CNM: 057240.2.0001172-98

.onr Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Pratápolis - Minas Gerais

Livro N.º 2 Registro Geral Ficha N.º 01

Matrícula n.º 1.172 Pratápolis, 23 de julho de 1992

Identificação do Imóvel: Um terreno urbano, situado em Itaú de Minas-MG., desta Comarca, no Loteamento denominado **MARIA PARREIRA ANDRADE**, caracterizado por **LOTE-20**, da Quadra-L, à **RUA DOS TUPIS**, medindo 12,00m(doze metros) de frente para a referida via pública; 12,00m (doze metros) de fundos, confrontando com o Lote-09; 45,00m (quarenta e cinco metros) de cada lado, da frente ao fundo, confrontando pelo lado direito com os Lotes-01, 02, 03 e 04 e do lado esquerdo, confrontando com o Lote-19, encerrando a área total de 540,00m2(quinhentos e quarenta metros quadrados)
PROPRIETÁRIOS: NISIO ANTÔNIO LIMA, brasileiro, motorista, CPF.312.809.276-15, RG.1.613.439, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, após a Lei nº 6.515/77, com Clélia Costa Lima e NORIVAL FRANCISCO DE LIMA, brasileiro, motorista, CPF.172.180.046-87, RG.9.876.982/SP., casado sob o regime da comunhão parcial de bens, após a Lei nº 6.515/77, com Zilda Aparecida Pedroso de Lima, todos brasileiros, residentes e domiciliados em Itaú de Minas-MG., desta Comarca.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-
REISTRO ANTERIOR Nº: R.1-M.18.154, do Livro 02, do Cartório de Registro de Imóveis de São Sebastião do Paraiso-MG.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.-.
O referido é verdade e dou fé.-.
A Oficial: [signature].

R.1-M.1.172, de 10 de Julho de 1998.

Nos termos da Escritura Pública de compra e venda de 10 de novembro de 1993, lavrado no livro nº 30, fls.17, das Notas do Tabelionato de Itaú de Minas-MG., desta Comarca, **POSTO ALMEIDA NETO LIMITADA**, com sede em Itaú de Minas-MG., inscrito no CGC. sob nº 64.241.250/0001-04, representado por seu sócio gerente, José Roberto Almeida, brasileiro, casado, comerciante, CPF.nº 486.147.226-00, RG.14.614.947/SP., residente e domiciliado em Itaú de Minas-MG., **adquiriu** por compra feita à Nísio Antônio Lima, empresário, CPF.nº 312.809.276-15, RG.1.613.439 e sua mulher Clélia Costa Lima, professora, filha de João Costa e de Floripedes de Oliveira Costa, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, após a Lei nº 6.515/77, e a Norival Francisco de Lima, empresário, CPF.nº 172.180.046-87, RG.9.876.982/SP., e sua mulher, Zilda Aparecida Pedroso de Lima, do lar, filha de Ermidio Pedroso e de Maria José São Julião Pedroso, casados sob o regime da comunhão parcial de bens, após a Lei nº 6.515/77, todos brasieliros, residentes e domiciliados em Itaú de Minas-MG., o imóvel constante desta matrícula, aquisição feita pela importância de CR$375.000,00 (trezentos e setenta e cinco mil cruzei-

(CONTINUA NO VERSO)

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

SOLICITADO POR: BASTON EIRELI - CPF/CNPJ: ***.313.160-** DATA: 21/04/2026 10:21:02

CNM: 057240.2.0001172-98

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

ros reais), posteriormente reavaliado nos termos da Portaria I-a/91 deste Juizo, pela importância de R$2.753,74 (dois mil, setecentos e cinquenta e três reais e setenta e quatro centavos), apenas para cálculo de emolumento, não havendo condições. Os demais detalhes constantes da Escritura em apreço, ficam fazendo aprte integrante deste registro.-.- O referido é verdade e dou fé.-.-.-

