

---

**EDITAL DE PRAÇA JUDICIAL**  
**(1ª E 2ª PRAÇAS – BEM IMÓVEL)**

---

---

**01 – IDENTIFICAÇÃO DO PROCESSO E PARTES**

**Processo nº:** 1063908-05.2023.8.26.0100

**Classe:** Execução de Título Extrajudicial

**Exequente:** Itaú Unibanco S.A

**Executados:** Juliana Vilanova Monken, Guilherme Joao Monken Junior, Marcelo Vilanova Monken, Marcio Vilanova Monken, Plantão Serviços de Vigilância Ltda

**Interessados:** S.E.S Sistemas Eletrônicos Ltda., Banco de Desenvolvimento de Minas Gerais (BDMG)

**Vara:** 9ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo - SP

---

**02 – INTRODUÇÃO E BASE LEGAL**

O(A) MM. Juiz(a) de Direito **Dr. Valdir da Silva Queiroz Junior**, da **9ª Vara Cível do Foro Central da Comarca de São Paulo - SP**, na forma da lei, **FAZ SABER** a todos que levará a praça o bem abaixo descrito, por meio de leilão eletrônico conduzido pelo **Leiloeiro Oficial Eduardo da Silva Pinto**, matriculado na JUCESP sob nº 980, através do portal **www.tribunaleiloes.com.br**, nos termos dos Artigos 879 a 903 do CPC e demais normas aplicáveis.

---

**03 – DESCRIÇÃO DO BEM**

Lote de terreno nº 04 (quatro), da quadra nº 03 (três), situado no Bairro Vivendas da Lagoa (também denominado Vivenda dos Lagos), no Município de Lagoa Santa/MG. Área: 5.005,59 m<sup>2</sup>. Medidas e Confrontações: Pela frente, na extensão de 63,15m, confrontando com a Rua Hum; pela direita, na extensão de 83,73m, confrontando com o lote nº 05; pela esquerda, na extensão de 73,37m, confrontando com o lote nº 03; e, pelos fundos, na extensão de 64,06m, confrontando com terrenos do Espólio de Genesco Aparecido de Oliveira.

**MATRÍCULA:** 24.433 do Registro Geral de Imóveis de Lagoa Santa/MG.

**LOCALIZAÇÃO:** Rua Hum, Lote nº 04, da Quadra nº 03, situado no Bairro Vivendas da Lagoa, Lagoa Santa, MG, CEP 33400-000.

---

---

**OBSERVAÇÃO:** O imóvel será vendido em caráter “**AD CORPUS**” e no estado de conservação em que se encontra, sem garantia.

---

#### **04 – ÔNUS, GRAVAMES E DÉBITOS**

Constam da matrícula imobiliária, entre outros, os seguintes gravames:

**A) Penhoras Averbadas/Registradas:**

Av.18 e Av.19: Penhora em favor do Itaú Unibanco S.A., originária da 9ª Vara Cível do Foro Central de São Paulo/SP (Processo nº 1063908-05.2023.8.26.0100).

Av.23: Penhora em favor do Banco Santander (Brasil) S.A., expedida nos autos da Execução nº 1036178-19.2023.8.26.0100 da 15ª Vara Cível do Foro Central de São Paulo/SP (Valor da causa/execução: R\$ 1.317.569,55).

Av.31: Penhora em favor da União – Fazenda Nacional, expedida nos autos da Execução Fiscal nº 6064686-96.2024.4.06.3800, em tramitação na Secretaria Única das Varas de Execução Fiscal de Belo Horizonte/MG (Valor da execução: R\$ 7.534.819,89).

Av.41: Penhora a requerimento de Edmar Ferreira Crispim, expedida nos autos do Processo Trabalhista nº 0002224-21.2023.5.17.0005, do Tribunal Regional do Trabalho da 17ª Região (SEDIM da Comarca de Vitória/ES).

**B) Decretos de Indisponibilidade de Bens (CNIB):**

Constam averbadas diversas indisponibilidades do patrimônio dos proprietários oriundas da Justiça do Trabalho:

1ª Vara do Trabalho de BH/MG: Proc. 0010103-54.2020.5.03.0001 (Av.32).

2ª Vara do Trabalho de Divinópolis/MG: Proc. 0010372-93.2023.5.03.0098 (Av.34).

5ª Vara do Trabalho de BH/MG: Proc. 0010856-96.2023.5.03.0005 (Av.12).

6ª Vara do Trabalho de BH/MG: Proc. 0011865-37.2016.5.03.0006 (Av.15).

8ª Vara do Trabalho de BH/MG: Proc. 0010914-56.2024.5.03.0008 (Av.38).

12ª Vara do Trabalho de BH/MG: Proc. 0011010-30.2022.5.03.0012 (Av.21).

18ª Vara do Trabalho de BH/MG: Proc. 0010825-08.2021.5.03.0018 (Av.13).

26ª Vara do Trabalho de BH/MG: Proc. 0010794-76.2022.5.03.0105 (Av.39).

27ª Vara do Trabalho de BH/MG: Proc. 0010425-84.2022.5.03.0106 (Av.14) e Proc. 0010523-35.2023.5.03.0106 (Av.17).

30ª Vara do Trabalho de BH/MG: Proc. 0010212-69.2022.5.03.0109 (Av.24).

34ª Vara do Trabalho de BH/MG: Proc. 0010029-52.2023.5.03.0113 (Av.22).

39ª Vara do Trabalho de BH/MG: Proc. 0010314-63.2020.5.03.0010 (Av.37).

42ª Vara do Trabalho de BH/MG: Proc. 0010328-56.2022.5.03.0180 (Av.36).

44ª Vara do Trabalho de BH/MG: Proc. 0010268-43.2023.5.03.0182 (Av.35).

47ª Vara do Trabalho de BH/MG: Proc. 0010785-39.2023.5.03.0185 (Av.16), Proc. 0010384-11.2021.5.03.0185 (Av.33) e Proc. 0010501-65.2022.5.03.0185 (Av.40).

1ª Vara do Trabalho de Divinópolis/MG: Proc. 0010161-83.2023.5.03.0057 (Av.20).

C) Registro de Pacto Antenupcial:

Av.9: Averbação do Pacto Antenupcial referente ao casamento de Juliana Vilanova Monken com Gilson Leite Dias sob o regime da separação de bens.

**DÉBITOS TRIBUTÁRIOS:** Não consta averbado o número do Cadastro Municipal / Índice Cadastral / Inscrição Imobiliária na certidão da Matrícula nº 24.433. A verificação de eventuais débitos tributários incidentes (IPTU e taxas municipais) deverá ser realizada perante o Setor de Arrecadação / Secretaria de Finanças da Prefeitura Municipal de Lagoa Santa/MG, mediante a indicação do endereço e localização do lote (Lote 04, Quadra 03, Bairro Vivendas da Lagoa).

**DÉBITO EXEQUENDO:** R\$ 1.365.017,35, atualizado até março/2025 (fl.806/808)

**SUB-ROGAÇÃO DE DÉBITOS E PREFERÊNCIAS:**

1. **Tributários:** Débitos de IPTU/ITR sub-rogam-se no preço da arrematação (Art. 130, parágrafo único, CTN).
2. **Condominiais (*Propter Rem*):** Também se sub-rogam no preço (Art. 908, §1º do CPC).
3. **Hipoteca:** Ocorrendo a arrematação, a hipoteca será extinta (Art. 1.499, VI, do Código Civil).

---

**05 – DATAS E VALORES MÍNIMOS**

- **1ª PRAÇA:** início em **16 de novembro de 2026 às 10h00** e término em **19 de novembro de 2026 às 10h00**
- **2ª PRAÇA:** início em **19 de novembro de 2026 às 10h01** e término em **18 de dezembro de 2026 às 10h00**.

Na **1ª Praça**, será admitido lance igual ou superior ao valor da avaliação. Na **2ª Praça**, será admitido lance igual ou superior a **60% (sessenta por cento)** do valor da avaliação.

**VALOR DE AVALIAÇÃO:** R\$ 400.000,00 em janeiro de 2026, cujo valor atualizado para outubro/2026 perfaz R\$ 415.265,59, valor este sujeito à atualização monetária até a data da praça, pelo índice oficial do **E. Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo**.

