



Valide aqui
este documento

CNM nº: 111435.2.0006549-83

MATRÍCULA

6.549

FICHA

01

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

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

IMÓVEL: Um terreno urbano, situação nesta cidade, com frente para a rua Clavo Bilac, constituído pelos lotes 1 e 2 da quadra n. 3 de um mapa particular, fazendo esquina com a rua - Conde Afonso Celso, medindo 23,00 metros em linha reta pela rua Clavo Bilac, 14,00 metros em curva na esquina, 15,20 metros em linha reta pela rua Conde Afonso Celso, 32,00 metros aos fundos, onde confronta com o lote n. 3 de propriedade de Mahomed Cozac e 24,20 metros de frente aos fundos, onde confronta com terreno de propriedade também de Mahomed Cozac, com a área total de 757,00 metros quadrados. PROPRIETÁRIO: Mahomed Cozac, brasileiro, casado, engenheiro de minas e civil, CIC, n. 015.408.908/72, domiciliado e residente nesta cidade a rua Altino Arantes, n. 1.478. TÍTULO: SITIVO: Transcrições ns. 65.447 e 73.807. Ribeirão Preto, 23 de dezembro de 1.976. O Escrevente: Paulo Roberto Lanini, (Paulo Roberto Lanini). O Oficial: João Gonçalves Foz Junior, (João Gonçalves Foz Junior).-

Av. 1/ 6.549 Ribeirão Preto, 23 de dezembro de 1976. Por petição de 13 de dezembro de 1976, o Dr. Mahomed Cozac requereu averbação, para constar que foi construído, no terreno objeto da matrícula supra, uma edícula sob nº 1.384 da rua Clavo Bilac, conforme "habite-se" expedido sob nº 82515 de 1º de outubro de 1976, expedido pela Prefeitura Municipal desta cidade e de acordo com a planta aprovada sob nº 14.230/74. O Oficial Maior: Aldemar Spinola, (Aldemar Spinola).

Av. 2/6.549- Ribeirão Preto, 27 de Agosto de 1984. É feita a presente averbação na matrícula supra, para ficar constando que o proprietário Mahomed Cozac é casado no regime da comunhão de bens, antes da vigência da Lei 6.515/77, com Maria Martha Rodrigues Cozac, conforme fotocópia da certidão de casamento apresentada. O Escrevente Autorizado Paulo Cesar Alves, (Paulo Cesar Alves)

Av. 3/6.549- Ribeirão Preto, 27 de Agosto de 1984. Por Escritura Pública de 20 de Agosto de 1984, lavrada no 2º Cartório de Notas, desta Comarca, no livro 343, fls 133, Mahomed Cozac e sua mulher, Maria Martha Rodrigues Cozac autorizaram averbação na matrícula supra, para ficar constando que o imóvel objeto da mesma, encontra-se Cadastrado na Prefeitura Municipal local sob nº 4.193. O Escrevente Autorizado Paulo Cesar Alves, (Paulo Cesar Alves) Of- CR\$1.232,00- Est- CR\$246,40- Aps- CR\$246,40-

(segue no verso)



Valide aqui
este documento

CNM nº: 111435.2.0006549-83

MATRÍCULA

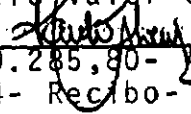
6.549

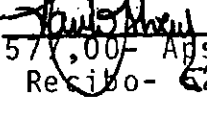
FICHA

01

VERSO

Total- 1.724,80- Guia- 162/84- Recibo- 52.095.

R.4/6.549- Ribeirão Preto, 27 de Agosto de 1984. Pelo mesmo título da Av.3 retro, Mahomed Cozac, empresario, RG nº 4.136.815-SP, e sua mulher Maria Martha Rodrigues Cozac, professora RG nº 2.480.489-SP, ambos brasileiros, casados pelo regime da comunhão de bens, antes da vigencia da Lei 6.515/77, residentes e domiciliados nesta cidade, portadores dos CICs nºs 015.408.908/72 e 034.438.408/09, respectivamente, DOARAM a João Eduardo Cozac, brasileiro, estudante, solteiro, maior por emancipação, portador do RG nº 9.349.185-SP, e do CIC nº 062.635.628/89, e Luiz Fernando Cozac, brasileiro, estudante-solteiro, maior por emancipação; portador do RG nº 9.349.186 SP e CIC nº 074.586.368/07, ambos residentes e domiciliados nesta cidade, a nua propriedade do imóvel retro matriculado pelo valor de CR\$20.443.613,00. O Escrevente Autorizado  (Paulo Cesar Alves) Of- CR\$146.429,00- Est- CR\$29.285,80- Aps. CR\$29.285,80- Total- CR\$205.000,60- Guia-162/84- Recibo- 52.095.

