.onr Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
COMARCA DE JOÃO NEIVA - ES

MATRÍCULA 603 | FICHA 003 | JOÃO NEIVA | CNM 022814.2.0000603-06

MATRICULA nº 603.- Data: 31 de Janeiro de 2002.
IMÓVEL: Um terreno rural, legitimado, medindo área de 30.347,13 M² (trinta mil, trezentos e quarenta e sete metros e treze centímetros quadrados), sem denominação especial, situado no lugar Juá, distrito do município de João Neiva- ES, confrontando – se ao norte com a BR 101,, ao sul com terrenos de Norberto Spinassé e sua esposa, a leste com Miguel e Onofre Spinassé e a oeste com a Rodovia BR 101, km 199, Cadastrado no INCRA sob o nº 504.106.003.123-8, com área total de 25,3 há, nº. de mod. Rurais 1,04, fração mínima de parcelamento 2,0 há. Registro anterior no R.G.I. de Ibiraçu – ES sob o n.° 1-4962 do Livro 2-Y.

PROPRITÁRIO:PIRAQUEASSU AUTO POSTO LTDA, inscrito no CNPJ sob o n.° 32.495.871/0001-10, com sede estabelecida na Rodovia BR 101, KM 199, Município de João Neiva – ES. – Eu, [assinatura] Oficiala que digitei e subscrevi.
x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-

R= 1- 603.- Data: 31 de Janeiro de 2002.
Pela Escritura Pública de Promessa de Compra com exclusividade de Venda, Abertura de Limite de Crédito com garantias hipotecaria, Fidejussória e outras avenças, lavrada no Cartório do 3.° Oficio de Notas de Campo Grande, Cariacica, ES, pelo Tabelião Substituto , Adão José Júnior, em 22 de Janeiro de 2002, ás fls. 140/145 do Livro n.° 145, a empresa interveniente hipotecante, Piraqueassu Auto Posto Ltda, acima qualificada, neste ato representado pelos seus sócios Ailton José Spinassé, brasileiro, casado, comerciante, portador da CI. n.° 214.707- SSP/ES e do CPF n.° 140.998.296-34, residente e domiciliado na Rua Joaquim Silva Almeida, n° 46, Centro, João Neiva – ES e Fioravante Milani, brasileiro, casado, comerciante, portador da CI n°. 577.180- SSP/ES e do CPF n.° 250.026.517-04, residente e domiciliado em Alto Bérgamo, Ibiraçu – ES, dá em primeira e especial **HIPOTECA** o imóvel objeto da matricula n. 603, com todos e quaisquer acréscimos e benfeitorias a **TEXACO BRASIL S/A PRODUTOS DE PETRÓLEO**, pessoa jurídica de direito privado, com sede na Cidade do Rio de Janeiro – RJ e filial em Vitória – ES, na Avenida Dante Micheline, n.° 5.500, Bairro Jardim Camburi, inscrita no CNPJ sob o n° 33.337.122/0145-00, neste ato representado por seus procuradores, Celso Osmar Bordeguini e George Nicolau Retsos Netto, em garantia das obrigações assumidas pela devedora estimada em R$ 425.000,00 (quatrocentos e vinte e cinco mil reais), proveniente da promessa de compra com exclusividade e venda (aquisição pelo prazo de 06 (seis) anos contados da data da assinatura deste instrumento, a quantidade total de 1.836,000 litros de gasolina, 360.000, litros de diesel aditivado, 63.240 litros de lubrificantes e 12.240 quilogramas de graxas), abertura de limite de crédito (R$ 80.000,00), quaisquer outras d´vidas decorrentes das relações comerciais entre as partes contratantes, bem como encargos delas provenientes, inclusive os estipulados no respectivo instrumento do contrato, de conformidade com a referida escritura, tendo a mesma a validade de 06 (seis) anos. Fica assegurada em favor da Texaco Brasil S/A – Produtos de Petróleo, na vigência do prazo contratual, a PREFERENCIA para adquirir o imóvel hipotecado, nas condições e formas estabelecidas na escritura pública. As demais condições constam do contrato, por escritura pública, supra citado. – Eu, [assinatura] oficiala que digitei e subscrevi.
x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-

