

CARTÓRIO RCPN E NOTAS
03° DISTRITO DE PARAÍBA DO SUL -RJ

Rua Francisco Bento Argon , nº 15, Inconfidência, Paraíba do Sul/RJ, CEP 25850-000.
Email cartoriodeinconfidencia@hotmail.com (24) 2266-5503

CERTIDÃO

Carla Maria Caldas Figueiredo, Tabeliã e Registradora deste Cartório RCPN e Notas 03° Distrito de Paraíba do Sul-RJ, Matr. 90/282, nomeada na forma da Lei, etc ...

CERTIFICO ao requerimento da parte interessada, que revendo meu Livro Próprio nº 76, encontrei às fls 178-184, Ato nº 036, a ESCRITURA, lavrada em 26/09/2024, tendo com o teor textual o abaixo expresso, cuja Certidão é digitada nesta data, em **13 de março de 2026**, e informo que ela não foi revogada, estando, portanto em vigor. Eu, MAIARA RAYBOLT DE SOUZA, Escrevente, Matr. 94/21699, extraí a presente.....

"SAIBAM os que este Público Instrumento de Escritura bastante virem que, em vinte e seis de setembro de dois mil e vinte e quatro (26/09/2024), nesta cidade de Paraíba do Sul/RJ, República Federativa do Brasil, Cartório de RCPN e Notas 03° Distrito de Paraíba do Sul-RJ, telefone (24) 2266-5503, email cartoriodeinconfidencia@hotmail.com, localizado na Rua Francisco Bento Argon, nº 15, neste distrito, Paraíba do Sul-RJ, perante mim Tabeliã, Carla Maria Caldas Figueiredo, Matr. 90/282, às dez horas (10h). Conforme Provimento 149 do CNJ, este ato está sendo feito de forma online, pela plataforma do e-notariado. Presentes as partes **ÁGUAS DE MEMBECA EMPREENDIMENTOS LTDA-ME**, com sede na Estrada Secretário Avelar, s/n, Km 19, 3° Distrito de Paraíba do Sul/RJ, CEP: 25.850-000, inscrita no CNPJ sob nº 39.565.462/0001-91, registrada na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro - JUCERJA, sob o Nire nº 33.2.111.3659-7, Protocolo 00-2020/226183-2, cujos documentos encontram-se arquivados nestas Notas, conforme cláusula sétima, da referida alteração contratual, último arquivamento em 26/10/2020 neste ato representada por seu sócio **RAMON SILVEIRA SANTOS COELHO**, brasileiro, casado pelo regime da Separação Total de Bens em 03/10/2009, conforme pacto antenupcial lavrado nas notas do 01 Distrito de Paraíba do Sul-RJ, Livro 02, fl 97, Termo 153 com Monica Leite Coelho Santos, empresário, filho de Rafael dos Santos e Terezinha Soares da Silveira Santos, nascido em 26/11/1981, portador da CNH nº 01190020423, expedida pelo DETRAN/RJ em 15/02/2019, e no CPF sob nº 089.124.967-27, Tel: (24) 99968-8710, e-mail terezinhasantosps@gmail.com, ora Outorgante Devedor; **CFK COMÉRCIO DE**

CARTÓRIO RCPN E NOTAS

03º DISTRITO DE PARAÍBA DO SUL -RJ

Rua Francisco Bento Argon , nº 15, Inconfidência, Paraíba do Sul/RJ, CEP 25850-000.
Email cartoriodeinconfidencia@hotmail.com (24) 2266-5503