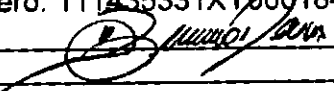
R.5/6.549- Ribeirão Preto, 27 de Agosto de 1984. Pelo mesmo título da Av.2 retro, Mahomed Cozac e sua mulher Maria Martha Rodrigues Cozac, supra qualificados, reservaram para si o usufruto vitalício sobre o imóvel retro matriculado pelo valor de CR\$10.221.806,00. O Escrevente Autorizado  (Paulo Cesar Alves) Of- CR\$77.885,00- Est- CR\$15.577,00- Aps- CR\$15.577,00- Total- CR\$109.039,00- Guia- 162/84- Recibo- 52.095.

Av.06/6.549 - CADASTRO.

Em 10 de março de 2020 - (prenotação nº 482.415 de 21/02/2020).

Por escritura pública de 13 de fevereiro de 2020 (livro nº 2.600, fls. 25/28) lavrada pelo 4º Tabelião de Notas de Ribeirão Preto/SP, recepcionada eletronicamente sob nº AC000304032, nos termos dos itens 365 e ss, do capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo, e certidão de dados cadastrais do imóvel expedida pela Prefeitura Municipal de Ribeirão Preto/SP em 21 de fevereiro de 2020, procede-se a presente averbação para constar que o imóvel objeto desta matrícula é lançado atualmente pelo número de contribuinte 10.628.

Selo digital número: 111435331XY000184789LC208.

O Escrevente:  (Bruno Magalhães de Paiva Marques).

(segue na ficha 02)



Valide aqui
este documento

CNM nº: 111435.2.0006549-83

MATRÍCULA

6.549

FICHA

02

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

Ribeirão Preto, 10 de março de 2020.

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

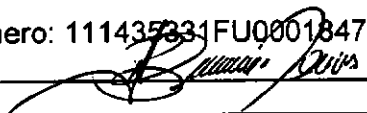
Código (CNS) nº: 11.143-5

Av.07/6.549 - CASAMENTO E QUALIFICAÇÃO PESSOAL.

Em 10 de março de 2020- (prenotação nº 482.415 de 21/02/2020).

Por escritura pública mencionada na Av.06, e certidão de casamento emitida em 13 de fevereiro de 2020 pelo 1º Ofício de Registro Civil de Uberaba/MG, matrícula: 0357410155 1995 3 00027 101 0038230 86, procede-se a presente averbação para constar que em 12/08/1995, **LUIZ FERNANDO COZAC**, já qualificado, casou-se com **ANA PAULA COSTA NUNES DA CUNHA**, brasileira, filha de José Gastão da Cunha Junior e de Nícia de Lourdes Costa Nunes Cunha, pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei nº 6.515/77. A mulher passou a usar o nome de **ANA PAULA COSTA NUNES DA CUNHA COZAC**.

Selo digital número: 111435331FU000184790DE20Y.

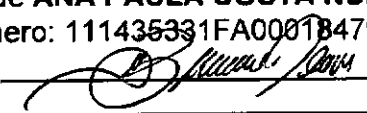
O Escrevente: , (Bruno Magalhães de Paiva Marques).

Av.08/6.549 - DIVÓRCIO.

Em 10 de março de 2020- (prenotação nº 482.415 de 21/02/2020).

Por escritura pública mencionada na Av.06, e certidão de casamento mencionada na Av.07, procede-se a presente averbação para constar o divórcio de **LUIZ FERNANDO COZAC** e **ANA PAULA COSTA NUNES DA CUNHA COZAC**, por sentença proferida em 11 de junho de 2019, processo de divórcio que tramitou perante o MM. Juiz de Direito da 1ª Vara de Família e Sucessões de Ribeirão Preto/SP, transitada em julgado. A mulher voltou a usar o nome de **ANA PAULA COSTA NUNES DA CUNHA**.

