



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

AUTOS: 0002637-96.2020.8.27.2716

REQUERENTE: BANCO DO BRASIL S.A

REQUERIDA: JOÃO ALFREDO SOARES D ALBERGARIA e Outros

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	14
Dados do imóvel:.....	14
6.1 Topografia	14
6.2 Vegetação:.....	15
6.3 Método de avaliação:.....	15
6.4 Avaliação Software SisDea:	16
7. 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: 0002637-96.2020.8.27.2716

REQUERENTE: BANCO DO BRASIL S.A

REQUERIDA: JOÃO ALFREDO SOARES D ALBERGARIA e Outros

LAUDO PERICIAL N° 0026/2024

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 Fazenda São Pedro, matrícula 3202 com área total 1.015,8089ha, município de Dianópolis no Estado do Tocantins.

2. MATERIAL

Os materiais utilizados na confecção do referido laudo foram:

- 2.1 Certidões de Matrículas (M-3202)
- 2.2 Maquina Fotográfica
- 2.3 Software SisDea
- 2.6 Google Earth
- 2.7 Arquivos do Sigef INCRA

3. DESCRIÇÃO DOS SERVIÇOS

Por volta das 14h30min do dia 13 de setembro de 2024 foi dado início a perícia. Não estavam presentes nenhum representantes das partes.



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

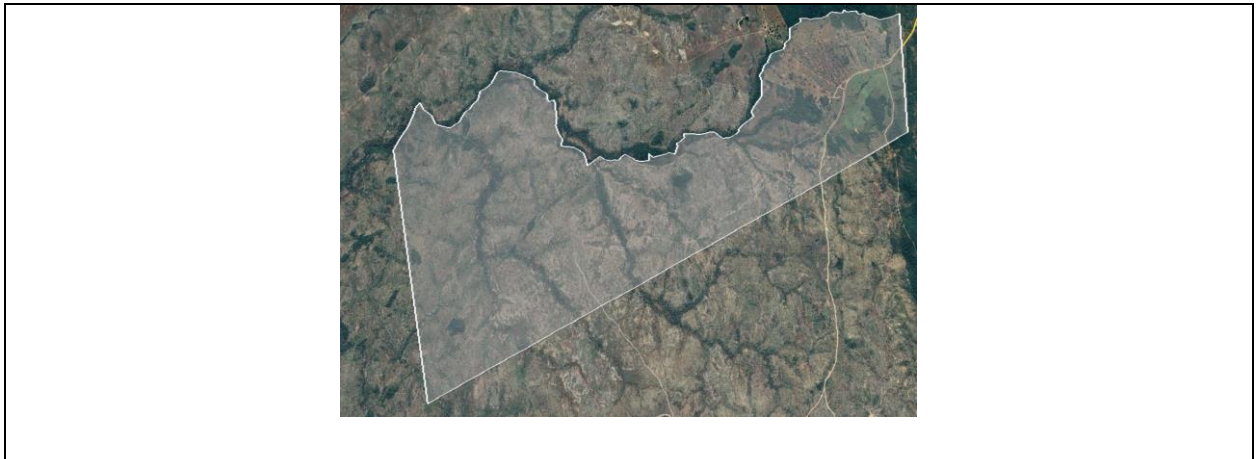


Imagem 01: Fazenda São Pedro.

4. LOCALIZAÇÃO



Imagem 02: Croqui de Localização.

Partindo de Almas – TO pela TO-040 sentido a divisa com a Dianópolis, percorre uma distância aproximadamente 9,1 km, vira a direita pela vicinal e percorre mais 8km 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 Fazenda São Pedro.



Fotografia 02: Vista da Fazenda São Pedro.



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



Fotografia 03: Vista da Fazenda São Pedro.



Fotografia 04: Vista da Fazenda São Pedro.



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



Fotografia 05: Vista da Fazenda São Pedro.



Fotografia 06: Vista da Fazenda São Pedro.



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



Fotografia 07: Vista da Fazenda São Pedro.



