



PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO ESTADO DE GOIÁS

AUTO DE PENHORA

Aos 7 dias do mês de outubro do ano de 2025, em cumprimento ao mandado de penhora e avaliação, expedido pelo Juízo da 7ª Vara Federal de Execução Fiscal da Seção Judiciária de Goiás no processo nº **0025700-90.2017.4.01.3500**, que **UNIÃO/FAZENDA NACIONAL** move contra **FABIO LUIZ BORGES CRUVINEL CPF: 998.122.151-15 e FABIO LUIZ BORGES CRUVINEL - ME CNPJ: 09.157.155/0001-00**, eu, Oficial de Justiça Avaliador Federal, abaixo assinado, procedi à penhora da cota parte de 50%, pertencente a **FÁBIO LUIZ BORGES CRUVINEL**, do imóvel matriculado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Hidrolândia sob o número **16.174**. Para constar, lavrei o presente auto de penhora.

Juliano Juks Costa Sousa
Oficial de Justiça Avaliador Federal
Mat. GO80180



01/11/2025, 09:41 Antigo Federal de 1º Região

Successfully created Recibido
07/10/2025

7ª Vara Federal de Educação Fiscal do SBCO
Seção Facilitada de Cidadão

MANDADO DE PENHORA E AVALIAÇÃO

PROCESSO: 022730-30.2017.4.01.3000
 CLASS: EXECUÇÃO FISCAL (116)
 EXEQUENTE: UNIAO FEDERAL (FAZENDA NACIONAL)
 EXECUTADO: FABIO LUIZ BORGES CRUVINEL, FABIO LUIZ BORGES CRUVINEL - ME

INTERESSADOS:

- FABIO LUIZ BORGES CRUVINEL, CPF: 908.122.431-15
- FABIO LUIZ BORGES CRUVINEL - ME, CNPJ: 09.157.455/0001-69

ENDEREÇO:

- Nome: FABIO LUIZ BORGES CRUVINEL
 Endereço: RUA PROFESSOR JURANDIR, Nº 338, QD 14, L1 27, **CANFES, HIDROLÂNDIA, GO**, CEP: 75140-000

VALOR DA CAUSA: R\$ 44.567,69 (valor ex 092024 id 214429758) mais acréscimos legais

FINALIDADE: 1) Promover a penhora, registro, intimação, avaliação e demais atos processuais e facetas a esta parte - 68% adiantada por meio do(s) indiciado(s) de matrícula(s) nº 16.174, inscrita(s) no CRI de Hidrolândia-GO, de propriedade da parte executada.

2) Realizar a penhora, devida o Oficial de Justiça responsável:

- nomear depositário, que não poderá abrir mão do depósito sem prévia autorização deste Juiz;
- efetivar a avaliação e o registro no órgão competente (art. 7º, IV, c/c art. 14 da Lei 6.830/85); e
- intimar o(s) executado(s) acerca dos atos, informando-o(s) do prazo de 30 (trinta) dias para a oposição de embargos (art. 16, Lei 6.830/85).

3) Deverá o Oficial também intimar o(s) exequente(s) para comparecimento dos(s) executado(s), sob pena e o-proporção do imóvel, se for o caso, nos termos do art. 12, § 2º, da Lei 6.830/85.

ANEXOS: Decisão id 225418555, certidão CRI id 2146287287.

DISPENSARÇÃO: O processo insula no sistema Processo Judicial Eletrônico - PJe (http://pje.trf1.jus.br/portal/Processos/ConsultaProcessual/Processos-Judiciais/Dispensarcao). Os interessados do processo poderão ser acessados mediante as chaves de acesso informadas abaixo, no endereço: <http://pje.trf1.jus.br/Processos/ConsultaProcessual/View.aspx>. O usuário cadastrado poderá acessar o conteúdo do processo, bem como solicitar habilitação nos autos, por meio do menu "Processos/Outros ações/Solicitar habilitação", após login no sistema com certificado digital. Para maiores informações, consulte o manual do PJe no endereço informado.