Selo digital número: 111435331FA000184791MN20O.

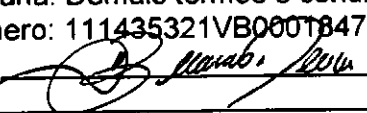
O Escrevente: , (Bruno Magalhães de Paiva Marques).

R.09/6.549 - HIPOTECA.

Em 10 de março de 2020- (prenotação nº 482.415 de 21/02/2020).

Por escritura pública mencionada na Av.06, procede-se o presente registro para constar que **LUIZ FERNANDO COZAC**, já qualificado, deu em **HIPOTECA** uma fração ideal correspondente a 50% da nua propriedade do imóvel objeto desta matrícula a **J K SERVIÇOS DE COBRANÇAS - EIRELI**, inscrita no CNPJ/MF nº 27.281.405/0001-00, com sede neste município, na avenida Antônio Diederichsen nº 400, conjunto 1705, sala 01, em garantia da dívida confessada no valor de R\$ 93.800,00 (noventa e três mil e oitocentos reais), que será resgatada em 13 de agosto de 2020, acrescida de taxa de 1% ao mês e correção monetária. Demais termos e condições constantes no título.

Selo digital número: 111435321VB000184792SC207.

O Escrevente: , (Bruno Magalhães de Paiva Marques).

Av.10/6.549 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA.

Em 07 de dezembro de 2020- (prenotação nº 492.937 de 25/11/2020).

Por escritura pública de 20 de novembro de 2020 (livro nº 2.653, fls. 355/358) lavrada pelo 4º Tabelião de Notas de Ribeirão Preto/SP, recepcionada eletronicamente, sob nº

(segue no verso)



Valide aqui
este documento

CNM nº: 111435.2.0006549-83

MATRÍCULA

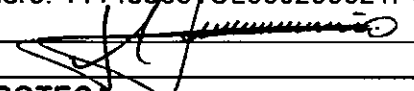
6.549

FICHA

02
Verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/J87VX-FF6BS-7YQD8-9DP6S>

AC000656931, nos termos dos itens 365 e ss, do capítulo XX, das Normas de Serviço da Corregedoria Geral de Justiça do Estado de São Paulo, procede-se a presente averbação para constar o **CANCELAMENTO** da hipoteca objeto do **R.09/6.549**, em virtude da quitação outorgada pela credora **J K SERVIÇOS DE COBRANÇAS - EIRELI**, já qualificada. Valor da dívida: **R\$ 93.800,00** (noventa e três mil e oitocentos reais). Selo digital número: 111435331CL000259621PC20C.

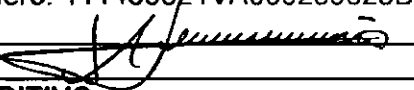
O Escrevente: , (Pedro Augusto Ferreira).

R.11/6.549 - HIPOTECA.

Em 07 de dezembro de 2020- (prenotação nº 492.937 de 25/11/2020).

Por escritura pública mencionada na Av.10, procede-se o presente registro para constar que **LUIZ FERNANDO COZAC**, engenheiro civil, portador do RG nº 9.349.186-4-SSP/SP, residente e domiciliado neste município, na rua João Alves da Silva Júnior nº 605, apto. 1.106, deu em **HIPOTECA** uma fração ideal correspondente a **50% da nua propriedade** do imóvel objeto desta matrícula a **J K SERVIÇOS DE COBRANÇAS - EIRELI**, inscrita no CNPJ/MF nº 27.281.405/0001-00, com sede neste município, na avenida Antônio Diederichsen nº 400, conjunto 1705, sala 01, em garantia da dívida confessada no valor de **R\$ 172.302,00** (cento e setenta e dois reais e trezentos e dois reais), acrescida de taxa de 1% ao mês e mais correção monetária, a ser paga em 20 de maio de 2021. Demais cláusulas e condições constantes no título.

Selo digital número: 111435321VA000259623DU20T.

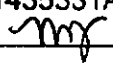
O Escrevente: , (Pedro Augusto Ferreira).

