

Documento 1

Tipo documento:

DESPACHO/DECISÃO

Evento:

REMETIDOS OS AUTOS COM DECISÃO/DESPACHO - GAB81 -> SE4

Data:

08/04/2026 18:20:57

Usuário.:

RVT01 - RENATA VIAL TORRES - DIRETOR GABINETE/SECRETARIA.

Processo:

5024545-26.2025.4.04.0000

Sequência Evento:

108



Poder Judiciário
TRIBUNAL REGIONAL FEDERAL DA 4ª REGIÃO

Rua Otávio Francisco Caruso da Rocha, 300, 7º andar - Bairro: Praia de Belas - CEP: 90010-035 - Fone: (51) 3213-3533 - Email: gloraci@trf4.jus.br

ALIENAÇÃO JUDICIAL CRIMINAL (SEÇÃO) Nº 5024545-26.2025.4.04.0000/RS

REQUERENTE: LUIZ FERNANDO BONN HENZEL

INTERESSADO: MINISTÉRIO PÚBLICO FEDERAL

DESPACHO/DECISÃO

1. Trata-se de feito em que se processa a alienação judicial antecipada do imóvel de matrícula nº 82.245, situado no Condomínio Alta Vista - lote W09, em Canoas/RS, formalmente registrado em nome de DOTTO EMPREENDIMENTOS, mas com atribuição de propriedade ao requerente, LUIZ FERNANDO BONN HENZEL, e cujo sequestro foi decretado nos autos de Sequestro n.º 5002519-34.2025.404.0000.

O imóvel foi inicialmente avaliado em R\$ 1.728.885,00 (processo 5002519-34.2025.4.04.0000/TRF4, evento 149, TERMO2).

Entretanto, após dois atos, o leilão restou infrutífero, sendo uma das hipóteses possíveis para essa frustração o fato de a avaliação judicial ter sido superestimada.

Foi assim determinada a reavaliação do bem, mediante a apresentação, pela Defesa, de duas avaliações do imóvel independentes, por meio de corretor habilitado (CRECI) ou por meio de empresa especializada (evento 94, DESPADEC1).

A Defesa apresentou as duas avaliações, uma no valor de R\$ 1.250.000,00 (evento 104, ANEXO2) e outra no valor de R\$ 1.320.000,00 (evento 104, ANEXO3).

Reputo apropriado, em princípio, considerar para a alienação judicial o maior valor de avaliação, R\$ 1.320.000,00, o que representa cerca de 80% do valor da avaliação originária.

Inicialmente, **intime-se** o MPF para que informe se tem algo a opor quanto à nova avaliação. Prazo: 5 dias.

Após, em não havendo oposição, **promova-se novo leilão**, nos moldes do anteriormente determinado (evento 24, DESPADEC1), permitindo-se a venda de forma parcelada, e a ser realizado no bojo da Carta de Ordem nº 5067910-73.2025.404.7100.

2. Os advogados da Dotto Empreendimentos peticionaram informando a existência de dívida ativa referente a débitos de IPTU atrasados que recaem sobre o imóvel objeto dos presentes autos, nos valores de R\$ 28.142,29 (2025) e R\$ 27.429,24 (2026).

Requereram, assim:

a) Que Vossa Excelência delibere expressamente acerca da responsabilidade do Sr. Luiz Fernando Bonn Henzel pelos encargos incidentes sobre o imóvel objeto de sequestro, em especial IPTU;

b) Que seja reconhecido que a responsabilidade pelos encargos do imóvel não pode ser imputada à DOTTO EMPREENDIMENTOS LTDA, diante da ausência de posse, uso e proveito econômico do bem, bem como da atribuição judicial da titularidade material a terceiro;

c) Subsidiariamente, que seja determinado que os encargos do imóvel sejam vinculados ao resultado da alienação judicial ou, suportados pelo patrimônio sequestrado vinculado ao investigado;

d) A expedição de ofício ao Município de Canoas/RS, para ciência da decisão e adequação do cadastro tributário.

Ouvido, o MPF requereu o indeferimento do pedido porquanto estranho à seara criminal (evento 106, PROMO_MPF1).

De fato os pedidos da empresa refogem ao âmbito criminal, sendo especialmente inviável a expedição de ofício ao município de Canoas/RS para adequação do cadastro tributário.

O fato é que legalmente cabe ao antigo proprietário o pagamento de tais dívidas, e não ao arrematante.

A discussão a respeito se o pagamento deve ser realizado pela Dotto Empreendimentos (proprietária formal, segundo o registro), ou por Luiz Fernando Bonn Henzel (apontado como proprietário de fato), é questão que refoge à seara criminal, devendo ser assegurado por este Juízo tão-somente que os débitos de IPTU e taxas incidentes sobre o imóvel até a data da arrematação não sejam transferidos ao arrematante (art. 144-A, § 5º, do CPP).

3. Comunique-se o Juízo de primeiro grau a respeito da presente decisão.

Ciência aos advogados da Dotto Empreendimentos.

Ciência ao MPF e à Defesa de LUIZ FERNANDO BONN HENZEL.

Documento eletrônico assinado por **LORACI FLORES DE LIMA, Desembargador Federal**, 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 **40005753381v8** e do código CRC **d496c30b**.

Informações adicionais da assinatura:
Signatário (a): LORACI FLORES DE LIMA
Data e Hora: 08/04/2026, às 18:12:27

5024545-26.2025.4.04.0000

40005753381 .V8