



**Poder Judiciário**  
**JUSTIÇA FEDERAL**  
**Seção Judiciária do Rio Grande do Sul**  
**7ª Vara Federal de Porto Alegre**

Av. Otávio Francisco Caruso da Rocha, 600, 4º andar, ala Sul - Bairro: Praia de Belas - CEP: 90010-395 - Fone: (51)3214-9416 -  
www.jfrs.jus.br - Email: rspoa07@jfrs.jus.br

**ALIENAÇÃO JUDICIAL CRIMINAL Nº 5065288-26.2022.4.04.7100/RS**

**REQUERENTE:** MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL

**INTERESSADO:** FERNANDO BAUM SALOMON

**ADVOGADO(A):** GUILHERME DE MATTOS FONTES (OAB RS078763)

**ADVOGADO(A):** ALEXANDRE HENRIQUE MIOLA ZARZUR (OAB SP135270)

**INTERESSADO:** FERCAI PARTICIPACOES EIRELI

**ADVOGADO(A):** GUILHERME DE MATTOS FONTES (OAB RS078763)

**ADVOGADO(A):** PAULO ROBERTO CARDOSO MOREIRA DE OLIVEIRA (OAB RS027026)

**ADVOGADO(A):** TIAGO GHELLAR FÜRST (OAB RS054690)

**ADVOGADO(A):** ALEXANDRE HENRIQUE MIOLA ZARZUR (OAB SP135270)

**INTERESSADO:** EVL CONSTRUÇOES E INCORPORACOES LTDA

**ADVOGADO(A):** CAMILA MAUSS BECKER (OAB RS091108)

**ADVOGADO(A):** DIEGO VIOLA MARTY (OAB RS054288)

**ADVOGADO(A):** ANA CAROLINA PECLY MACHADO (OAB RS137546)

**INTERESSADO:** RESIDENCIAL SIERRAVILLE

**ADVOGADO(A):** RAFAELA BAY DE ROS (OAB RS064556)

**DESPACHO/DECISÃO**

Trata-se de incidente para a alienação judicial dos imóveis das **matrículas nºs 154.673, 154.674, 154.667 e 154.668** do Registro de Imóveis da 1ª Zona de Caxias do Sul (apartamento 201, apartamento 202, box 02 e box 03, do edifício Residencial Sierraville); das **matrículas nº 45.096 e 45.087** do Registro de Imóveis da 2ª Zona da Comarca de Caxias do Sul (apartamento 61 e box 6 do edifício Residencial San Isidro); e de **frações da matrícula nº 75.641** do Registro de Imóveis de Torres (apartamento 2002 e box 47 do edifício San Pietro Spaggiia Residenziale).

Após sucessivas tentativas de leilão e venda direta resultarem negativas nos anos de 2023 (120.1), 2024 (142.1) e 2025 (341.1), procedeu-se à atualização das avaliações dos imóveis (364.1, 384.2, 403.1).

Intimados, Fernando Baum Salomon, Fercai Participações Eireli e EVL Construções e Incorporações Ltda. não se manifestaram (ee 373, 379, 413, 415, 416).

O Condomínio Residencial Sierraville requereu o não acolhimento da nova avaliação dos imóveis das matrículas nºs 154.673, 154.674, 154.667 e 154.668 do Registro de Imóveis da 1ª Zona de Caxias do Sul, ao argumento de que a majoração dos valores não reflete a realidade comercial, sobretudo diante do longo período de desocupação e estado de conservação dos bens. Alternativamente, requereu que seja autorizada a venda por valor inferior a 80% da avaliação e realização do leilão por leiloeiro de Caxias do Sul (e. 378.1).

O Ministério Público Federal requereu a aplicação da depreciação de 10% sobre a avaliação do e. 364 para os imóveis matrículas nºs 154.673, 154.674, 154.667 e 154.668 do Registro de Imóveis da 1ª Zona de Caxias do Sul e sobre a avaliação do e. 384 para os imóveis das matrículas nº 45.096 e 45.087 do Registro de Imóveis da 2ª Zona da Comarca de Caxias do Sul/RS; concordou com a avaliação do e. 403 para os imóveis da matrícula nº 75.641. Além disso, manifestou-se pelo indeferimento dos pedidos formulados pelo Condomínio Residencial Sierraville (414.1 e 402.1).

**Decido.**

Inicialmente, observo que a **EVL Construções e Incorporações Ltda.** foi incluída no feito como interessada por mera precaução, uma vez que ela figura como proprietária registral dos imóveis (e. 3).

Não obstante, considerando não haver controvérsia quanto ao fato de que os imóveis foram transferidos para a Fercai Participações Eireli e que a EVL Construções e Incorporações Ltda. não tem se manifestado nos autos, legítimo presumir o seu desinteresse em acompanhar a alienação judicial, razão por que deve ela ser excluída da autuação.