Av.12/6.549 - ADITIVO.

Em 12 de julho de 2021 - (prenotação nº 502.530 de 21/06/2021).

Por escritura pública de aditivo de 12 de maio de 2021 (livro nº 2.725, fls. 59/60) lavrada pelo 4º Tabelião de Notas de Ribeirão Preto/SP, recepcionada eletronicamente sob nº AC000886071, à escritura que pública por meio da qual foi lançado o registro de hipoteca, sob nº 11, nesta matrícula, procede-se à presente averbação para constar que a data do vencimento da dívida foi prorrogada para o dia 20 de novembro de 2021, com acréscimo no valor de **R\$ 58.600,00**, referente à renegociação dos encargos da dívida inicial, totalizando o valor de **R\$ 230.902,00**, corrigido à taxa de 1% ao mês, mais correção monetária. Permanecem inalteradas as demais cláusulas e condições.

Selo digital número: 111435331AG000329231PQ212.

A Escrevente: , (Juliana Ferraz Ferrari dos Santos).

Av.13/6.549 - ADITIVO.

Em 27 de dezembro de 2021 - (prenotação nº 513.192 de 16/12/2021).

Por escritura pública de aditivo de 22 de novembro de 2021 (livro nº 2.772, fls. 327/328)

(segue na ficha 03)



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/J87VX-FF6BS-7YQD8-9DP6S>

CNM nº: 111435.2.0006549-83

MATRÍCULA
6.549

FICHA
03

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

COMARCA DE RIBEIRÃO PRETO - SP

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

Ribeirão Preto, 27 de dezembro de 2021.

Código (CNS) nº: 11.143-5

lavrada pelo 4º Tabelião de Notas de Ribeirão Preto/SP, recepcionada eletronicamente, à escritura pública por meio da qual foram lançados o registro de hipoteca, sob nº 11 e aditivo sob nº 12 nesta matrícula, procede-se à presente averbação para constar que a data do vencimento da dívida foi prorrogada para o dia 18 de maio de 2022, com acréscimo no valor de R\$ 78.528,00, referente à renegociação dos encargos da dívida inicial, totalizando o valor de R\$ 309.430,00, corrigido à taxa de 1% ao mês, mais correção monetária. Permanecem inalteradas as demais cláusulas e condições.

Selo digital número: 111435331NB000391196GH21O.

O Escrevente: _____ (Luiz Paulo de Sousa).

Av.14/6.549 - ADITIVO.

Em 06 de junho de 2022 - (prenotação nº 521.545 de 26/05/2022).

Por escritura pública de aditivo de 17 de maio de 2022 (livro nº 2.844, fls. 25/26) lavrada pelo 4º Tabelião de Notas de Ribeirão Preto/SP, recepcionada eletronicamente, à escritura pública por meio da qual foram lançados o registro de hipoteca, sob nº 11 e aditivos sob nºs 12 e 13 nesta matrícula, procede-se à presente averbação para constar que a data do vencimento da dívida foi prorrogada para o dia 18 de novembro de 2022, com acréscimo no valor de R\$ 105.235,00, referente à renegociação dos encargos da dívida inicial, totalizando o valor de R\$ 414.665,00, corrigido à taxa de 1% ao mês, mais correção monetária. Permanecem inalteradas as demais cláusulas e condições.

Selo digital número: 111435331KG000450363OK22L.

O Escrevente: _____ (Bruno Magalhães de Paiva Marques).

Av.15/6.549 - ADITIVO.

Em 06 de dezembro de 2022 - (prenotação nº 532.018 de 25/11/2022).

Por escritura pública de aditivo de 17 de novembro de 2022 (livro nº 2.901, fls. 25/27) lavrada pelo 4º Tabelião de Notas de Ribeirão Preto/SP, recepcionada eletronicamente, à escritura pública por meio da qual foram lançados o registro de hipoteca, sob nº 11 e aditivos sob nºs 12, 13 e 14 nesta matrícula, procede-se à presente averbação para constar que a data do vencimento da dívida foi prorrogada para o dia 18 de maio de 2023, com acréscimo no valor de R\$ 141.025,00, referente à renegociação dos encargos da dívida inicial, totalizando o valor de R\$ 555.690,00, corrigido à taxa de 1% ao mês, mais correção monetária. Permanecem inalteradas as demais cláusulas e condições.

