

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
(24) 2266-5503; email cartoriodeinconfidencia@hotmail.com

LIVRO 76

ATO Nº 013

ESCRITURA PÚBLICA DE COMPRA E VENDA feita a **CFK COMÉRCIO DE ALIMENTOS LTDA**, na forma adiante perfilada.

SAIBAM os que este Público Instrumento de Escritura bastante virem que, em **doze** de setembro de dois mil e vinte e quatro (12/09/2024), nesta cidade de Paraíba do Sul/RJ, República Federativa do Brasil, Cartório de RCPN e Notas 03º 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 onze horas e quarenta (11:40h). 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, 3º 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 Vendedor; **CFK COMÉRCIO DE 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 bfffc@bfffc.com.br, tel (21) 2536-7500, com Flial administrativa localizada à Rua

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
(24) 2266-5503; email cartoriodeinconfidencia@hotmail.com

Voluntários da Pátria, nº 89, sala 902 (parte), Botafogo, Rio de Janeiro/RJ, CEP: 22.270-000, registrada sob o NIRE nº 33.9.0127120-6, em 12/11/2013, na Junta Comercial do Estado do Rio de Janeiro, e inscrita no CNPJ/MF sob o nº 08.281.783/0016-17. cujos documentos encontram-se arquivados nestas Notas, neste ato representada por seu sócio administrador, conforme cláusula décima, **RICARDO FIGUEIREDO BOMENY**, brasileiro, casado pelo regime da comunhão parcial de bens, administrador de empresas, portador da carteira de identidade nº 076704295, expedida IFP/RJ, CNH 00434600131, expedida pelo Detran em 02/10/2023, CPF/MF sob o nº 008.979.327-73, filho de ____, tel ____, email ____, 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 **ANTONIO JOSÉ DETSI PEREIRA**, brasileiro, casado ____, administrador, CPF/MF sob o nº 803.736.407-06, identidade 05.495.631-3, expedida pelo DETRAN, em 29/05/2017, tel ____, email ____, filho de ____, residente e domiciliado à Rua Voluntários da Pátria, nº 48, apto. 901, Botafogo, Rio de Janeiro-RJ, CEP:22.270-010, ora Outorgado Comprador. Os presentes conhecidos entre si e identificados por mim, através dos documentos acima referidos, ora exibidos, do que dou fé.

DO IMÓVEL: O Outorgante vendedor, 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 Vendedor adquiriu o imóvel conforme Escritura de ____, em ____.

DA SITUAÇÃO JURÍDICA: Que o imóvel mencionado se encontra livre e desembaraçado de ônus, encargos judiciais, extrajudiciais, reais, pessoais ou fiscais, hipotecas legais ou convencionais, arresto, sequestro, litispendência e quite com tributos, foros, tarifas, impostos e taxas, até a presente data. O Outorgante declara ainda que desconhece quaisquer impedimentos para a lavratura desta compra e venda e que responderá pelas obrigações que tenham origem em fatos anteriores à data de hoje. Assim o imóvel subscrito e caracterizado, livre e desembaraçado de quaisquer ônus, está justo e contratado vendê-lo ao comprador, já qualificado como por bem desta escritura 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
(24) 2266-5503; email cartoriodeinconfidencia@hotmail.com

na melhor forma de direito efetivamente vendida tem, pelo preço certo e convencionado de R\$ 350.000,00 (trezentos e cinquenta mil reais), pago **nesta data, mediante ___** em favor do vendedor. Assim, paga e satisfeita de todo o preço da venda, dá ao comprador plena, rasa, geral e irrevogável quitação, para nada mais reclamar com fundamento nesta transação, desde já, lhe transfere por força desta Escritura toda posse, domínio, servidões e mais direitos que exercia sobre o bem, ora vendido, além de usar, gozar e dispor, livremente, como seu que fica sendo desta data em diante por força desta escritura e da cláusula de imissão de posse. Vale esclarecer que, o outorgado comprador obtém a propriedade do imóvel. **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 ___; Certidão negativa conjunta de débitos relativos aos tributos federais e à União ___; Certidão negativa trabalhista nº ___; IBAMA, ___; 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 dos vendedores, onde não constam existências de decretações de indisponibilidades de bens e realizações de escrituras lavradas na forma prevista na lei 11.441/07, conforme **01308.24.01.23.45.357 e 01308.24.01.23.11.358, realizadas em 23/01/2024**. 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 Disponibilidade de Bens - CNIB e nada consta, conforme consulta nº **a289.d3b3.56df.1777.c026.d6ff.1772.6071.8ece.94d0 realizada em 23/01/2024, às 10:27h**. Por fim, conforme dispõe artigo 346 do Código de Normas extrajudicial do RJ foram realizadas as consultas de óbito em face do vendedor, nº **OPBO-02775042, realizada em 23/01/2024**. A partir deste momento todas as despesas para com o mesmo passam a ser de responsabilidade do outorgado comprador,

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
(24) 2266-5503; email cartoriodeinconfidencia@hotmail.com

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 vendedor. Fica o outorgado comprador 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 vendedor 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 comprador, 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, Matr. 90/282 colho as assinaturas presencial e eletronicamente, subscrevo, assino digitalmente e dou fé. TRASLADADA NA MESMA DATA. XXXXXXXX

FALTA SELAR

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
(24) 2266-5503; email cartoriodeinconfidencia@hotmail.com

CARLA MARIA CALDAS FIGUEIREDO
Tabeliã, Matr. 90/282