Documentos associados ao processo

Título	Typo	Chave de acesso**
Penção Inicial	Penção Inicial	2016092244468780000146577973
Certidão de processo migrado	Certidão de Processo migrado	20160206012837900000152292055





PODER JUDICIÁRIO
JUSTIÇA FEDERAL
SEÇÃO JUDICIÁRIA DO ESTADO DE GOIÁS

LAUDO DE AVALIAÇÃO

Dia 13 de outubro de 2025, em cumprimento ao mandado de **PENHORA E AVALIAÇÃO** expedido no processo 0025700-90.2017.4.01.3500, em curso na 7ª Vara de Execução Fiscal da Seção Judiciária do Estado de Goiás, em que são partes **UNIÃO FEDERAL (FAZENDA NACIONAL)** contra **FABIO LUIZ BORGES CRUVINEL - CPF: 998.122.151-15 e FABIO LUIZ BORGES CRUVINEL - ME CNPJ: 09.157.155/0001-00** eu, Oficial de Justiça Avaliador Federal abaixo identificado, procedi à avaliação do bem imóvel matriculado no Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Hidrolândia sob o número **16.174**.

I – DESCRIÇÃO NA MATRÍCULA E SITUAÇÃO ATUAL DO IMÓVEL:

CERTIFICA, a requerimento verbal de pessoa interessada, que verifiquei constar do Livro 02, Ficha de Registro Geral, na Matrícula número 16.174, feito em 13 de novembro de 2012, referente ao **IMÓVEL**: Lote de terras sob nº 08 (oito), da Quadra 16 (dezesesseis) com a área de 1.648,96m² (um mil seiscientos e quarenta e oito metros e noventa e seis centímetros quadrados), situado na Rua José Alves de Siqueira, do loteamento denominado **SETOR MORADA DO SOL** dentro da zona de expansão urbana deste município, com as seguintes metragens e confrontações: medindo 30,00 metros de frente para a Rua José Alves de Siqueira; 29,99 metros pelo fundo confrontando com o lote nº 05; 55,22 metros pelo lado direito confrontando com o lote nº 09 e 54,52 metros pelo lado esquerdo confrontando com o lote nº 07. **TÍTULO AQUISITIVO**: R.03-Matrícula nº 11.648 livro nº 2 Ficha, Registro do Loteamento, deste Registro de Imóveis. **PROPRIETÁRIO**: WFF INCORPORADORA E



Não houve alteração da área descrita na matrícula do imóvel.

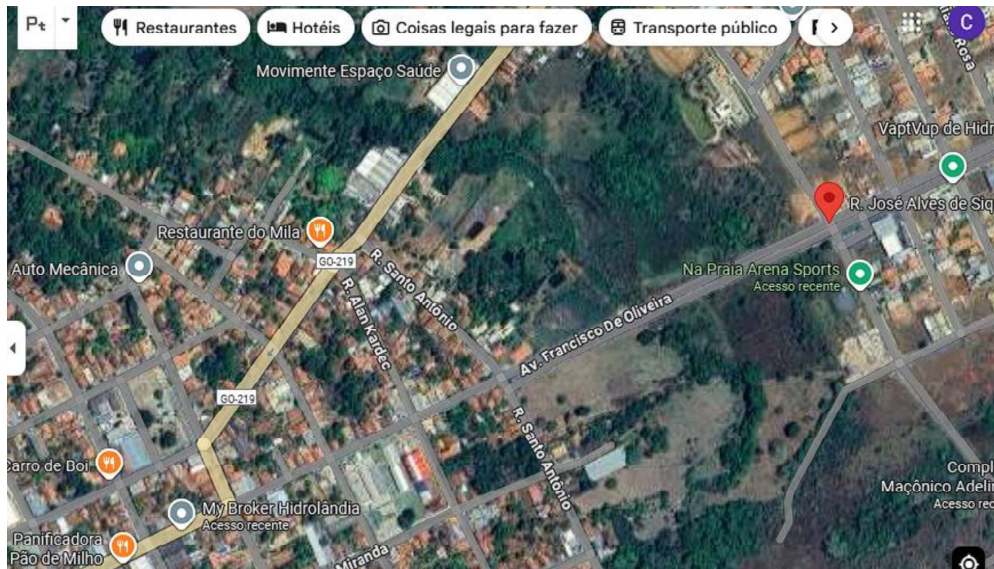


Os proprietários aterraram e efetivaram serviço de terraplenagem na área, com a devida construção dos muros de arrimo, com vistas à consecução de um complexo poliesportivo no local.

O projeto inacabado seria composto por quadras de “beach tennis”, piscina e suas necessárias estruturas de apoio. A obra foi interrompida na fase inicial, logo após a preparação do serviço de aterro, feito para compensar a acentuada declividade do terreno e acomodar as quadras e piscina.

II - AVALIAÇÃO DO TERRENO.