AV= 2 - 603. – Data: 02 de Agosto de 2018. Protocolo n.° 6107.
Por determinação judicial do Juiz de Direito da Vara do Trabalho de Aracruz – ES, Dr. Luiz Eduardo Couto de Casado Lima, através do oficiala de justiça avaliador federal, Flávio Buzam Larica, que apresentou Auto de Penhora e Avaliação, datado de 30 de Julho de 2018, extraído dos Autos da Ação Trabalhista n° 0500312-57-2014.5.17.0121, em que é exequente Tatiane Cristina Pereira e como Executado Piraqueaçu Auto Posto Ltda, representados por seus Sócios Ailton José Spinasse e Magnojai Rizzari Recla, procedo o registro da **PENHORA,** sobre o imóvel objeto desta matricula, tendo em vista a dívida no valor de R$ 16.273,15 (dezesseis mil, duzentos e setenta e três reais e quinze centavos), o valor da avaliação do imóvel é de R$ 1.500.000,00 (um milhão e quinhentos mil reais), tendo sido nomeado como depositário fiel, Rizzari Recla – CPF n°. 043.602.037-80, que se obriga a não abrir mão dos bens penhoradas. – Eu, [assinatura], oficiala que digitei e subscrevi. Selo de Fiscalização n.° 022814.STP1801.00667.
x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-

AV= 3 - 603.- Data: 01 de Agosto de 2022. Protocolo n.° 7309.
Atendendo requerimento da parte interessada procede-se a presente para fazer constar a averbação **Contrato de Locação não Residencial** que entre si fazem **PIRAQUEAÇU AUTO POSTO LTDA**, pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ/MF sob o n.° .32.495.871/0001-10, com sede na Avenida Santos Rangel, n.° 75, Morada de Santa Fé, Cariacica/ES, CEP 29.143-

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

Documento assinado digitalmente pelo Registro de Imóveis do Brasil www.ridigital.org.br
Todos os direitos reservados

SOLICITADO POR: CARPE LTDA - CPF/CNPJ: ***.042.720-** DATA: 01/09/2026 14:13:59

Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

820, neste ato representado legalmente por seus sócios **MAGNOJAI RIZZARI RECLA**, brasileiro, casado, empresário, inscrito no CPF (MF) sob o n.º 043.602.037-80, com endereço na Avenida Central, n.º 112, Cohab, João Neiva/ES e **AILTON JOSÉ SPINASSÉ,** brasileiro, solteiro, empresário, inscrito no CPF (MF) sob o n.º 140.998.296-34, com endereço na Rua Madaleno Silva, n.º 58, Centro, João Neiva/ES, CEP: 29680-000 denominado simplesmente **LOCADOR**, e **DARCI EMERICH**, brasileiro, casado, empresário, inscrito no CPF (MF) sob o n.º 342.538.237-34, com endereço na Rua Segunda Avenida, n.º 91, Laranjeiras, Serra/ES e **LEANDRO RAFAEL KLITZKE**, brasileiro, casado, empresário, inscrito no CPF (MF) sob n.º 105.644.807-54, com endereço na Rua das Cotovias, n.º 100, bloco 2, apto 203, Morada de Laranjeiras, Serra/ES, doravante denominados simplesmente **LOCATÁRIOS**, de acordo com as seguintes cláusulas e condições: **1 – OBJETO** - 1.1 - O objeto da presente locação é o imóvel de 12 (doze) mil metros quadrados situado na Rodovia BR 101 Norte, s/nº, Km 201, Piraqueaçu João Neiva/ES, CEP: 29.680-000, consistente em Posto de Combustíveis , Restaurante, Lanchonete e Instalação de Serviço de Limpeza de Veículos, devidamente registrado sob número do ITR (INCRA)n.º 48799173. 2-1- A locação é feita aos **LOCATÁRIOS** para exploração comercial de um Posto de Serviços destinado a venda de combustíveis e demais produtos e acessórios para veículos automotores, Restaurante, Serviço de Limpeza de Veículos, bem como venda de alimentos prontos para consumo, utilidades e artigos de conveniência, doravante denominado simplesmente "POSTO". 