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Pratápolis - Minas Gerais

Livro Nº. 2 Registro Geral Ficha Nº. 02

Matrícula nº 1.172 Pratápolis, 23 de Julho de 19 92

Identificação do Imóvel: (CONTINUAÇÃO DA FICHA 01 VERSO)

cinquenta) de litros/quilos de lubrificantes/graxas, que as partes consideram como sendo o menor potencial, de vendas do Posto de Serviço. Parágrafo Segundo: Sem prejuízo do que se dispõe nesta cláusula, a partir da assinatura deste contrato e pelo mesmo prazo, a **COMPRADORA** se obriga a adquirir da **VENDEDORA,** com exclusividade todos os combustíveis, lubrificantes, graxas e outros derivados de petróleo de que venha a necessitar, bem como quaisquer outros produtos, derivados de outras fontes energéticas, que sejam derivados ou equivalentes aos sucedâneos dos derivados de petróleo, desde que comercializados e/ou distribuídos pela **VENDEDORA.** II- Em razão da exclusividade concedida pela **COMPRADORA** à **VENDEDORA**, esta paga à **COMPRADORA**, neste ato, através do Cheque nº DI.465110 sacado contra o Banco Itaú S/A ., a importância de R$250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais), pelo que a **COMPRADORA** dá à **VENDEDORA** a mais ampla, total e irrevogável quitação. III- Os produtos mencionados na Cláusula I, serão fornecidos aos preços vigentes nas datas de entrega, segundo as tabelas da própria **VENDEDORA** ou a dos órgãos oficiais, que deverão ser compatíveis com os aumentos de preços de produtos similares no mercado. A entrega dos produtos ora contratada fica subordinada as condições normais de suprimento do mercado e a descontinuação permanente ou temporária, da produção ou distribuição de qualquer mercadoria não ensejará a cobrança de multa. IV- A **VENDEDORA** podetá conceder à **COMPRADORA** um crédito para aquisição de produtos da linha comercial da **VENDEDORA**, que será aquele fixado em cada operação de compra e venda e constante das notas fiscais, faturas e/ou duplicatas, que a **VENDEDORA** emitir em cada operação e que desde já, a **COMPRADORA** reconhece como títulos líquidos e certos, ainda que não aceitos. A eventual concessão de crédito em cada operação de compra e venda não implica na prévia autorização de crédito ou na manutenção dos mesmos prazos ou limites nas operações subsequentes. V- O prazo de vigência do presente contrato é de **07 (sete) anos**, contados a partir de **22 de julho de 1999**. VI- A **COMPRADORA** só venderá no posto de serviços produtos e/ou comercializados pela **VENDEDORA**, não podendo usar as marcas e nomes – fantasia da **TEXACO** em produtos ou serviços de outra origem, que não a da **TEXACO**. Tais produtos não poderão ser revendidos a qualquer outro revendedor. VII – A **COMPRADORA** reconhece que a aquisição de quaisquer produtos derivados de petróleo e alcool, bem como de outras fontes energéticas, diversos dos produtos fornecidos diretamente pela **VENDEDORA**, acarreta na infração deste contrato pela **COMPRADORA** bem como a sujeição sem prejuízo das sanções, previstas neste instrumento ora registrado, na prática dos seguintes crimes: contra as relações de consumo, prevista no Art.7º da Lei 8.137/90; de concorrência desleal, prevista no Art.195 da Lei 9.279/96; de fraude ao comércio, previsto no Art.175, do Código Penal Brasileiro; contra o consumidor, previsto no Art. 34 e 66 da Lei 8.079/90 e contra a marca, previsto no Art.194, da Lei 9.279/96. VIII- No curso do Prazo contratual,

(CONTINUA NO VERSO)