Fotografia 08: Vista da Fazenda São Pedro.



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



Fotografia 09: Vista da sede da Fazenda São Pedro.



Fotografia 10: Vista da sede da Fazenda São Pedro.



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



Fotografia 11: Vista da sede da Fazenda São Pedro.



Fotografia 12: Vista da sede da Fazenda São Pedro.



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



Fotografia 13: Vista do curral da Fazenda São Pedro.



Fotografia 14: Vista do curral da Fazenda São Pedro.



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



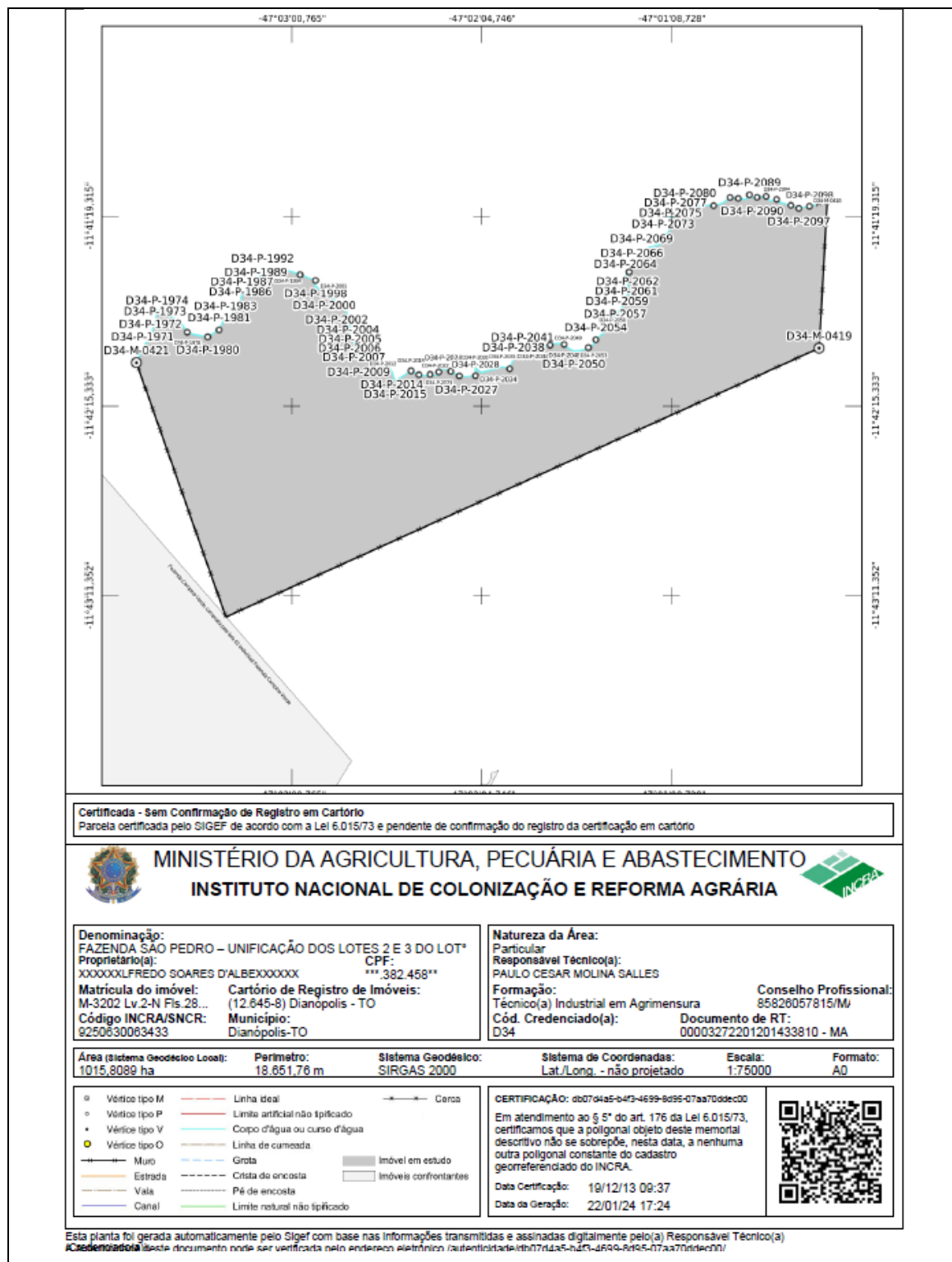
Fotografia 15: Vista do padrão de energia da Fazenda São Pedro.



