

SÃO PAULO BRASIL

GUSTAVO REIS

LEILÕES DESDE 2008

BRAZILIAN AUCTIONS

EDITAL DE LEILÃO EXTRAJUDICIAL

LEILÃO ÚNICO — SESSÃO ELETRÔNICA

FAZENDA RIO GRANDE DO SUL

Serra Gaúcha, RS · Imóvel Rural · ~112 ha
~112 ha · Área de Proteção Ambiental · Bioma Mata Atlântica

Geoparque Mundial UNESCO — Cânions do RS

DATA E HORA	PLATAFORMA	PREÇO MÍNIMO
4 de julho de 2026, às 14h00 (horário de Brasília)	www.gustavoreisleiloes.com.br	R\$ 17.000.000,00

1. DO LEILOEIRO

O presente leilão é conduzido pelo Leiloeiro Público Oficial Gustavo Cristiano Samuel dos Reis, inscrito na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o nº 790 (JUCESP nº 790), com escritório na Rua Pais Leme, 215, 26º andar, Conj. 2606, São Paulo/SP, nos termos do Decreto Federal nº 21.981, de 19 de outubro de 1932, e alterações posteriores.

2. DA COMITENTE

BLESSED FAMILY PARTICIPAÇÕES LTDA, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº 63.788.116/0001-57, proprietária do imóvel objeto deste edital, conforme documentação registral disponibilizada aos interessados habilitados nos termos da Cláusula 3A.

3. DO OBJETO

Imóvel rural com as seguintes características gerais:

ATRIBUTO	DESCRIÇÃO
Denominação	Fazenda Rio Grande do Sul
Área aproximada	Aproximadamente 112 hectares
Região	Serra Gaúcha, Estado do Rio Grande do Sul
Bioma	Mata Atlântica — Floresta Ombrófila Mista (Mata de Araucária), cobertura nativa superior a 91%
Unidade de conservação	Área de Proteção Ambiental — Decreto Estadual RS nº 34.256/1992
Patrimônio UNESCO	Zona de influência direta de Geoparque Mundial UNESCO (reconhecido em 2022)

Benefitorias	Sem benfeitorias
Documentação registral	Disponível exclusivamente a interessados habilitados (Cláusula 3A)

A Comitente declara que o imóvel está livre e desembaraçado de quaisquer ônus, penhoras, hipotecas ou ações judiciais que impeçam a alienação.

3A. DA IDENTIFICAÇÃO REGISTRAL — DOSSIÊ RESTRITO

3A.1. A identificação registral completa do imóvel — incluindo número de matrícula, código nacional da matrícula (CNM), CCIR, CAR, CIB/ITR, situação, confrontações, coordenadas geográficas, vias de acesso e roteiro de visita — integra o Dossiê Restrito do imóvel.

3A.2. O Dossiê Restrito será disponibilizado exclusivamente a interessados que completarem o processo de habilitação previsto na Cláusula 8 deste edital, mediante assinatura de Termo de Sigilo e Confidencialidade.

3A.3. A restrição de acesso à identificação registral e à localização do imóvel é medida de proteção patrimonial e ambiental, fundamentada nas seguintes circunstâncias:

- O imóvel situa-se em área rural remota, inserida no Bioma Mata Atlântica, com cobertura florestal nativa superior a 91%, sujeita a riscos concretos de invasão, ocupação irregular e degradação ambiental;
- A propriedade está integralmente dentro de Área de Proteção Ambiental e na zona de influência direta de Geoparque Mundial UNESCO;
- A divulgação irrestrita dos dados registrais permite a identificação e localização física do imóvel por qualquer pessoa mediante simples consulta cartária, expondo-o a risco real de ocupação irregular, em prejuízo ao patrimônio ambiental protegido e ao direito de propriedade da Comitente;
- A proteção da cobertura vegetal nativa é de interesse público, nos termos da Lei nº 12.651/2012 (Código Florestal) e da Lei nº 11.428/2006 (Lei da Mata Atlântica).