Selo digital número: 111435331UM000522023HD22U.

A Escrevente: _____ (Juliana Ferraz Ferrari dos Santos).

Av.16/6.549 - CASAMENTO E QUALIFICAÇÃO PESSOAL.

Em 19 de dezembro de 2025 - (prenotação nº 599.533 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

(Segue no verso)



Valide aqui
este documento

CNM nº: 111435.2.0006549-83

MATRÍCULA

6.549

FICHA

03

Verso

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, cópia autenticada da certidão de casamento emitida em 08 de julho de 1993, pelo Oficial de Registro Civil do 1º Subdistrito de Ribeirão Preto, SP, livro B-Auxiliar nº 02, fls. 165, sob nº 565, e comprovante de situação cadastral no CPF, emitido via internet, procede-se a presente averbação para constar que **JOÃO EDUARDO COZAC**, já qualificado, casou-se com **DENISE ALMEIDA DE MIRANDA**, brasileira, CPF/MF nº 109.116.618-83, em 09/06/1993 pelo regime da comunhão parcial de bens. A mulher passou a usar o nome de **DENISE ALMEIDA MIRANDA COZAC**.

Selo Digital: 111435331T00000096977325H.

O Escrevente: *Vitor Pessotti Candido* (Vitor Pessotti Candido)

R.17/6.549 - ADJUDICAÇÃO.

Em 19 de dezembro de 2025 - (prenotação nº 599.533 de 01/12/2025).

Por carta de adjudicação judicial mencionada na Av.16, 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\$ 1.030.886,76** (um milhão, trinta mil, oitocentos e oitenta e seis reais e setenta e seis centavos). Valor venal proporcional: R\$ 1.602.165,04.

Selo Digital: 111435321T00000096977425H.

O Escrevente: *Vitor Pessotti Candido* (Vitor Pessotti Candido)

Av.18/6.549 - CANCELAMENTO DE USUFRUTO.

Em 19 de dezembro de 2025 - (Prenotação nº 599.533 de 01/12/2025).

Por carta de adjudicação judicial mencionada na Av.16, procede-se a presente averbação para constar que em virtude da consolidação decorrente da adjudicação da plena propriedade registrada sob nº 17, e decisão de fls. 14.042/14.043 dos autos de falência, fica **CANCELADO** o usufruto vitalício registrado sob nº 05.

Selo Digital: 111435321T00000096977525R.

O Escrevente: *Vitor Pessotti Candido* (Vitor Pessotti Candido)

Av.19/6.549 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA.

Em 19 de dezembro de 2025 - (Prenotação nº 599.533 de 01/12/2025).

Por carta de sentença mencionado na Av.16, procede-se a presente averbação para constar o **CANCELAMENTO** da hipoteca objeto do R.11, aditada pelas Av.12, Av.13, Av.14 e Av.15, conforme decisão de fls. 14.042/14.043 dos autos de falência. Valor da dívida: **R\$ 555.690,00** (quinhentos e cinquenta e cinco mil, seiscentos e noventa reais).

Selo Digital: 111435331T00000096977625B.

(Segue na ficha 04)



Valide aqui
este documento

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/J87VX-FF6BS-7YQD8-9DP6S>

CNM nº: 111435.2.0006549-83

MATRÍCULA

6.549

FICHA

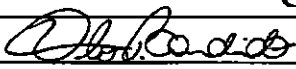
04

1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS

RIBEIRÃO PRETO - SP

Ribeirão Preto, 19 de dezembro de 2025.

LIVRO N. 2 - REGISTRO GERAL

O Escrevente:  **(Vitor Pessotti Candido)**

CERTIDÃO

Pedido nº 872.772 - S26100157195D

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 6.549** até o dia útil anterior a esta data, incluindo o último ato sob nº 19, 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, 06/10/2026 - 11:15

Assinada digitalmente, por:
Luís Augusto Manha dos Santos - Escrevente

Para conferir a procedência deste documento acesse:

<https://selodigital.tjsp.jus.br>



Selo Digital nº
1114353C3C00000112241326R

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")