Fotografia 16: Vista da Fazenda São Pedro.



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



Mapa 01: Vista do mapa da Faz. São Pedro – Sigef - IINCRA



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

REGISTRO DE IMÓVEIS		FLS. 282
REGISTRO GERAL		
LIVRO Nº 2 - N de		
MATRÍCULA Nº 3202	DATA 29 de setembro de 1994	
IMÓVEL: - Constituído pela Unificação dos lotes de Nºs 2 e 3 do Loteamento "FAZENDA SÃO PEDRO", situada neste município de Dianópolis-Estado do Tocantins, com 190,0000ha de cultura de 2ª classe, 948,5581ha de campo de 2ª classe, totalizando, a área de terras em 1.138,5581ha (Um mil, cento e cinquenta e oito hectares, cinquenta e cinco ares e oitenta e um centiares) dentro dos seguintes limites e confrontações: "COMEÇAM no marco nº 1, cravado à margem direita do Córrego São Pedro; daí, segue pelo referido Córrego acima com um Azimute Verdadeiro de 74º39'26" com uma extensão em sentido reto de 7.125,86 metros confinando uma parte com a Fazenda Batalha até o marco nº 2 também cravado à sua margem direita, daí, segue com o Azimute de 74º03'44" com uma extensão de 106,96 metros, confinando com a Fazenda Terra Vermelha até o marco nº 3; daí, segue com o Azimute de 183º19'39" com uma extensão de 1.342,35 metros até o marco nº 4; daí, segue com o Azimute de 245º46'45" e uma extensão de 5.850,78 metros, confinando a partir do marco nº 3 com o lote de nº 4 até o marco nº 5; daí, segue com o Azimute de 319º27'56" com uma extensão de 2.402,03 metros confinando com o lote de nº 1 até o marco nº 1, onde teve início estes limites"; com a denominação atual de FAZENDA "CAMERUM", cadastrada no INCRA sob código de nº 925063 006343-3. PROPRIETÁRIO: JOÃO ALFREDO SOARES D'ALBERGARIA, brasileiro, casado, pecuarista, portador da CI-RC, nº 7.162.384-SSP/SP., inscrito no CPF sob nº 949 382 458-68, residente e domiciliado em Aracatuba / SP, rua Cistiano Olsen, 3720. Registros e Matrícula de origem: R. 32, 33, 37 na Matrícula-III de ordem, fls. 292, livro 2-M de Registro Geral deste Cartório. Dianópolis, 29 de setembro de 1994. <i>Ronêdilce W. Ve. Aires</i> Ronêdilce Wolney Valente e Aires Suboficial		

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

6. AVALIAÇÕES

Dados do imóvel:

Fazenda São Pedro, matrícula 3202 com área total 1.015,8089ha, situado no município de Dianópolis – TO.

6.1 Topografia:

O terreno possui uma topografia 90% plano



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

6.2 Vegetação:

A vegetação presente pastagem plantada do tipo brachiaria.

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 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.