3A.4. A presente restrição não prejudica o direito de qualquer interessado legítimo a obter a documentação completa. O acesso é condicionado unicamente à realização do cadastro e assinatura do Termo de Sigilo, garantindo-se o pleno cumprimento do art. 23 do Decreto Federal nº 21.981/1932, que determina que as condições e a descrição do bem sejam conhecidas pelos participantes antes do início da sessão de leilão.

3A.5. O Leiloeiro se compromete a disponibilizar o Dossiê Restrito a todo interessado que cumprir os requisitos de habilitação com antecedência mínima de 15 (quinze) dias corridos da data da sessão, assegurando tempo hábil para diligências e visita técnica.

4. DA MODALIDADE

Leilão Extrajudicial de Comitente, em sessão única, realizado exclusivamente por meio eletrônico na plataforma www.gustavoreisleiloes.com.br, nos termos do art. 19 do Decreto Federal nº 21.981/1932.

O imóvel será arrematado pelo maior lance igual ou superior ao preço mínimo. Não haverá segunda praça.

5. DA DATA, HORA E LOCAL DA SESSÃO

A sessão eletrônica será realizada no dia 4 de julho de 2026 (sábado), com início às 14h00 (catorze horas), horário de Brasília, na plataforma:

www.gustavoreisleiloes.com.br

Os lances poderão ser ofertados exclusivamente por meio eletrônico, mediante prévio cadastro e habilitação na plataforma, conforme procedimento descrito neste edital.

6. DO PREÇO MÍNIMO

RS 17.000.000,00 (dezessete milhões de reais)

O preço mínimo foi fixado pela Comitente com base no Laudo de Avaliação Mercadológica elaborado pelo Leiloeiro, datado de 19 de março de 2026.

Não serão aceitos lances inferiores ao preço mínimo.

7. DAS CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

7.1. O pagamento pelo arrematante será exclusivamente à vista, com liquidação integral em até 5 (cinco) dias úteis após a arrematação, mediante depósito bancário ou transferência eletrônica identificada em conta indicada pelo Leiloeiro.

7.2. Não será admitido pagamento parcelado sob qualquer forma.

7.3. O Auto de Arrematação somente será lavrado após confirmação bancária do pagamento integral.

7.4. A comissão do Leiloeiro devida pelo arrematante, no percentual de 5% (cinco por cento) sobre o valor da arrematação, será paga separadamente pelo arrematante, no mesmo prazo e forma previstos para o preço.

8. DO CADASTRO E HABILITAÇÃO DE INTERESSADOS

Em razão das características ambientais sensíveis do imóvel, inserido em Bioma Mata Atlântica e Área de Proteção Ambiental, o acesso às informações detalhadas e à localização precisa da propriedade será disponibilizado exclusivamente a interessados que completarem o processo de habilitação em três etapas:

1ª Etapa — Pré-cadastro público: Acesso a informações gerais do imóvel, sem coordenadas ou localização precisa, mediante registro na plataforma www.gustavoreisleiloes.com.br.

2ª Etapa — Cadastro qualificado: Apresentação de documentos de identificação, comprovante de endereço, declaração de capacidade financeira, documentos societários (se pessoa jurídica), declaração de ausência em listas de sanções internacionais e assinatura do Termo de Sigilo e Confidencialidade.

3ª Etapa — Habilitação final: Acesso ao dossiê completo com geolocalização, documentação registral integral e agendamento de visita técnica ao imóvel.

8.1. O Termo de Sigilo e Confidencialidade estabelecerá confidencialidade mínima de 5 (cinco) anos, multa de R\$ 500.000,00 (quinhentos mil reais) por violação e responsabilidade civil integral por danos decorrentes de vazamento de informações.

8.2. Os dados dos interessados serão tratados em conformidade com a Lei nº 13.709/2018 (LGPD), exclusivamente para os fins deste leilão.