ALIMENTOS LTDA, inscrita no CNPJ/ME sob o nº 08.281.783/0001-30, NIRE 3522770940-2, com seu contrato social arquivado em 18/03/2024 na Junta Comercial do Estado de São Paulo sob o nº 1062567249, Inscrição Estadual SP: 206.319.047.118 e Inscrição Estadual RJ: 78.283.40-8, com sede à Alameda Rio Negro, 503, Andar 23 Sala 2305, Alphaville Centro Industrial e Empresarial/Alphav, Barueri - SP, CEP: 06454-000, email bffc@bffc.com.br, tel (21) 2536-7500, com Filial administrativa localizada à Rua Voluntários da Pátria, nº 89,sala 902 (parte), Botafogo, Rio de Janeiro/RJ, CEP: 22.270-000, registrada sob o NIRE n.º33.9.0127120-6, em 12/11/2013 ,na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro, e inscrita no CNPJ/MF sob o n.08.281.783/0016-17, cujos documentos encontram-se arquivados nestas Notas, neste ato representada por seus sócio administrador, conforme cláusula décima, Sr. **RICARDO FIGUEIREDO BOMENY**, brasileiro, casado pelo regime da comunhão parcial de bens com Roberta Rocha Vieira, administrador de empresas, portador da carteira de identidade n 076704295, expedida IFP/RJ, portador da carteira de identidade (CNH) nº 00434600131 expedida pelo Detran/RJ em 02/10/2023 e CPF nº. 008.979.327-73, filho de Jose Ricardo Bousquet Bomeny e Hilda Figueiredo Bomeny, portador da carteira de identidade(CNH) nº. 00434600131 expedida pelo Detran/RJ em 02/10/2023 e inscrito no CPF sob o nº. 008.979.327-73, residente e domiciliado nesta cidade na Rua General Tasso Fragoso, nº. 33, bloco 3, apt 101, Jardim Botânico/RJ, CEP: 22.470-170, endereço eletrônico: ricardo.bomeny@bffc.com.br, tel +55 21 99245-6076, residente e domiciliado na Rua General Tasso Fragoso, nº 33, bloco 3, apto.101, Lagoa, Rio de Janeiro-RJ, CEP 22.470-170 e o Diretor não sócio, Sr. **ANTONIO JOSÉ DETSI PEREIRA**, brasileiro, casado pelo regime da comunhão parcial de bens com Luciana de Oliveira Ferreira Detsi, administrador, CPF/MF sob o n 803.736.407-06, identidade 05.495.631-3, expedida pelo DETRAN, em 29/05/2017, tel 21-99192-7819, email antonio.detsi@bffc.com.br, filho de Antonio Protasio Pereira e Silvia Detsi, residente e domiciliado à Rua Voluntários da Pátria, nº 48, apto. 901, Botafogo, Rio de Janeiro-RJ, CEP:22.270-010, ora Outorgado Credor. Os presentes conhecidos entre si e identificados por mim, através dos documentos acima referidos, ora exibidos, do que dou fé. O outorgante devedor constituiu-se, em mora devedor do outorgado credor de R\$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais), referentes aos títulos de Royalties, Contribuição ao Fundo de Marketing, e taxas de franquia ("Débito") não quitados até a presente data, incluindo juros, multa e atualização aplicáveis. O montante devido refere-se às Unidades Franqueadas sob a marca BOB'S. Assume e dá em pagamento o bem abaixo descrito, no valor total de R\$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais), amortizando total do débito indicado e não pago até a presente data. **DA DISPONIBILIDADE**. O outorgante devedor declara que é, a justo título e

CARTÓRIO RCPN E NOTAS

03º DISTRITO DE PARAÍBA DO SUL -RJ

Rua Francisco Bento Argon , nº 15, Inconfidência, Paraíba do Sul/RJ, CEP 25850-000.
Email cartoriodeinconfidencia@hotmail.com (24) 2266-5503