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

6.4 Avaliação Software SisDea:

SisDEA Home - Modelagem de Dados

Relatório Estatístico - Regressão Linear

Amostras

Amostras	Localização	Informante	Telefone do informante	Vocação	Área total (há)	MUNICIPIO	Valor unitário
01	50km de Dianópolis	Ronei Junior	(63)984296997	1	508,8	1	R\$ 7.430,00
02	60km de Dianópolis	Imoveishm.com.br	(34)98261654	2	4501	1	R\$ 12.000,00
03	135km de Dianópolis	Imoveishm.com.br	(34)98261654	1	2000	1	R\$ 6.466,00
04	50km de Dianópolis	Ronei Junior	(63)984296997	2	1232	1	R\$ 10.000,00
05	42km de Dianópolis	Ronei Junior	(63)984296997	1	1452	1	R\$ 8.165,00
06	10km de Dianópolis	Ronei Junior	(63)984296997	1	658	1	R\$ 9.838,00
07	50km de Dianópolis	Ronei Junior	(63)984296997	2	416	1	R\$ 15.000,00
08	38km de Dianópolis	Ronei Junior	(63)984296997	1	3315	1	R\$ 9.800,00
09	15km de Dianópolis	Parnaiba Imoveis	(11) 4154-5889	2	484	1	R\$ 14.500,00
10	60km de Dianópolis	Parnaiba Imoveis	(11) 4154-5889	2	3315	1	R\$ 13.000,00
11	78km de Dianópolis	Ronei Junior	(63)984296997	2	5527	1	R\$ 15.000,00
12	15km de Dianópolis	Ronei Junior	(63)984296997	2	212,96	1	R\$ 16.500,00
13	18km de Dianópolis	Ronei Junior	(63)984296997	1	164,5	1	R\$ 15.500,00
14	50km de Dianópolis	mgfmoveis.com.br		2	484	1	R\$ 12.600,00
15	800 m de Dianópolis	Isnard Pontes	Escritura Compra e Venda	1	5,33	1	R\$ 29.999,06
16	12km de Dianópolis	Nélio Rodrigues	Escritura Compra e Venda	1	1,5	1	R\$ 33.333,33
17	50km de Almas	Pointer Fazendas	(62)9841703282	2	4840	2	R\$ 10.000,00
18	35km de Almas	Jose Geraldo	(38)998216261	2	5048	2	R\$ 11.200,00
19	60km de Almas	Pointer Fazendas	(62)9841703282	2	380	2	R\$ 10.000,00
20	52km de Almas	Pointer Fazendas	(62)9841703282	1	800	2	R\$ 8.000,00
21	38km de	Pointer Fazendas	(62)9841703282	1	1452	2	R\$ 7.500,00



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

	Almas						
22	28km de Almas	Pointer Fazendas	(62)9841703282	1	100	2	R\$ 9.000,00
23	48km de Almas	Pointer Fazendas	(62)9841703282	2	700	2	R\$ 13.000,00
24	13km de Almas	Luzmar Imoveis	(11)947294298	1	33	2	R\$ 9.000,00
25	25km de Almas	Luzmar Imoveis	(11)947294298	2	385	2	R\$ 12.000,00

INFORMAÇÕES COMPLEMENTARES:

Variáveis e dados do modelo	Quant.
Total de variáveis:	4
Variáveis utilizadas no modelo:	4
Total de dados:	25
Dados utilizados no modelo:	25

DESCRIÇÃO DAS VARIÁVEIS:

Nome	Tipo	Classificação	Descrição da varável	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
MUNICIPIO	Numérica	Quantitativa	MUNICIPIO (DIANOPOLIS =1 Almas =2)	Sim
Valor unitário	Numérica	Quantitativa	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	1,52
Area total	1,50	5.527,00	5.525,50	1.520,60
MUNICIPIO	1,00	2,00	1,00	1,36
Valor unitário	6.466,00	33.333,33	26.867,33	12.753,26

COEFICIENTES DE CORRELAÇÃO, DETERMINAÇÃO E ESTATÍSTICA F:

Estatísticas do modelo	Estatística
Coeficiente de correlação:	0,8408841 / 0,8680580
Coeficiente de determinação:	0,7070861
Fisher - Snedecor:	16,90
Significância do modelo (%):	0,00