3.1 - **O LOCADOR** declara que o imóvel está regular perante as autoridades federais, estaduais e municipais, no que diz respeito ao recolhimento de tributos atendimento ás posturas e que comporta o exercício da atividades atividade de Posto. **2 – PRAZO - 2.1-** O prazo da presente locação é de 10 (dez) anos, a começar na data de início da operação do Posto, findando – se ao término do lapso temporal mencionado, podendo o presente contrato ser renovado, por meio de manifestação inequívoca das partes, por igual período. **3 – ALUGUEL - 3.1-** Em virtude do dispêndio financeiro para reforma do imóvel nos termos adiante descritos na cláusula 4 os LOCATÁRIOS ficarão isentos de qualquer pagamento a titulo de aluguel pelo período em que durar a obra. **3.2** – Com o início da operação do Posto o valor do aluguel dos meses seguintes será estipulado da seguinte forma: Valor de referencia R$ 10.000,00 (dez mil reais), sendo divididos da seguinte maneira: 40% do valor a serem pagos mensalmente ao **LOCADOR;** 60% do valor a serem amortizados mensalmente da quantia despendida pelos LOCATÁRIOS referentes aos gastos advindos da reforma do imóvel descritos na cláusula 4, com orçamento inicial estipulado em R$ 336.662,02 na forma de parcelas sucessivas até a amortização integral , Valor este que poderá ser alterado mediante a obra e com comprovação da execução do serviço. **3.2.1** – A forma de pagamento estipulada no item 3.2. será adotada até a amortização integral do valor referente aos gastos advindos da reforma do imóvel descritos na cláusula 4, sendo ressalvado ainda o acréscimo ou decréscimo de eventuais valores posteriormente despendidos e não incluídos no orçamento, desde que necessários para viabilizar o pleno funcionamento do Posto para o exercício das atividades descritas no item I. **3.3** – Ao término da amortização integral do valor despendido na reforma do imóvel, na forma do item 3.2, o valor do aluguel mensal passará a ser pago na ordem integral até o final da vigência do presente contrato, devendo ser atualizado anualmente pela variação acumulada do Índice Nacional de Preços ao Consumidor Amplo (IPCA/IBGE) ou média praticada pelo mercado imobiliário. 3.4 – O aluguel deverá ser pago mensalmente até o décimo dia de cada mês seguinte ao vencido, mediante pagamento em espécie a um dos **LOCADORES**, sendo como comprovante de pagamento recibo de aluguel dado pelos mesmos. **4- OBRIGAÇÕES DOS CONTRATANTES: 4.1 – Os LOCATÁRIOS** se responsabilizam a proceder a pertinente reforma do imóvel objeto do presente contrato, com a recuperação e troca de tanques, reparo de pisos e modificação de bombas, de modo a viabilizar o pleno funcionamento do Posto para o exercício das atividades descritas no item I. **4.1.1. – Os LOCATARIOS** estão autorizados a introduzir qualquer benfeitorias que entenderem úteis e necessárias ao imóvel, tais quais tanques, bombas, equipamentos, material de propaganda e demais bens móveis, sendo os bens móveis instalados no Posto passíveis de substituição ou retirada pelos LOCATÁRIOS a qualquer tempo. **4.2 – O LOCADOR** outorga aos LOCATARIOS poderes de representação perante os Órgãos públicos municipais estaduais e federais para a assinatura de plantas projetos e/ou documentos de engenharia e/ou arquitetura, requerimentos e outros documentos necessários para a aprovação dos projetos de construção, demolição, instalação, ampliação e/ou modificação do imóvel laçado, confrontações, obtenção de licenças ambientais, assinatura dos termos de compromisso, obtenção dos alvarás de execução e /ou funcionamento, podendo praticar todos os atos e medidas necessárias para a aprovação, licenciamento e funcionamento das obras e instalações junto aos órgãos públicos competentes. **4.3 – Os LOCATARIOS** pagarão os tributos incidentes sobre o imóvel e demais acessórios locatícios, assim como sobre a atividade nele exercida. **4.3.1** – O adimplemento dos encargos em apreço será feito diretamente pelo **LOCADOR**, será reembolsado pelos **LOCATÁRIOS** se comprometem a entregar ao **LOCADOR** todas as notificações de cobrança dos tributos em apreço que receberem no Posto em tempo hábil para o respectivo pagamento. Os LOCATÁRIOS não se responsabilizarão pelos eventuais acréscimos moratórios decorrentes do não pagamento dos tributos nas datas aprazadas pelos

