,71
3.9.9	Cabo isolado PVC, 750 V, - 10.0mm	m	30,00	R\$ 5,01	R\$ 150,27
3.9.10	Disjuntores 15A	unid	2,00	R\$ 20,03	R\$ 40,06
3.9.11	Disjuntor 20A	unid	3,00	R\$ 20,03	R\$ 60,08
3.9.12	Disjuntores 32A	unid	2,00	R\$ 20,03	R\$ 40,06
3.9.13	Disjuntor de 50A	unid	1,00	R\$ 20,03	R\$ 20,03
3.9.14	Haste de cobre 5/8" x 3,40m, completo, COPPERWELD	unid	1,00	R\$ 30,04	R\$ 30,04
3.9.15	Interruptor triplo	unid	4,00	R\$ 12,02	R\$ 48,07



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

3.9.16	Interruptor duplo	unid	1,00	R\$ 12,02	R\$ 12,02
3.9.18	Interruptos para capainha	unid	1,00	R\$ 12,02	R\$ 12,02
3.9.19	Tomada tripla	unid	15,00	R\$ 12,02	R\$ 180,27
3.9.20	Ponto de lógica fornecimento e montagem	pt	0,00	R\$ 80,10	R\$ 0,00
3.9.21	Ponto de televisão fornecimento e montagem	pt	0,00	R\$ 80,10	R\$ 0,00
3.9.22	Lampadas	unid	15,00	R\$ 30,04	R\$ 450,61
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\$ 35,05	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\$ 10.008,22
3.11.2	Textura duas demãos externa do tipo grafiada	m²	126,00	R\$ 15,52	R\$ 1.955,83
3.11.4	Emassamento duas demãos em paredes internas, incl. Forro	m²	377,40	R\$ 10,02	R\$ 3.779,82
3.11.5	Latex interno duas demãos, incl. Forro, s/ massa	m²	377,40	R\$ 10,02	R\$ 3.779,82
3.11.6	Selador em madeira	m²	24,60	R\$ 10,02	R\$ 246,38
3.11.7	Esmalte sintético duas demãos em esquadria de madeira	m²	24,60	R\$ 10,02	R\$ 246,38
3.12	CHURRASQUEIRA				R\$ 0,00
3.12.1	Churrasqueira médio porte em tijolo refratário	unid	0,00	R\$ 2.102,68	R\$ 0,00
3.12	LIMPEZA DA OBRA				R\$ 0,00
3.13.2	Transporte horizontal	m³	0,00	R\$ 56,67	R\$ 0,00
3.13.3	Limpeza geral	vb	0,00	R\$ 975,82	R\$ 0,00
	SUB TOTAL				R\$ 98.096,89
	ADMINISTRAÇÃO (BDI - Benefícios e despesas indiretas)	%	18,00%		R\$ 17.657,44
	BDI deve variar de 8% a 24,56%				
	TOTAL				R\$ 115.754,33



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 2010, assim será feito um reajuste de depreciação do imóvel utilizando a tabela de Ross-Heidecke, pois a edificação já tem 16 anos.

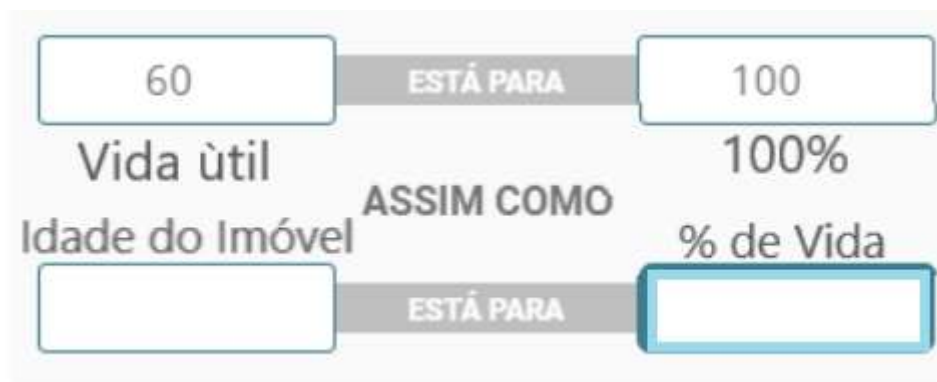
CÓDIGO	CLASSIFICAÇÃO			CÓDIGO	CLASSIFICAÇÃO			
A	Novo			E	Reparos simples			
B	Entre novo e regular			F	Entre reparos simples e importantes			
C	Regular			G	Reparos importantes			
D	Entre regular e reparos simples			H	Entre reparos importantes e s/ valor			
IDADE EM % DE VIDA		ESTADO DE CONSERVAÇÃO						
	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 16 anos optou-se pelos estado de conservação 11,60.

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
 11,60 está para x

Logo: $60x = 1160 \rightarrow x = \frac{1160}{60} = 19,33\%$

Considerando o estado de conservação como classe “C” temos uma desvalorização de 19,33%, referente a edificação, (casa)
 Assim temos:

R\$ 115.754,33 x 11,33% = R\$ 13.114,96 (treze mil e cento e quatorze reais e noventa e seis centavos) de depreciação

A construção está avaliando em R\$ 102.639,36 (cento e dois mil, e seiscentos e trinta e nove reais e trinta e seis centavos)

9. CONCLUSÃO

Após levantamento in loco e pesquisa das amostras conclui – se que o valor da avaliação do imóvel **situado na Rua Agua Boa, QD 33, LT07, Setor Central é de R\$ 238.387,85 (duzentos e trinta e oito mil e trezentos e oitenta e sete reais e oitenta e cinco 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