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%	60%
Resíduos situados entre $-1,64\sigma$ e $+1,64\sigma$	90%	100%
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	2,604	3	0,868	16,898
Não Explicada	1,079	21	0,051	
Total	3,683	24		

EQUAÇÃO DE REGRESSÃO:

$\ln(\text{Valor unitário}) = +10,09067991 + 0,4030793546 * \text{Vocação} - 0,1554960572 * \ln(\text{Area total}) - 0,2658397189 * \text{MUNICIPIO}$

FUNÇÃO ESTIMATIVA (moda):

$\text{Valor unitário} = +22909,56187 * e^{(+0,4030793546 * \text{Vocação})} * e^{(-0,1554960572 * \ln(\text{Area total}))} * e^{(-0,2658397189 * \text{MUNICIPIO})}$

FUNÇÃO ESTIMATIVA (mediana):

$\text{Valor unitário} = +24117,18432 * e^{(+0,4030793546 * \text{Vocação})} * e^{(-0,1554960572 * \ln(\text{Area total}))} * e^{(-0,2658397189 * \text{MUNICIPIO})}$

FUNÇÃO ESTIMATIVA (média):

$\text{Valor unitário} = +24744,6612 * e^{(+0,4030793546 * \text{Vocação})} * e^{(-0,1554960572 * \ln(\text{Area total}))} * e^{(-0,2658397189 * \text{MUNICIPIO})}$

TESTES DE HIPÓTESES (significância dos regressores):

Variáveis	Transf.	t Obs.	Sig.(%)
Vocação	x	4,06	0,06
Area total	$\ln(x)$	-6,27	0,00
MUNICIPIO	x	-2,81	1,05
Valor unitário	$\ln(y)$	48,16	0,00



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

CORRELAÇÕES PARCIAIS ISOLADAS:

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Vocação	x1	0,00	0,41	0,05	0,18
Area total	x2	0,41	0,00	0,05	-0,61
MUNICIPIO	x3	0,05	0,05	0,00	-0,35
Valor unitário	y	0,18	-0,61	-0,35	0,00

CORRELAÇÕES PARCIAIS INFLUÊNCIA:

Variável	Alias	x1	x2	x3	y
Vocação	x1	0,00	0,71	0,37	0,66
Area total	x2	0,71	0,00	0,41	0,81
MUNICIPIO	x3	0,37	0,41	0,00	0,52
Valor unitário	y	0,66	0,81	0,52	0,00

TABELA DE RESÍDUOS DA REGRESSÃO E DISTANCIA DE COOK

Dado	Observado	Estimado	Resíduo	Resíduo (%)	Resíduo / DP	DCook
1	8,91	9,26	-0,35	-3,8771%	-1,524722	0,08209300
2	9,39	9,32	0,07	0,7421%	0,307542	0,00393600
3	8,77	9,05	-0,27	-3,0965%	-1,198748	0,08290500
4	9,21	9,52	-0,31	-3,4102%	-1,385781	0,06136400
5	9,01	9,10	-0,09	-0,9790%	-0,389092	0,00759100
6	9,19	9,22	-0,02	-0,2705%	-0,109711	0,00045400
7	9,62	9,69	-0,08	-0,8054%	-0,341697	0,00422400
8	9,19	8,97	0,22	2,4233%	0,982582	0,07099800
9	9,58	9,67	-0,09	-0,9164%	-0,387404	0,00523800
10	9,47	9,37	0,10	1,0788%	0,450871	0,00767600
11	9,62	9,29	0,32	3,3775%	1,432951	0,09206200
12	9,71	9,80	-0,09	-0,8882%	-0,380554	0,00649400
13	9,65	9,43	0,21	2,2196%	0,944885	0,02876100
14	9,44	9,67	-0,23	-2,4176%	-1,007090	0,03540100
15	9,21	9,05	0,16	1,7862%	0,725850	0,03129300
16	9,32	9,04	0,28	3,0501%	1,254734	0,09462200
17	9,21	9,44	-0,23	-2,5096%	-1,019835	0,05856400
18	8,99	8,92	0,06	0,7182%	0,284790	0,00532800
19	8,92	8,83	0,09	1,0389%	0,408993	0,01296300
20	9,10	9,25	-0,14	-1,5488%	-0,622167	0,02391100
21	9,47	9,35	0,13	1,3324%	0,556861	0,01560400
22	9,10	9,42	-0,31	-3,4421%	-1,382778	0,15898600
23	9,39	9,44	-0,05	-0,4982%	-0,206448	0,00239200
24	10,31	9,97	0,34	3,3098%	1,505410	0,28042100
25	10,41	10,16	0,25	2,3952%	1,100559	0,33218100