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

SOLICITADO POR: BASTON EIRELI - CPF/CNPJ: ***.313.160-** DATA: 21/04/2026 10:21:02

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Pratápolis - Minas Gerais

Livro Nº. 2 ..... Registro Geral Ficha Nº 02v

obriga-se ainda a **COMPRADORA** a: 1- Manter o Posto em atividade ininterrupta, ressalvados os períodos de proibição legal ou regulamentar. 2- Observar todas as normas legais e regulamentares, aplicáveis à comercialização e ao abastecimento de produtos de seu comércio, especialmente as determinações da Agência Nacional de Petróleo, ou qualquer outro órgão que venha a substituí-lo, responsabilizando-se pelas consequências diretas e indiretas de sua inobservância, inclusive pelo ressarcimento de multas ou infrações a que der causa direta ou indiretamente. 3- Reparar, qualquer dano ou defeito no prédio do Posto, instalações ou equipamentos de forma a assegurar a continuidade de sua operação, dentro de um prazo máximo de 60 (sessenta) dias a contar do aviso escrito remetido pela **VENDEDORA**. 4- Manter o Posto em perfeito estado de conservação, limpeza e funcionamento, e seus empregados uniformizados, tudo de acordo com os padrões da **VENDEDORA**. 5- Somente expor, vender e fazer publicidade, no Posto, de produtos vendidos ou autorizados expressamente pela **VENDEDORA**. 6- Permitir que a **VENDEDORA** inspecione o Posto para se assegurar do fiel cumprimento das obrigações da **COMPRADORA**. IX- Durante o prazo contratual, obriga-se a **VENDEDORA** a manter no Posto explorado pela **COMPRADORA**, em regime de comodato, regulado por contrato à parte, as bombas e tanques necessários à sua operação. X- Este contrato só poderá ser tranferido à terceiros mediante prévia e expressa anuência da **VENDEDORA** e será considerado rescindido de pleno direito em caso de falência, concordata, liquidação, ainda que extrajudicial da **COMPRADORA** ou cancelamento de autorização de exercício de sua atividade por autoridade competente. Parágrafo Único: Fica expressamente convencionado que, caso o ponto de revenda seja relocalizado, o presente contrato, será integralmente cumprido pela **COMPRADORA** em todos os seus termos, não podendo, em qualquer hipótese, ser alegada essa mudança para se pretender a rescisão deste contrato. XI- É rescindível o presente ajuste, a critério da **VENDEDORA,** para ser desde logo exigível a devolução da importância integral mencionada à cláusula II, atualizada monetariamente pelo IGP-M, ou qualquer outro índice que o substitua, juros de 1% (hum por cento) ao mês, multa de 10%(dez por cento), perdas e danos, mediante notificação da **VENDEDORA** à **COMPRADORA** com 48 (quarenta e oito) horas de antecedência, nas seguintes hipóteses: 1- Paralização do Posto de Serviços por qualquer motivo, ainda que de força maior; 2- A infração, pela **COMPRADORA** de qualquer das cláusulas deste contrato ou do comodato mencionado na cláusula IX (nona); 3- O arrendamento, cessão ou transferência da operação comercial do Posto a terceiros; 4- O não cumprimento da galonagem ou da exclusividade prevista na cláusula I. XII- A infração de qualquer cláusula ou condição deste contrato sujeitará a parte infratora, ao pagamento das perdas e danos que vierem a ser apuradas. Se a infração for de responsabilidade da **COMPRADORA**, além dessa pena, ficará ela obrigada: 1- Ao pagamento da quantia mencionada à cláusula II, atualizada monetariamente pelo IGP-M/FVG ou qualquer outro índice que venha a substituí-lo, calculada a partir do desenbolso até o efetivo pagamento, acrescido de juros de 1%(hum por cento) ao mês sobre seu valor atualizado, além da multa moratória de 10% (dez por cento) sobre o valor atualizado. 2- Ao pagamento da quantia originada da abertura de crédito atualizado pelo --

(CONTINUA NA FICHA 03)

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

SOLICITADO POR: BASTON EIRELI - CPF/CNPJ: ***.313.160-** DATA: 21/04/2026 10:21:02

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Pratápolis - Minas Gerais

Livro Nº. 2 ..... Registro Geral Ficha Nº. 03

Matrícula nº 1.172 Pratápolis, 23 de Julho de 19 92

Identificação do Imóvel: (CONTINUAÇÃO DA FICHA 02 VERSO)