AMOSTRA SEM VALOR JURÍDICO

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
SOLICITADO POR: CARPE LTDA - CPF/CNPJ: ***.042.720-** DATA: 01/09/2026 14:13:59

.onr Operador Nacional do Sistema de Registro Eletrônico de Imóveis

órgãos arrecadadores. **5- SUBLOCAÇAO, CESSÃO OU TRANSFERENCIA.** 5.1 - Os LOCATÁRIOS ficam autorizado a sublocar o imóvel, no todo ou em parte, bem como a ceder, transferir, onerar, por qualquer forma, os direitos e/ou obrigações decorrentes deste contrato, inclusive para nova sociedade empresária a ser constituída especialmente para o fim de exploração da atividade comercial descrita no objeto do presente contrato em seu item I. 5.1.1- Na hipótese de sublocação total ou parcial do Posto, os LOCATÁRIOS continuarão responsáveis perante o LOCADOR por todas as obrigações previstas neste contrato. **6. PREFERÊNCIA PARA COMPRA- 6.1 – O LOCADOR** obriga- se a dar preferência aos LOCATÁRIOS para a compra do imóvel locado, em igualdade de preço e condições em propostas que receber de terceiros. Para realizar a venda caso os **LOCATÁRIOS** não manifestem sua preferência no prazo de 30 (trinta) dias do recebimento da notificação. **6.2 –** Na hipótese de os **LOCATÁRIOS** não exercerem seu direito de preferência na aquisição do imóvel locado e do **LOCADOR** efetivar a alienação do mesmo a terceiro, durante o decurso do prazo contratual, a presente locação continuará em pleno vigor, comprometendo – se o **LOCADOR** a fazer constar do instrumento que vier a celebrar com o novo adquirente, a obrigatoriedade deste respeitar a presente locação. Qualquer das partes poderá, em querendo, levar a registro o presente contrato, para os fins previstos. **7- RESCISÃO - 7.1** – O presente contrato poderá ser rescindido na ocorrência dos seguintes eventos: (a) inadimplemento de qualquer das obrigações assumidas neste contrato; (b) desapropriação do imóvel ora locado, desde que impeditiva a continuidade das operações do Posto, ressalvada a faculdade das partes haverem do poder expropriante as indenizações a que, por ventura, tiverem direito; (c) interdição do Posto por autoridades competentes por prazo superior a 90 (noventa) dias. (d) falência de qualquer das partes, em que não haja continuação do negócio. **7.2-** A parte culpada pela rescisão pagará á inocente multa equivalente a 03 (três) vezes o valor do ultimo locativo mensal, independentemente do direito de serem cobradas perdas e danos havidos. **7.2.1-** A multa referida na Cláusula 7.2 não incidirá nas hipóteses elencadas nas cláusulas 7.1 (b), (c) e (d). **7.3** – Caso o **LOCADOR** prefira rescindir o presente contrato antes da amortização integral do valor gasto pelos LOCATÁRIOS em função da reforma do imóvel nos termos descritos na cláusula 4, ficará o LOCADOR obrigado ao pagamento aos LOCATÁRIOS do valor compreendido entre a diferença do valor integral da reforma e o valor já amortizado ao momento da rescisão. **7.4-** Caso o **LOCADOR** prefira rescindir o presente contrato antes de alcançado seu termo final, poderá mediante aviso prévio aos LOCATÁRIOS, entregue com antecedência mínima de 06 (seis) meses. Nesta hipótese, obrigar-se-á ao pagamento de multa compensatória equivalente a 06 (seis) meses de aluguel. **8 – SUCESSÃO.** 8.1 – Este contrato é celebrado em caráter irrevogável e irretratável, obrigando as partes e respectivos sucessores. **9 - NOTIFICAÇÕES E INTIMAÇÕES - 9.1** – A parte interessada em formalmente notificar, intimar ou comunicar a outra sobre qualquer assunto referente ao negócio ora ajustado, judicial ou extrajudicialmente, deverá fazê-lo por escrito e no endereço que consta do preâmbulo deste contrato. **10. TOLERÂNCIA E ALTERAÇÃO - 10.1.** – A tolerância quanto ás eventuais infrações do presente contrato não constituirá novação ou renúncia dos direitos que são conferidos a ambas as partes, seus cessionários ou sucessores a qualquer título. **10.2-** A aceitação de manifestação de vontade escrita ou verbal de qualquer das partes, para fins do presente contrato, dar-se á somente por escrito, não sendo considerado o silencio como concordância ou alteração do presente. 10.3 – Toda e qualquer alteração ao presente contrato dar-se á em comum acordo entre as partes e por escrito, mediante assinatura dos representantes legais das partes. E por estarem assim justas e contratadas, elegem o foro da Comarca da Serra/ES, para solução de qualquer pendência decorrente do presente contrato, assinando em 03 (três) vias de igual teor, para um só efeito, na presença de duas testemunhas abaixo assinadas.
LOCADOR: PIRAQUEAÇU AUTO PEÇAS LTDA - CNPJ N° 32.495.871/0001-10
MAGNOJAI RIZZARI RECLA - CPF N° 043.602.037-80
AILTON JOSÉ SPINASSE - CPF N° 140.998.296-34
LOCATÁRIOS:
DARCI EMERICH - CPF n° 342.538.237-34
LEANDRO RAFAEL KLITZKE - CPF n° 105.644.807-54
Eu, ________, oficiala que digitei e subscrevi. Selo de Fiscalização n.º 022814.RYQ2201.01446.
x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x

R= 4 – 603. Data: 26 de Maio de 2026. Protocolo n.º 8738.
Atendendo Mandado Judicial– Decisão/Ofício datado de 14.05.2026, enviado através da por malote digital pela Terceira Vara Federal de Execução Fiscal de Vitória, Processo de Execução Fiscal n.º 0000969-50.2017.4.02.5001/ES, onde figura como exequente Agencia Nacional do Petróleo, Gas Natural e Biocombustíveis – ANP, como executado Piraqueaçu Auto Posto Ltda , procedemos o registro a PENHORA do imóvel acima matriculado. Selo de Fiscalização n.º 022814.KJT2601.000951.- Eu, ________, oficiala que digitei e subscrevi.
x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x-x

PARA SIMPLES CONSULTA
NÃO VALE COMO CERTIDÃO

ri digital — Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar — www.ridigital.org.br