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.			

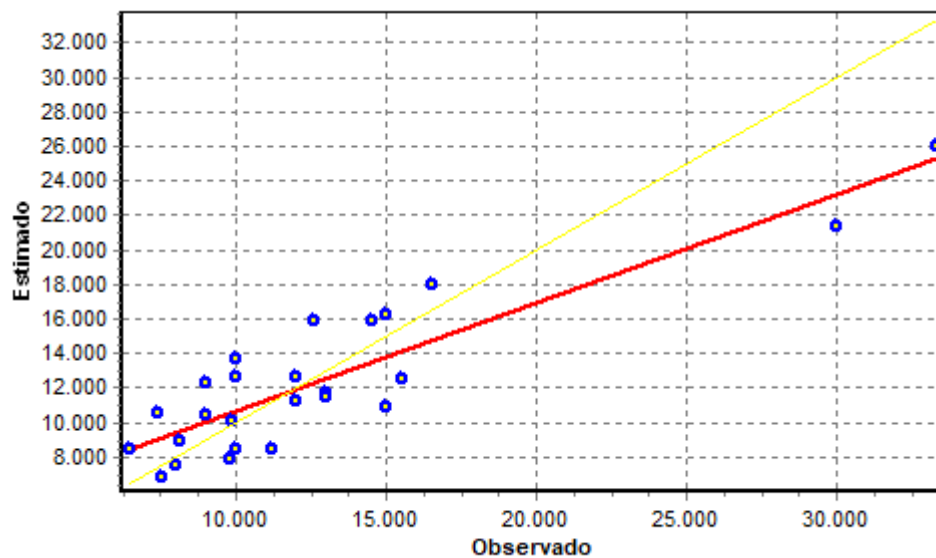
Opções - Equações de regressão							
Variáveis	Transf.	Elasticidade	t Calculado	Sig. (%)	F. Calculado		
Vocação	x	49,64	4,06	0,06	16,90		
Area total	ln(x)	-4,71	-6,27	0,00	0,00		
MUNICIPIO	x	-23,34	-2,81	1,05	Durbin Watson		
Valor unitário	ln(y)		48,16	0,00	Desvio Padrão		
					0,22665		
					3368,3		
					Outliers (%)		
					0 (0,00%)		
					Dist. Resíduos		
					060 - 100 - 100		
Imo...	Valor	Max.	Min.	%Amp.	%Max.	%Min.	G.P
1	13.400,70	14.752,76	12.172,56	19,25	10,09	9,16	III
Coeficientes: Regressão / Estimativa Determinação: 1 - 0,7070861 / 0,7535246 Correlação: 1 - 0,8409 - 0,8681 Classificar: ☐ Regressão ☒ Estimativa ☐ F Calculado ☐ Significância Linearizar Cancelar Aplicar							