IGP-M/FVG ou qualquer outro índice permitido por lei, juros de 1% (hum por cento) sobre seu valor atualizado e multa de 10% (dez por cento). 3- A uma multa correspondente a 5% (cinco por cento) do valor da quantidade total de produtos que faltarem a ser adquiridos, durante a vigência deste Contrato. Parágrafo Primeiro: A quantidade total dos produtos não adquiridos referidos no inciso 3 desta cláusula, será apurada da data da infração contratual. Parágrafo Segundo: Para liquidação do valor decorrente da multa ora pactuada, levar-se-á em conta o valor das últimas aquisições de produtos imediatamente anteriores à data da infração. Parágrafo Terceiro: O valor da multa apurado na forma do parágrafo acima será reajustado a partir da data das últimas aquisições de produtos até o seu adimplemento, pelo IGP-M/FVG ou por qualquer outro índice que o substitua. XIII- Em garantia dos débitos provenientes do limite de crédito ou de quaisquer outras dívidas decorrentes das relações comerciais entre as partes, e ainda, das demais obrigações ora pactuadas, inclusive juros, multas e demais cominações legais, a **COMPRADORA** dá à **VENDEDORA** em **PRIMEIRA, ÚNICA E ESPECIAL HIPOTECA** o imóvel constante desta matrícula, e outros, cada um no valor de R$50.000,00 (cinquenta mil reais), tendo sido considerado para tal, que a teor do diposto no art. 761, inciso I, do Código Civil, estima-se em R$650,000,00 (seiscentos e cinquenta mil reais), o valor total das obrigações convencionadas através da escritura ora registrada. Todos e quaisquer acréscimos feitos nos imóveis hipotecados incorporar-se-ão a eles, para integrar a garantia, ficando certo e estabelecido que a presente hipoteca vigorará mesmo que cumpridas quaisquer obrigações previstas neste instrumento ora registrado ou em outros, enquanto restarem outras obrigações por cumprir. Parágrafo Primeiro: A **COMPRADORA** outorga de forma irrevogável e irretratável a **VENDEDORA** poderes para o fim único e especial de re-ratificar a presente Escritura com referência às dimensões e confrontações dos imóveis hipotecados, podendo corrigir matrícula, inscrição, averbação e outros registros, de acordo com o que conste no Registro de Imóveis, podendo agir junto ao referido Registro, repartições públicas, Federais, Estaduais e Municipais, requerendo e declarando o que se fizer necessário, tudo fazendo para regularizar as propriedades hipotecadas, mantendo a firme e valiosa como garantia real ora estipulada. Parágrafo Segundo: Caso a dívida oriunda de todas as obrigações do presente contrato a qualquer tempo venha a ser superior ao valor de mercado dos imóveis dados em garantia hipotecária, a **COMPRADORA** se compromete mediante prévia notificação da **VENDEDORA** a reforçar a garantia, seja através da substituição dos bens dados em hipoteca, ou o acréscimo de garantia imobliária adicional, sob pena de, a critério da **VENDEDORA** se considerar rescindido o presente contrato, aplicando-se o disposto na Cláusula XII. XIV- Em garantia dos débitos provenientes do limite de crédito ou de quaisquer outras dívidas decorrentes das relações comerciais entre as partes, e ainda, das demais obrigações ora pactuadas, inclusive juros, multas e demais cominações legais, assinam o presente na qualidade de FIADORES e PRINCIPAIS PAGADORES, ANTÔNIO MÁRCIO ALMEIDA já qualificado e sua

(CONTINUA NO VERSO)

PARA SIMPLES CONSULTA NÃO VALE COMO CERTIDÃO

SOLICITADO POR: BASTON EIRELI - CPF/CNPJ: ***.313.160-** DATA: 21/04/2026 10:21:02

.onr Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Pratápolis - Minas Gerais

Livro Nº. 2 Registro Geral Ficha Nº. 03v

mulher, VERA MARIA LEITE DE SIQUEIRA ALMEIDA, do lar, RG.M.4.134.998/MG., CPF.nº 599.699.206-00 ; JOSÉ ROBERTO ALMEIDA, já qualificado, e sua mulher, SELMA ANTÔNIA FIGUEIREDO ALMEIDA, do lar, RG.M.4.135.848/MG., CPF.nº 560.128.536-53; OTACÍLIO TEIXEIRA NETO, já qualificado, e sua mulher, ELIZABETH AMORIM NETO, do lar, RG.M.159.016/MG., CPF.nº 648.276.666-87; RUBENS ALMEIDA NETO, já qualificado e sua mulher, LUCINDA NASCIMENTO ALMEIDA, do lar, RG.23.719.912-9/SP., CPF.nº 850.831.866-91, todos brasileiros, residentes e domiciliados em Itaú de Minas-MG., solidariamente responsáveis com a **COMPRADORA** pelo integral cumprimento deste contrato. Parágrafo Primeiro: A presente fiança subsistirá, para todos os fins de direito, ainda que outras fianças tenham sido ou venham a ser prestadas pelos fiadores ou terceiros, em garantia de quaisquer transações, entre a **COMPRADORA** e a **VENDEDORA** bem como nas hipóteses de transação ou novação, renunciando os fiadores expressamente ao benefício de ordem e aos benefícios dos Artigos 1.500 e seguintes do Código Civil. Parágrafo segundo: Em caso de morte ou insolvência do Fiador, a **COMPRADORA** oferecerá no prazo máximo de 15 (quinze) dias, novo fiador idôneo a juízo exclusivo da **VENDEDORA**, sob a pena de rescisão imediata deste Contrato, a critério da **VENDEDORA**, independente de notificação ou aviso e consequente exigibilidade de pagamento da dívida originária deste contrato de compra da exclusividade e da abertura de crédito, multa, juros e qualquer outra quantia que, em virtude dele seja devida à **VENDEDORA**. XV- O presente contrato obriga não só as partes contratantes, como também seus herdeiros ou sucessores. Na vigência do prazo contratual terá a **VENDEDORA** preferência para adquirir o Posto de Serviços, se de propriedade da **COMPRADORA**, em igualdade de preço e condições de pagamento, dispondo, que esse efeito, de um prazo de 60 (sessenta) dias a contar da comunicação escrita que lhe for feita pela **COMPRADORA**. Se a **VENDEDORA**, consultada, declinar da preferência, a **COMPRADORA** fará inserir na Escritura de compra e venda que celebrar as cláusulas do presente contrato para que sejam respeitadas pelo adquirente. XVI- A teor do disposto no Art. 761, inciso I, do Código Civil, estima-se em R$650.000,00 (seiscentos e cinquenta mil reais), o valor total das obrigações convencionadas através da presente Escritura. XVII- As partes, de comum acordo, elegem o Foro Central da Comarca de São Paulo/SP., para dirimir os litígios decorrentes deste contrato, sendo lícito à **VENDEDORA** declinar para o foro do domicilio da **COMPRADORA**. XVIII- A tolerância da **VENDEDORA,** em relação ao descumprimento, pela **COMPRADORA** de qualquer das cláusulas ou condições aqui pactuadas, não importará em novação. XIX- Este contrato representa a vontade final das partes, prevalecendo em relação a todo e qualquer tratativa, ajuste ou documento anterior que esteja em desacordo com as diposições ora firmadas. Os demais detalhes constantes da Escritura em apreço, ficam fazendo parte integrante deste registro.-.