O imóvel¹ objeto de avaliação possui área de 1648,96m² e a avenida em que está situado tem boa visibilidade, pois corta a Avenida Francisco de Oliveira, que dá acesso ao centro da cidade. Dimensão e potencial de visibilidade são elementos positivos na determinação do preço de imóveis com aptidão comercial, como o caso em apreço.



O terreno apresenta acentuada declividade, aspecto relevante e desfavorável em relação ao preço.

Embora essa característica tenha sido parcialmente corrigida pelos proprietários, que realizaram serviço aterro e terraplenagem exclusivamente para construção de quadras e piscina, esse fator permanece marcante.

Há um volume significativo de ofertas de imóveis para venda no Setor Morada do Sol em Hidrolândia/GO, o que indica alta liquidez e dinamismo do mercado imobiliário local.

¹ Localizado no ponto verde “Na Praia Arena Sports”, ao lado do balão vermelho.



Há anúncios particulares e de empresas especializadas, como as imobiliárias *My Broker* e Imóveis Hidrolândia.

Adoto os anúncios abaixo especificados, para a apuração da média de preço por metro quadrado, pelo fato de estarem localizados a menos de 400 metros do imóvel objeto de avaliação.

ANUNCIANTE	OFERTA	ÁREA	PREÇO POR M ²
Imóveis Hidrolândia/Corretora Rayne (62) 9 8169-9121. Imóvel localizado na Rua João Porfírio.	120.000,00	360m ²	R\$333,33/m ²
Anunciante Particular/(62) 9 9878-2823. Imóvel localizado na Rua João Porfírio	70000,00	180m ²	R\$388,00/m ²
My Broker Imobiliária/(62) 9 8532-6782. Imóvel localizado na Rua Sebastiana Maria Ribeiro.	110.000,00	360 m ²	R\$305,55/m ²
My Broker Imobiliária/(62) 99370-4330. Imóvel localizado na Rua Raquel Salustiano Rosa	150.000,00	400 m ²	R\$375,00/m ²
Média por metro quadrado			R\$350,47/m²

A variação entre o valor de anúncio e o valor efetivo de venda de um imóvel no mercado imobiliário pode oscilar em até 30%, a depender de múltiplos fatores locais.

Tendo em conta a disponibilidade de negociação encontrada durante as pesquisas efetivadas, considero razoável o redutor de 10%, de maneira a reconhecer o valor de R\$315,42/m² para o metro quadrado residencial na área próxima ao bem avaliado.

Conquanto o imóvel objeto de avaliação apresente declividade acentuada, seu valor de mercado é superior a um lote residencial, em razão de sua aptidão comercial e visibilidade.

Por esse motivo, mas sem perder de vista o aspecto negativo acima apontado, acresço em 15% o total encontrado, para alcançar o preço de R\$362,73/m², adotado neste cálculo.

Com base nesses fundamentos, por se tratar de imóvel com área de 1648,69m², é razoável afirmar seu preço aproximado de mercado orbite em torno de R\$ 598029,32.

II.1 - AVALIAÇÃO DAS BENFEITORIAS.

Os proprietários do terreno realizaram serviço de aterro e terraplenagem em níveis sobre o imóvel, construção de muro de arrimo e instalação de postes de metal durante a execução de projeto de construção de um complexo poliesportivo que não chegou a ser concluído.





As despesas para concretização desse trabalho chegaram a aproximadamente R\$200.000,00, segundo informação de Fábio Luiz Borges Cruvinel, que apresentou planilha de gastos e arquivo fotográfico das etapas do processo de implantação das benfeitorias.

Os valores apresentados são condizentes com os preços operados no mercado e a dimensão da estrutura existente no local, motivo pelo qual os acolho em sua integralidade.

Assim, avalio as benfeitorias realizadas no imóvel em R\$189908,89.

III - CONCLUSÃO.

Por conseguinte, avalio o imóvel matriculado no Cartório de Registro de Imóveis de Hidrolândia sob o número **16.174 (Lote 8 da Quadra 16 do Setor Morada do Sol, Hidrolândia/GO)**, juntamente com as benfeitorias nele implantadas, em **R\$ 787938,21 (setecentos e oitenta e sete mil e novecentos e trinta e oito reais e vinte um centavos)**.

Goiânia, 13 de outubro de 2025.

Juliano Juks Costa Sousa
Oficial de Justiça Avaliador Federal
Matrícula GO60180



Documento assinado digitalmente
JULIANO JUKS COSTA SOUSA
Data: 13/10/2025 17:26:12-0300
Verifique em <https://validar.iti.gov.br>