Ainda, lembro que a alienação do **box de garagem nº 05 da matrícula nº 75.641** do Registro de Imóveis de Torres, inicialmente deferida (e. 12), foi suspensa na decisão e. 62, para aguardar o desfecho dos Embargos de Terceiro nº 5008581-38.2022.4.04.7100. Ocorre que os Embargos de Terceiro já foram definitivamente julgados, resultando no **cancelamento do sequestro** sobre o aludido imóvel. Assim, por óbvio, fica prejudicada a alienação judicial.

**Quanto ao mais, acolho o parecer ministerial.**

Embora os laudos apontem valorização nominal para os imóveis das matrículas nºs 154.673, 154.674, 154.667 e 154.668 do Registro de Imóveis da 1ª Zona de Caxias do Sul e das matrículas nº 45.096 e 45.087 do Registro de Imóveis da 2ª Zona da Comarca de Caxias do Sul/RS, a realidade processual demonstra que os valores anteriores, em patamares inferiores ao da avaliação atual, não atraíram interessados, denotando haver certo descompasso com o mercado. Assim, a aplicação da depreciação de 10% sobre o valor atribuído aos imóveis nas avaliações dos e. 364.1 e 384.2, como sugerido pelo *Parquet*, demonstra-se razoável e necessária.

No que tange ao pedido de autorização de venda por valor inferior a 80% da avaliação na segunda praça, formulado pelo Condomínio Residencial Sierraville, julgo inviável.

Como bem destacado pelo Ministério Público Federal, a alienação antecipada de bens apreendidos em processo penal é regida pelo art. 144-A, § 2º, do CPP, que assim dispõe:

*Art. 144-A. O juiz determinará a alienação antecipada para preservação do valor dos bens sempre que estiverem sujeitos a qualquer grau de deterioração ou depreciação, ou quando houver dificuldade para sua manutenção.*  
*[...]*  
*§ 2º Os bens deverão ser vendidos pelo valor fixado na avaliação judicial ou por valor maior. Não alcançado o valor estipulado pela administração judicial, será realizado novo leilão, em até 10 (dez) dias contados da realização do primeiro, podendo os bens ser alienados por valor não inferior a 80% (oitenta por cento) do estipulado na avaliação judicial.*

Ademais, considerando não haver indícios de falha na condução dos certames pela leiloeira oficial, não vejo razões para substituí-la.

**Ante o exposto, homologo os seguintes valores de avaliação:**

| Edifício Residencial Sierraville<br>(Registro de Imóveis da 1ª Zona de Caxias do Sul) |                      |                |
|---------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------|
| Matrícula nº 154.673                                                                  | Apartamento nº 201   | R\$ 391.500,00 |
| Matrícula nº 154.667                                                                  | Estacionamento nº 02 | R\$ 31.500,00  |
| Matrícula nº 154.674                                                                  | Apartamento nº 202   | R\$ 364.500,00 |
| Matrícula nº 154.668                                                                  | Estacionamento       | R\$ 31.500,00  |
|                                                                                       | Valor total          | R\$ 819.000,00 |

  

| Edifício Residencial San Isidro<br>(Registro de Imóveis da 2ª Zona de Caxias do Sul) |                      |                |
|--------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------|
| Matrícula nº 45.096                                                                  | Apartamento nº 61    | R\$ 936.000,00 |
| Matrícula nº 45.087                                                                  | Estacionamento nº 06 | R\$ 54.000,00  |
|                                                                                      | Valor total          | R\$ 990.000,00 |

  

| Edifício San Pietro Spiaggia Residenziale<br>(Registro de Imóveis de Torres) |                      |                  |
|------------------------------------------------------------------------------|----------------------|------------------|
| Matrícula nº 75.641 (fração)                                                 | Apartamento nº 2002  | R\$ 1.445.000,00 |
| Matrícula nº 154.667                                                         | Estacionamento nº 47 | R\$ 55.000,00    |
|                                                                              | Valor total          | R\$ 1.500.000,00 |

- 1. Intime-se** a leiloeira para designar data e hora para a realização de novos leilões eletrônicos, com intervalo de até 10 (dez) dias entre ambos.
  - 2. Retifique-se a autuação**, excluindo-se a EVL Construções e Incorporações Ltda.
- Intimem-se.**

Documento eletrônico assinado por **KARINE DA SILVA CORDEIRO, Juíza Federal Substituta** , na forma do artigo 1º, inciso III, da Lei 11.419, de 19 de dezembro de 2006 e Resolução TRF 4ª Região nº 17, de 26 de março de 2010. A conferência da **autenticidade do documento** está disponível no endereço eletrônico <https://verificar.trf4.jus.br>, mediante o preenchimento do código verificador **710024557300v30** e do código CRC **ab42daac**.

Informações adicionais da assinatura:  
Signatário (a): KARINE DA SILVA CORDEIRO  
Data e Hora: 08/04/2026, às 17:21:41

**5065288-26.2022.4.04.7100**

**710024557300 .V30**