absolutamente livre e desembaraçado de quaisquer ônus reais, judiciais ou extrajudiciais, ações fundadas em direito real ou pessoal reipersecutória, bem como tributos incidentes sobre ele, único e legítimo possuidor e proprietário do imóvel urbano seguinte: **DO IMÓVEL:** O Outorgante devedor, a justo título, é senhor e legítimo proprietário e possuidor do seguinte imóvel: **LOTE 07:** Localizado na Rua Projetada, Membeca, 3º Distrito de Paraíba do Sul-RJ do Condomínio "AGUAS DE MEMBECA" com área privativa 1.658,47m²; área de Uso Comum: 254,08m²: referente a área comum áreas verdes, ruas e calçadas, fiação de energia, área de terreno, calcamento, Pista de Caminhada etc. Coeficiente de Proporcionalidade- 0.0240%. Área de uso exclusivo da unidade= 1.658,47m², corresponde ao terreno de uso exclusivo. Cadastro Municipal nº 03.02.022.0190.001 (231398), Devidamente registrado no Cartório do Ofício Único de Paraíba do Sul-RJ, no livro 2, sob a matrícula nº 3707. **DA AQUISIÇÃO:** Informo que o Outorgante Devedor adquiriu o imóvel conforme Escritura de Compra e Venda, lavrada nas Notas do Cartório Ofício Único, no Livro 012, folhas 178/179, ato nº 120 em 11/01/2021, de MARIA DE FÁTIMA BORSATO DE PAULA. **DAÇÃO EM PAGAMENTO e TRANSMISSÃO.** O outorgante confessa-se devedor do credor da quantia de R\$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais), referente à dívida e mais todos seus acréscimos, tais como multa moratória e compensatória, juros moratórios e compensatórios e correção monetária, contraída com o credor nos termos descritos acima e, mediante consentimento expresso do credor, dá-lhe em pagamento da mencionada dívida, conforme dispõe artigo 356 do Código Civil Brasileiro, prestação diversa da que lhe é devida. Dessa forma, o outorgante devedor dá em pagamento ao outorgado credor os imóveis descritos, o que foi aceito pelo credor, tornando a referida obrigação extinta pela presente dação em pagamento. Sendo assim e desde já, o outorgante cede e transfere ao outorgado toda a posse e todos os demais direitos incidentes sobre o imóvel, ficando o domínio a ser, de forma plena, transmitido com o registro da presente escritura no Registro de Imóveis competente, para que dele o outorgado use, goze e disponha como seu, obrigando o outorgante devedor por si, seus herdeiros ou sucessores, a fazer esta escritura de dação em pagamento sempre boa, firme e valiosa, respondendo pela evicção de direito, na forma legal. **DA QUITAÇÃO DA DÍVIDA.** Em face da dação em pagamento aqui instrumentalizada, o credor dá ao devedor plena, rasa, geral e irrevogável quitação da obrigação, para nada mais dela reclamar com fundamento nessa transação, com a ressalva do contido no artigo 359 do Código Civil Brasileiro, tornando referida obrigação extinta pela presente dação em pagamento. **DAS DECLARAÇÕES DO DEVEDOR** O devedor declara, sob pena de responsabilidade civil e penal, que inexistem ações reais, pessoais ou reipersecutórias e outros ônus reais incidentes sobre o imóvel. **DAS DECLARAÇÕES DO CREDOR.** Aceita a presente

CARTÓRIO RCPN E NOTAS

03º DISTRITO DE PARAÍBA DO SUL -RJ

Rua Francisco Bento Argon , nº 15, Inconfidência, Paraíba do Sul/RJ, CEP 25850-000.
Email cartoriodeinconfidencia@hotmail.com (24) 2266-5503

escritura pública e o que nela se contém. Dá ciência da certidão de propriedade e negativa de ônus e de ações reais ou pessoais reipersecutórias relativas ao imóvel do Cartório Ofício Único de Paraíba do Sul-RJ. **DA GUIA E CERTIDÕES:** Ressalte-se que, pelo comprador me foi dito que, aceita a presente escritura em todos os seus expressos termos exibindo-me os seguintes documentos: Guia ITBI nº 2024/1210300, comprovando o pagamento do Imposto de Transmissão de Bens, no valor de R\$ 10.500,00 (dez mil e quinhentos reais), avaliado em R\$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais), por quanto foi avaliado pelo fisco municipal, devidamente paga em 06/09/2024; Certidão negativa de matrícula do Cartório de Registros de Imóveis competente - Paraíba do Sul-RJ; Certidão Negativa da Justiça Federal modelo cível nº 2024.22498464060; Certidão positiva conjunta de débitos relativos aos tributos federais e à União, ciente o credor; Certidão negativa trabalhista nº 64051932/2024; Essa notária orientou as partes quanto à faculdade de apresentação das certidões de feitos ajuizados, e a ausência das referidas certidões se deu por vontade das partes, conforme Provimento CGJ 20/2018. Portanto, deixou de ser apresentada. Nos termos dos provimentos CGJ nº 67 e 72 e artigo 346, II do Código de Normas extrajudicial deste estado, foram realizadas consultas em nome da devedora, onde não constam existências de decretações de indisponibilidades de bens e realizações de escrituras lavradas na forma prevista na lei 11.441/07, conforme 01308.24.09.26.30.651 e 01308.24.09.26.05.653, realizadas em 26/09/2024. Conforme estabelecido no Art. 14, do Provimento CNJ nº 39/2014 e Aviso CGJ-RJ nº 1681/2014, artigo 346, I do Código de Normas extrajudicial deste estado foram realizadas consultas de dados da Central Nacional de Indisponibilidade de Bens - CNIB e nada consta, conforme consulta nº 41bd.6570.8292.c5e8.c180.a38f.1c44.b3b6.380d.9886 realizada em 17/09/2024, às 09:40h. Por fim, conforme dispõe artigo 346 do Código de Normas extrajudicial do RJ foram realizadas as consultas de óbito em face do devedor, nº OJKZ-03285100, realizada em 26/09/2024. A partir deste momento todas as despesas para com o mesmo passam a ser de responsabilidade do outorgado credor, mesmo que eventualmente as cobranças ainda permaneçam vindo em nome de outros. Da mesma forma todas as despesas referentes ao período anterior desta transação permanecem sob a responsabilidade do outorgante devedor. Fica o outorgado credor autorizado a realizar as averbações necessárias para o registro da presente escritura. As partes requerem e autorizam todas as autoridades praticar todos os atos necessários ao registro da transferência de propriedade do bem imóvel ora transacionado. O outorgante devedor se compromete a comparecer a qualquer ato, a assinar e/ou a fornecer qualquer documento, que venha a ser exigido pelo RGI, de maneira a possibilitar o efetivo registro da transferência do imóvel em favor do credor,

CARTÓRIO RCPN E NOTAS

03º DISTRITO DE PARAÍBA DO SUL -RJ

Rua Francisco Bento Argon , nº 15, Inconfidência, Paraíba do Sul/RJ, CEP 25850-000.
Email cartoriodeinconfidencia@hotmail.com (24) 2266-5503

inclusive firmar escrituras de rerratificação e/ou aditamento da presente escritura, desde que para atendimento de eventuais exigências para a efetivação do registro do imóvel em nome do mesmo. Assim o disseram e dou fé. A pedido das partes lavrei esta escritura, a qual feita e lhes sendo lida, em voz alta e clara, a aceitaram, outorgaram e assinam, dispensando a presença e a assinatura de testemunha, fulcro artigo 318 do Código de Normas extrajudicial deste Estado, além do provimento nº 18/81, da E. Corregedoria. Declarando que se encontra em pleno exercício de sua responsabilidade e capacidade civil, não sofrendo as restrições previstas nos art. 03 e 04 da Lei 10406/2002, isentando o cartório de qualquer responsabilidade decorrente de sua capacidade de gerir sua pessoa e bens, direitos e deveres. Por derradeiro, da presente escritura, será enviada nota ao Distribuidor, CENSEC, ao DOI, no prazo legal. Certifico que as custas devidas por este ato serão recolhidas no prazo, a saber, R\$ 2.250,82 (Tab. 22); FETJ 20% - R\$ 450,16; FUNPERJ 5% - R\$ 112,54; FUNDPERJ 5% R\$ 112,54, ISS 5% R\$ 118,39, FUNARPEN 4% R\$ 135,04, RESSAG 2% R\$ 45,01, R\$ 41,67 (Distribuição com 02 nomes excedentes) R\$ 58,78 (sendo 29,39 x 02 consultas indisponibilidade dos bens), Selo de Fiscalização R\$ 1,29, Traslado E-notariado R\$ 1,29, totalizando em R\$ 3.328,83, consoante Portaria de custas extrajudiciais expedida pela Corregedoria Geral da Justiça. Eu, CARLA MARIA CALDAS FIGUEIREDO, Tabeliã, Mart 90/282, colho as assinaturas eletronicamente de RAMON SILVEIRA SANTOS COELHO, RICARDO FIGUEIREDO BOMENY e ANTONIO JOSÉ DETSI PEREIRA, subscrevo, assino digitalmente e dou fé. TRASLADADA NA MESMA DATA. Selo Eletrônico: EEUT-31771 MHD."XX



Poder Judiciário – TJERJ
Corregedoria Geral de Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EFBV-07209 TYG
Consulte a validade do selo em
<https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

Assinado digitalmente por:
MAIARA RAYBOLT DE SOUZA
CPF: 155.388.127-31
Certificado emitido por AC CNDL RFB v3
Data: 13/03/2026 10:16:41 -03:00





MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: 6NL6X-Q4ELB-NU7HX-MK8LL

Este documento foi assinado pelos seguintes signatários nas datas indicadas (Fuso horário de Brasília):

- ✓ MAIARA RAYBOLT DE SOUZA (CPF 155.388.127-31) em 13/03/2026 10:16
(Escrevente)

Para verificar as assinaturas acesse <https://assinatura.e-notariado.org.br/validate> e informe o código de validação ou siga o link a abaixo:

<https://assinatura.e-notariado.org.br/validate/6NL6X-Q4ELB-NU7HX-MK8LL>