O referido é verdade e dou fé.-.

A Oficial: [signature]

Continua na ficha 4

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis do Brasil www.ridigital.org.br

SOLICITADO POR: BASTON EIRELI - CPF/CNPJ: ***.313.160-** DATA: 21/04/2026 10:21:02

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de Pratápolis - Minas Gerais

Livro nº 2 Registro Geral Ficha Nº 4

Matrícula: 1172

R-3-1172 - 06/09/2018 - Protocolo: 44631 - 22/08/2018

Nos termos do Ofício Judicial, assinado pela MM. Juíza de Direito, datado de 26 de julho de 2018, extraído do processo nº 0529.10.000693-9, em trâmite perante a Vara Única desta Comarca, o imóvel da presente matrícula foi **PENHORADO**, tendo em vista a execução promovida pelo Exequente, ESTADO DE MINAS GERAIS, em face do Executado, POSTO ALMEIDA NETO LTDA, sem informação de depositário, nem valor. Ato isento na forma do art. 19 da Lei 15.424/04.Ato: 4525, quantidade de atos: 1. Número e Descrição de Tributação: 30 - Isento - Estado de Minas Gerais e suas autarquias e fundações - art. 19 da Lei 15.424/2004 c/ redação Lei 19.971/2011. Valor Total dos Emolumentos: R$ 0,00. Valor do Recompe: R$ 0,00. Taxa de Fiscalização Judiciária: R$ 0,00. ISS: R$ 0,00. Valor Total: R$ 0,00. O referido é verdade e dou fé. O Oficial: _____.

R-4-1172 - 11/11/2021 - Protocolo: 48497 - 21/10/2021

Nos termos do Ofício Judicial, assinado pelo MM. Juiz de Direito em data de 12 de outubro de 2021, extraído do processo nº 5000439-92.2017.8.13.0647, em trâmite perante a Primeira Vara Cível da comarca de São Sebastião do Paraíso, MG, o imóvel da presente matrícula foi **PENHORADO**, em virtude de cumprimento de sentença requerido pela Exequente, COOPERATIVA DE CRÉDITO DE LIVRE ADMISSÃO DA REGIÃO DE SÃO SEBASTIÃO DO PARAÍSO LTDA - SICOOB PARAISOCRED, em face dos Executados, POSTO ALMEIDA NETO LTDA e outros, conforme auto de penhora datado de 21 de fevereiro de 2018, ficando o representante da empresa como fiel depositário, no valor da causa de R$ 832.569,18. Para fins de enquadramento na tabela, considera-se o valor de R$ 64.043,78, nos termos do art. 10, §3º, inciso X, da Lei 15.424/04. O referido é verdade e dou fé. Cotação: Cod. Ato: 4527; Quantidade: 1; Tipo de Tributação: 1 - Normal; Emolumentos: R$ 48,76; Recompe: R$ 2,93; TFJ: R$ 16,08; ISS: R$ 2,44; Valor Total: R$ 70,21; Nº Selo de Fiscalização Eletrônico de consulta: FEK79942; Código de Segurança: 2488513019887828. O Oficial: _____.

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br
ri digital | Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar