



Valide aqui este documento

CNM nº: 111435.2.0003417-70

MATRÍCULA

3.417

FICHA

01

1.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS RIBEIRÃO PRETO - SP

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

IMÓVEL: Um prédio residencial, situado nesta cidade, à rua -
 Conde Afonso Celso, n. 1.453, com o respectivo terreno que -
 mede 11,00 metros de frente, igual medida na linha dos fun -
 dos, por 32,00 metros da frente aos fundos, em ambos os la -
 dos, perfazendo a área de 352,00 metros quadrados; confron -
 tando pela frente, com a referida rua, pelo lado direito, com
 o prédio n. 1.443 de Miguel Issa, a esquerda, com o prédio -
 n. 1.384, da rua Olavo Bilac, de Mahomed Cozac, e aos fun -
 dos com o prédio n. 1.380, da rua Olavo Bilac, de Mahomed Co -
 zac. Cadastrado na Prefeitura Municipal sob o n. 4.195/76. -
PROPRIETÁRIOS: Julio de Carvalho Paiva, bancário, RG. sob o
 n. 1.677.570-SP., e sua mulher da. Laura Zampieri Paiva, do
 lar, RG. n. 102.869-SP., brasileiros, casados sob o regime -
 da comunhão de bens, inscritos no CPF. sob o n. 074.063.078-
 72, residentes e domiciliados nesta cidade, à rua Conde Afon -
 so Celso, n. 1.453. **TÍTULO AQUISITIVO:** Transcrição n. 02901.
 Ribeirão Preto, 9 de agosto de 1.976. O Escrevente: _____
 _____, (Paulo Roberto Manini). O Oficial: _____
 _____, (João Gonçalves Foz Junior).-

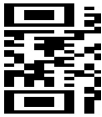
R.1/3.417 - Ribeirão Preto, 09 de agosto de 1.976. **TRANS-**
MITENTES: Julio de Carvalho Paiva e sua mulher da. Laura Zam -
 pieri Paiva, acima qualificados. **ADQUIRENTES:** Mahomed Cozac,
 engenheiro, RG. n. 4.136.815-SP., e sua mulher da. Maria Mar -
 tha Rodrigues Cozac, professora, RG. n. 2.480.439-SP., brasí -
 leiros, casados sob o regime da comunhão de bens, inscri -
 tos no CPF. sob o n. 015.408.908-72, residentes e domicilia -
 dos nesta cidade, à rua Altino Arantes, n. 1478. **TÍTULO:** Com -
 pra e venda. **FORMA DO TÍTULO:** Instrumento particular de 03 -
 de agosto de 1.976, em 5 vias, ficando uma arquivada em cartó -
 rio. **VALOR:** R\$ 750.000,00 (setecentos e cinquenta mil cru -
 zeiros). **CONDIÇÕES:** Não há. O Oficial Maior: _____
 _____, (Aldemar Spinola).-

R.2/3.417 - Ribeirão Preto, 09 de agosto de 1.976. **DEVEDO-**
RES: Mahomed Cozac e sua mulher da. Maria Martha Rodrigues -
 Cozac, acima qualificados. **CREDORA:** Caixa Econômica Federal,
 instituição financeira, com sede na Capital Federal, por sua
 agência desta cidade, CGC. n. 00.360.305/0340-9. **TÍTULO:** Hipó -
 oteca. **FORMA DO TÍTULO:** Instrumento particular de 03 de -
 agosto de 1.976, em 5 vias, ficando uma arquivada em cartó -
 rio. **VALOR DA DÍVIDA:** R\$ 500.904,00, correspondente a 3.240 -
 UPCs., pagáveis por meio de 120 prestações mensais e sucessi -
 vas, do valor total inicial de R\$ 9.586,23, equivalente a -

(segue no verso).-

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XTUR9-WMGJE-WLBPP-YFLL7>

Vertical text on the right margin, including 'ri digitio' and other illegible characters.



Valide aqui
este documento

CNM nº: 111435.2.0003417-70

MATRÍCULA	FICHA
3.417	01 VERSO

15,99918, e que decrescerá mensalmente à razão de 0,00427, do Salário Mínimo Habitacional, nelas incluídos juros à taxa de 10% ao ano, e as quais são reajustáveis pelo Plano de Equivalência Salarial - Sistema de Amortizações Constantes, 30 dias após aumento de salário mínimo, vencendo-se a primeira prestação 30 dias após a data do título. Taxa de comissão de permanência de 1% ao mês ou fração, no caso de impontualidade, - condições impostas e demais encargos. VALOR DA GARANTIA: Cr\$-760.786,60, dado para os fins do art. 818 do Código Civil. O Oficial Maior: Aldemar Spínola, (Aldemar Spínola).-

Av.3/3.417- Ribeirão Preto, 3 de Janeiro de 1985. Por Carta - de Sentença de 4 de Dezembro de 1984, homologada por sentença de 13 de Novembro de 1984, que transitou em julgado, em 3- de Dezembro de 1984, extraída dos autos de separação judici- al consensual, requerida pelo casal Dr. Mahomed Cozac e Ma- ria Martha Rodrigues Cozac, pelo Cartório do 2º Ofício e as- sinado pelo Juízo de Direito da 2ª Vara Cível desta Comarca - foi averbada a matrícula retro; para ficar constando a separa- ção consensual do casal acima mencionado; tudo conforme consta de referido título. O Escrevente Autorizado (Jair Jose Dreossi) Of- CR\$1.232- Est- CR\$246- Aps. CR\$246- - Total- CR\$1.724- Guia- 002/85- Recibo-55.507.

Av.4/3.417- Ribeirão Preto, 3 de Janeiro de 1985. Pelo mesmo- título da Av.3 foi averbada a matrícula retro, para ficar -- constando que em virtude da separação consensual do casal - constante da Av.3 supra, a mulher volta a assinar seu nome - de solteira, ou seja, Maria Martha Rodrigues, tudo conforme - consta de referido título. O Escrevente Autorizado (Jair Jose Dreossi) Of- CR\$1.232- Est- CR\$246- Aps. CR\$246- - Total- CR\$2.724- Guia- 002/85- Recibo- 55:507

Av.5/3.417. Ribeirão Preto, 27 de Fevereiro de 1987. Por ins- trumento particular de 02 de Dezembro de 1986, datado nesta - cidade, apresentado em duas vias, tendo a credora Caixa Econo- mica Federal- CEF, recebido do devedor Mahomed Cozac, a impor- tância de cr\$-500.904,00, referente ao resgate do débito hi- potecário, constante do R.2, dita credora deu ao devedor plena e geral quitação e autorizou o cancelamento da citada hipote- ca, que fica pela presente cancelada, e sem mais nenhum efei- to. O Esc. Autorizado: José Luis Maranhã Alves (José Luis Maranhã Alves). Ofic. cz\$-7,00. Est.cz\$-1,89. Aps. cz\$-1,40. Total cz\$-10,29. Guia 40/87.

(SEGUE NA FICHA 02)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XTUR9-WMGJE-WLBPP-YFLL7>

ridigitó



Valide aqui
este documento

CNM nº: 111435.2.0003417-70

MATRÍCULA

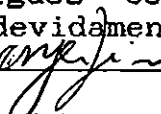
3.417

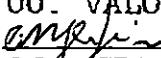
FICHA

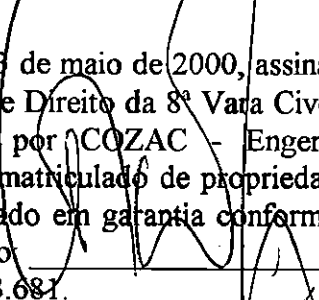
02

1º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
RIBEIRÃO PRETO - SP

LIVRO N. 2 -  REGISTRO GERAL

Av.6/3.417. Ribeirão Preto, 30 de junho de 1.994.
Por escritura pública de 15 de junho de 1.994, lavrada no 4º Cartório de Notas, desta Comarca, no livro 949, fls. 285, foi autorizada averbação na matrícula, para ficar constando, a reconciliação do casal Mahomed Cozac e Maria Martha Rodrigues em virtude da qual a mesma voltou a assinar o seu nome de casada, ou seja, Maria Martha Rodrigues Cozac, conforme fotocópia da certidão de casamento, devidamente averbada e apresentada. A Escrevente Autorizada:  (Cleusa Maria Fernandes Dinardi).
Of. CR\$ 2.284,00 Est. CR\$ 616,68 Aps. CR\$ 456,80 Total: CR\$ 3.357,48. Guia nº 123/94.

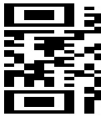
R.7/3.417. Ribeirão Preto, 30 de junho de 1.994.
Pelo mesmo título da Av.6, Mahomed Cozac, RG nº 4.136.815/SP e CPF nº 015.408.908/72, engenheiro de minas e civil e sua mulher Maria Martha Rodrigues Cozac, RG nº 2.480.489/SP e CPF nº 034.438.408/09, professores, brasileiros, casados no regime da comunhão universal de bens, antes da lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Olavo Bilac nº 1.380, DOARAM a João Eduardo Cozac, RG nº 9.349.185/SP e CPF nº 062.635.628/89, engenheiro civil, casado no regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei 6.515/77, com Denise Almeida Miranda Cozac, RG nº 14.909.536-X/SP e CPF nº 109.116.618/83, bióloga, ambos brasileiros, residentes e domiciliados nesta cidade, na Rua Conde Afonso Celso nº 1.453, o imóvel matriculado, pelo valor de CR\$ 136.000.000,00. VALOR FISCAL: CR\$ 144.693.448,75. A Escrevente Autorizada:  (Cleusa Maria Fernandes Dinardi).
Of. CR\$ 470.452,00 Est. CR\$ 127.022,04 Aps. CR\$ 94.090,40 Total: CR\$ 691.564,44. Guia nº 123/94.

Av.8/3.417. Ribeirão Preto, 15 de Maio de 2000.
Por determinação contida no ofício nº 1121/8/00-5, de 03 de maio de 2000, assinado pela Exma. Sra. Dra. Heloísa Martins Mimessi, MMª. Juíza de Direito da 8ª Vara Cível, desta Comarca, nos autos da ação concordata requerida por COZAC - Engenharia e Construções Ltda., proc. nº 335/99, fica o imóvel retro matriculado de propriedade João Eduardo Cozac, "INDISPONÍVEL" por ter sido dado em garantia conforme termo de caução feito na referida ação. O Escrevente Autorizado: 
(Luiz Augusto Gonçalves). Microfilme e protocolo nº 198.681.

(Segue no verso)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XTUR9-WMGJE-WLBPP-YFLL7>

ri digitiz
Tribunal de Registro de Imóveis
do Estado de São Paulo



Valide aqui
este documento

CNM nº: 111435.2.0003417-70

MATRÍCULA

3.417

FICHA

02

R.09/3.417 - ADJUDICAÇÃO.

Em 18 de dezembro de 2025 - (prenotação nº 599.481 de 01/12/2025).

Por carta de adjudicação judicial firmada neste município em 26 de junho de 2025, extraída dos autos de falência, em que figura como requerida Cozac Engenharia e Construções Ltda e outro, processo nº 0007791-94.1999.8.26.0506, que tramitou perante a 8ª Vara Cível de Ribeirão Preto, SP, conforme decisão transitada em julgado em 25 de junho de 2025, procede-se o presente registro para constar o imóvel objeto desta matrícula foi **ADJUDICADO** a **ENF SPE RESIDENCIAL LTDA**, inscrita no CNPJ/MF nº 44.649.910/0001-75, NIRE nº 35238332747, com sede em Campinas, SP, na avenida Carlos Grimaldi nº 1.701, torre 01, conjunto 05A, Fazenda São Quirino, Condomínio Edifício Galleria Corporate. Valor atribuído: **R\$ 605.000,00** (seiscentos e cinco mil reais). Valor venal: R\$ 694.380,72.

Selo Digital: 111435321T00000096847025W.

O Escrevente: _____ (Luiz Paulo de Sousa)

Av.10/3.417 - LEVANTAMENTO DE INDISPONIBILIDADE.

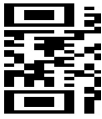
Em 18 de dezembro de 2025 - (prenotação nº 599.481 de 01/12/2025).

Por carta de adjudicação judicial mencionada na R.09, procede-se a presente averbação para constar o **CANCELAMENTO DA INDISPONIBILIDADE** objeto da **Av.08/3.417**, conforme decisão de fls. 14.042/14.043 dos autos de falência.

Selo Digital: 111435331T00000096847125S, 111435331T00000096847225Q.

O Escrevente: _____ (Luiz Paulo de Sousa)

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XTUR9-WMGJE-WLBPP-YFLL7>



Valide aqui este documento

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

CERTIDÃO

Pedido nº 853.089 - S26030565116D

CERTIFICO e dou fé que a presente certidão digital, em inteiro teor e extraída nos termos do art. 19, §§ 1º e 11 da Lei 6.015/1973, contém a reprodução de todo o conteúdo da **Matrícula nº 3.417** até o dia útil anterior a esta data, incluindo o último ato sob nº 10, e é suficiente para fins de comprovação de propriedade, direitos, ônus reais e restrições sobre o imóvel, independentemente de certificação específica pelo oficial.

Ribeirão Preto, SP, 17/03/2026 - 10:48

Assinada digitalmente, por:
Bruno Magalhães de Paiva Marques - Escrevente

Para conferir a procedência deste documento acesse:
<https://selodigital.tjsp.jus.br>



Selo Digital nº
1114353C3C000001005947268

Cartório	Estado	Secretaria da Fazenda	Sinoreg	Tribunal de Justiça	ISS	MP	Serventias	Total
R\$ 45,88	R\$ 13,04	R\$ 6,72	R\$ 2,41	R\$ 3,15	R\$ 0,92	R\$ 2,20	R\$ 2,20	R\$ 76,52

Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, cap. XVI, 15, "c")

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XTUR9-WMGJE-WLBP-YP-LL7>

v