---

## 06 – FORMAS DE PAGAMENTO

1. **À VISTA (Preferencial):** Depósito via guia judicial no Banco do Brasil em até 24 horas após o encerramento.
2. **PARCELADO (Art. 895, CPC):** Propostas por escrito via sistema:
  - Sinal mínimo de **25%** do valor do lance.
  - Saldo em até **30 parcelas mensais**, corrigidas pelo índice do TJSP.
  - Garantia: **Hipoteca** sobre o próprio imóvel arrematado.
  - O pagamento à vista sempre prevalece sobre as propostas

---

## 07 – COMISSÃO DO LEILOEIRO E PENALIDADES

**VALOR:** 5% (cinco por cento) sobre o preço da arrematação, não incluído no valor do lance.

**PAGAMENTO:** Em até 24 horas via depósito/transferência na conta indicada pelo leiloeiro.

**ACORDO/REMISSÃO:** Em caso de acordo ou pagamento da dívida após a publicação do edital, o executado arcará com as despesas e a comissão conforme Resolução 236 do CNJ.

---

## 08 – REGRAS GERAIS

**HABILITAÇÃO:** Cadastro prévio no site com antecedência mínima de 1 hora.

---

**PRORROGAÇÃO AUTOMÁTICA:** Lances ofertados nos últimos **3 minutos** prorrogam o cronômetro por mais **3 minutos**, sucessivamente, para garantir a disputa justa.

---

## **09 – DIREITO DE PREFERÊNCIA E QUOTA-PARTE**

**PREFERÊNCIA:** Cônjuges, companheiros, coproprietários e herdeiros têm preferência em igualdade de condições, devendo se **manifestar e habilitar previamente no site** para exercer o direito durante o leilão ou conforme regras do edital.

**COPROPRIETÁRIO ALHEIO:** Tratando-se de bem indivisível, a quota-parte do coproprietário ou cônjuge alheio à execução recairá sobre o produto da alienação (Art. 843, CPC).

---

## **10 – PENALIDADES E FRAUDE**

**LANCE IRRETRATÁVEL:** O não pagamento configura desistência imotivada e sujeita o arrematante a:

1. Multa de 10% a 25% sobre o valor do lance/parcela.
  2. Perda da comissão do leiloeiro e proibição de novos leilões.
  3. Sanções criminais por **fraude em leilão** (Art. 358 do Código Penal)
- 

## **11 – IMISSÃO NA POSSE E ESCRITURAÇÃO**

- A imissão na posse e a ordem de desocupação serão expedidas pelo juízo após a assinatura do auto de arrematação e pagamento integral/garantias.
  - Custos de **ITBI**, registro da carta de arrematação e regularizações administrativas são de responsabilidade exclusiva do arrematante
  - A expedição da carta de arrematação, da carta de alienação ou a entrega do bem ficará condicionada à apresentação do comprovante de recolhimento integral do **Imposto sobre Bens e Serviços (IBS)**, da **Contribuição sobre Bens e Serviços (CBS)** e, quando aplicável, do **Imposto Seletivo (IS)**, nos termos da legislação vigente.
- 

## **12 – DISPOSIÇÕES FINAIS E INTIMAÇÃO**

---

---

A publicação deste edital supre eventual insucesso nas notificações pessoais das partes e de seus patronos (Art. 889, parágrafo único, CPC). **Advogados:** Rafael Barroso Fontelles (OAB 327331/SP), Bruno Cezar Neri Pinheiro (OAB 198293/MG), Matheus Souza Farias (OAB 231013/RJ), Douglas Marques da Silva (OAB 465070/SP), Douglas Marques da Silva (OAB 177000/MG), João Gabriel Candiota Grehs (OAB 241412/RJ).

**São Paulo, 8 de outubro de 2026.**

Eu, \_\_\_\_\_, Escrevente, digitei.

Eu, \_\_\_\_\_, Escrivã(o) Diretor(a), subscrevi.

---

**Dr. Valdir da Silva Queiroz Junior**

Juiz(a) de Direito