8.3. Somente interessados devidamente habilitados poderão ofertar lances na sessão eletrônica.

9. DO INADIMPLEMENTO DO ARREMATANTE

9.1. O não pagamento integral no prazo estipulado autoriza o Leiloeiro a declarar a nulidade da arrematação de pleno direito.

9.2. Declarada a nulidade, o Leiloeiro convocará automaticamente o segundo colocado, que terá 5 (cinco) dias úteis para confirmar a arrematação pelo valor do seu lance.

9.3. Não havendo segundo colocado, ou recusando este a confirmação, o Leiloeiro poderá designar nova sessão em até 60 (sessenta) dias, sem prejuízo das penalidades cabíveis ao arrematante inadimplente.

10. DA TRANSFERÊNCIA DE PROPRIEDADE

10.1. A propriedade transfere-se exclusivamente pelo registro da escritura pública de compra e venda no Cartório de Registro de Imóveis competente, nos termos do art. 1.245 do Código Civil.

10.2. A escritura pública poderá ser lavrada na modalidade eletrônica via e-Notariado, com assinatura digital ICP-Brasil, dispensando o comparecimento presencial das partes.

10.3. A Comitente se obriga a comparecer ao ato de lavratura da escritura em até 15 (quinze) dias corridos após confirmação do pagamento integral pelo arrematante.

10.4. Escritura pública, ITBI, registro e emolumentos são de responsabilidade exclusiva do arrematante.

11. DAS RESPONSABILIDADES

11.1. O imóvel é vendido no estado em que se encontra. O Leiloeiro atua exclusivamente como mandatário da Comitente, nos termos do art. 667 do Código Civil, não sendo responsável por vícios ocultos, irregularidades dominiais, passivos ambientais, débitos fiscais ou quaisquer situações preexistentes do imóvel.

11.2. A Comitente responde integralmente pela evicção total ou parcial do imóvel e por todos os passivos ambientais preexistentes, declarados ou ocultos.

11.3. Recomenda-se ao interessado que realize diligências próprias quanto à situação jurídica, registral, ambiental, fiscal e física do imóvel antes de formular lance

12. DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

12.1. A participação no leilão implica a aceitação integral e irrestrita das condições deste edital.

12.2. O Leiloeiro reserva-se o direito de suspender, adiar ou cancelar a sessão, mediante comunicação prévia na plataforma, sem que isso gere direito a indenização.

12.3. Dúvidas e informações adicionais poderão ser obtidas exclusivamente por meio da plataforma www.gustavoreisleiloes.com.br ou pelo e-mail contato@gustavoreisleiloes.com.br.

12.4. O presente edital é regido pela legislação brasileira, em especial o Decreto Federal nº 21.981/1932, o Código Civil (Lei nº 10.406/2002) e a Lei nº 13.709/2018 (LGPD).

12.5. Fica eleito o Foro da Comarca de São Paulo/SP para quaisquer questões oriundas deste edital, ressalvadas as ações de natureza real imobiliária, que serão processadas perante o foro da comarca competente do Estado do Rio Grande do Sul, nos termos do art. 47 do CPC.

13. FUNDAMENTAÇÃO LEGAL

O presente edital observa os seguintes instrumentos legais e normativos:

- a) Decreto Federal nº 21.981, de 19 de outubro de 1932, e alterações — Regulamento dos Leiloeiros Oficiais;
- b) Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 — Código Civil Brasileiro (arts. 653 a 692, mandato);
- c) Lei nº 13.709, de 14 de agosto de 2018 — Lei Geral de Proteção de Dados Pessoais (LGPD);
- d) Instrução Normativa DREI nº 52, de 29 de julho de 2022;
- e) Lei nº 9.610, de 19 de fevereiro de 1998 — Lei de Direitos Autorais;
- f) Decreto Estadual RS nº 34.256/1992 — APA Rota do Sol;
- g) Resolução CONAMA nº 303/2002 e nº 357/2005 — Áreas de Preservação Permanente.

São Paulo/SP, 15 de maio de 2026.

Gustavo Cristiano Samuel dos Reis
Leiloeiro Público Oficial — JUCESP nº 790