Quanto a precisão atingiu o grau III com amplitude de 19,25%

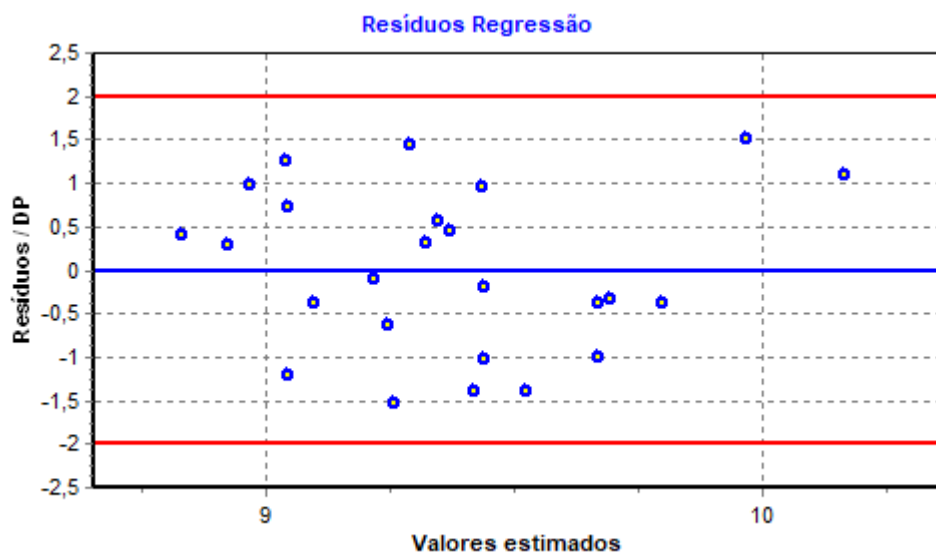


ESTADO DO TOCANTINS
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE DIANÓPOLIS
Vara Cível, dos Feitos da Fazenda e Registros Públicos

Aderência Observado x Estimado - Regressão Linear na forma direta



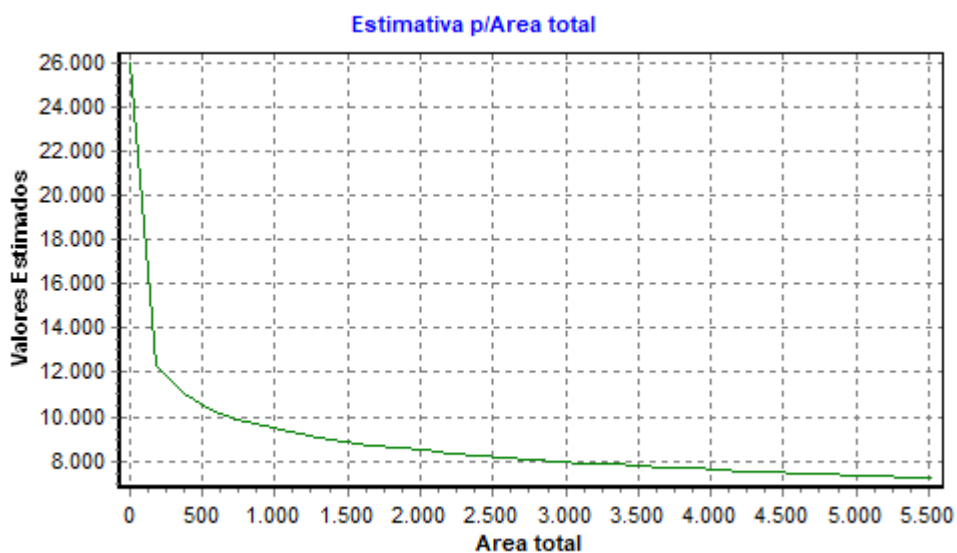
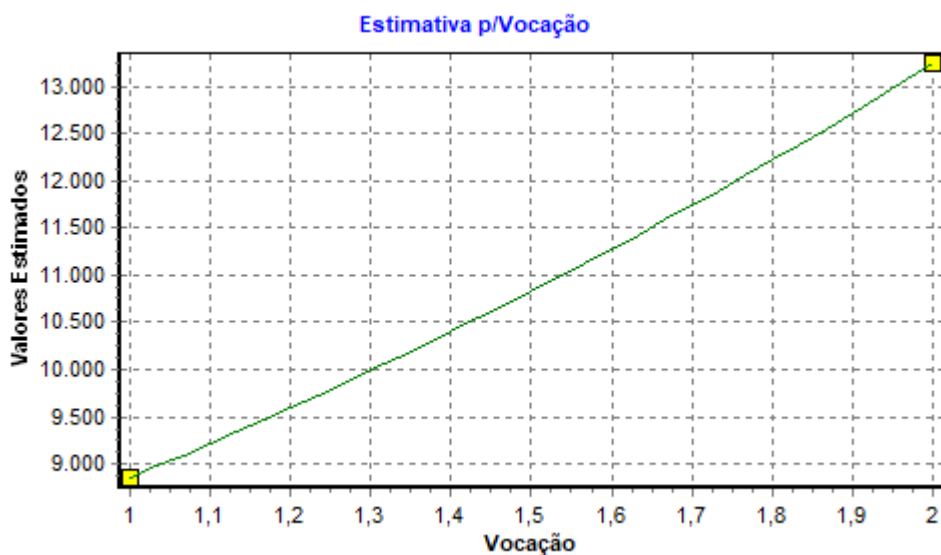
Resíduos da Regressão Linear





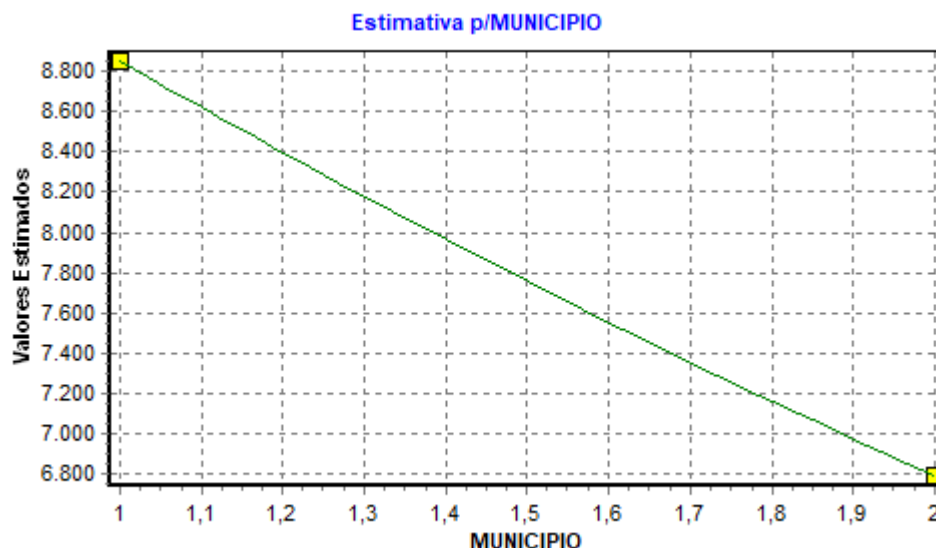
ESTADO DO TOCANTINS
PODER JUDICIÁRIO
COMARCA DE DIANÓPOLIS
Vara Cível, dos Feitos da Fazenda e Registros Públicos

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



Localização	Bairro	Vocação	Área total (ha)	Valor Médio	Valor Mínimo	Valor Máximo
Fazenda São Pedro	16 km de Dianópolis	1	1.015,81	R\$ 13.400,70	R\$ 12.172,56	R\$ 14.752,76

Valor do Imóvel (Fazenda São Pedro)

$$V = 1.015,8089 \times R\$ 13.400,70 = R\$ 13.612.550,33$$

(Fazenda São Pedro) - O IMÓVEL FOI AVALIADO EM R\$ 13.612.500,33 (treze milhões e seiscentos e doze mil e quinhentos e cinquenta reais e trinta e três centavos).



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

7. CONCLUSÃO

O imóvel denominado Fazenda São Pedro FOI AVALIADO EM 13.612.500,33 (TREZE MILHÕES E SEISCENTOS E DOZE MIL E QUINHENTOS E CINQUENTA REAIS E TRINTA E TRÊS CENTAVOS).

Dianópolis - TO, 11 de dezembro de 2024.


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