Valide aqui
este documento

LIVRO N.º 2 - REGISTRO GERAL

| matrícula | ficha |
|---|---|
| 65.276 | -1- |

**1.º CARTÓRIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS**
**de São Bernardo do Campo**

Em 15 de janeiro de 1992.

IMÓVEL:- Apartamento nº 14, no térreo, EDIFÍCIO NATHALIA, integrante do Condomínio Edifícios Erika e Nathalia, à RUA SENADOR MARIO MOTTA, Nº 170, na Vila Damasio, com a área útil de 60,02ms2, área comum de 58,278ms2, área comum de garagem de 10,00ms2, área total de 128,298ms2, correspondendo-lhe um fração ideal no terreno e e nas coisas comuns de 3,1250%, e cabendo-lhe o direito ao uso de uma vaga em local indeterminado nó estacionamento localizado na parte frontal dos Edifícios e na parte dos fundos dos mesmos, confrontando pela frente, no sentido de quem do hall de entrada adentra ao apartamento, com o hall, escada e espaço aéreo comum; do lado direito com o espaço aéreo comum, do lado esquerdo com os aptos nos 11, nos fundos com o espaço aéreo comum que separa o Edifício Nathalia do Edifício Erika. O Condomínio Edifícios Erika e Nathalia, se assenta em terreno com a área de 2.872,54ms2.-

PROPRIETÁRIA:- KOBAYASHI HABITACIONAL INDUSTRIAL DO BRASIL LTDA, com sede na Capital, à Alameda Lorena, nº 174, CGC/MF 62.447.107/0001-30.-

REGISTRO ANTERIOR:- Registro feito sob o nº 01 na Matrícula 64.153.

O Escrevente Autorizado,

(LUIZ ROBERTO FARINA).

---

R.1, em 15 de janeiro de 1992.
Nos termos da escritura particular de 13 de dezembro de 1991, a proprietária acima qualificada, VENDEU o imóvel objeto desta Matrícula, pelo preço de CR$-38.000.000,00, à JOSÉ MITSUO MITIURA, brasileiro, casado sob o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6515/77, bancário, RG.9.200.293-SSP-SP, CIC 856.814.748-87 e seu conjuge TOSHIE MATUDA MITIURA, brasileira, bancaria, RG.-7.653.568-SSP-SP, CIC 008.816.958-82, residentes e domiciliados nesta cidade, à R. Sen. Mathias O. de Mello, 53, Jardim Palermo.-
O Escrevente Autorizado,

(LUIZ ROBERTO FARINA).

---

R.2, em 15 de janeiro de 1992.
Nos termos da escritura referida no R.1, os adquirentes acima qualificados, HIPOTECARAM o imóvel à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, com séde no setor Bancario Sul, Quadras 3/4, lote 34, em Brasilia-DF. inscrita no CGC/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, para garantir dívida do valor de CR$-25.779.640,80, que será pago por meio de 240 prestações mensais no valor total de CR$-349.256,14, com juros a taxa de 10,5% ao ano, vencendo-se a 1ª 30 dias da data de 13 de dezembro de 1991, e as demais sucessivas até final liquidação.-

O Escrevente Autorizado,

(LUIZ ROBERTO FARINA).

- CONTINUA NO VERSO -

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/K8UVP-4KNS4-EJYDS-TGYS3

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

Valide aqui
este documento

matrícula 65.276 | ficha 1 verso

**LIVRO N.o 2 - REGISTRO GERAL**

Av.3, em 3 de outubro de 2008.

Nos termos do artigo 213, da Lei 6.015/73, e tendo em vista averbação feita sob o nº 4 na matrícula 64.153 desta Serventia, procedo a presente averbação para sanar erro evidente e fazer constar que o imóvel objeto desta matrícula tem acesso pelo nº 150 da RUA SENADOR MARIO MOTTA, e não como constou anteriormente.

A Escrevente Autorizada,

CAROLINA NEUBERN DE SOUZA

Av.4, em 3 de outubro de 2008.

Nos termos do instrumento particular de 26 de setembro de 2008, procedo a presente averbação para constar que fica CANCELADA a HIPOTECA registrada sob o nº 2, nesta matrícula, em virtude da autorização concedida pela credora, CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, anteriormente qualificada.

A Escrevente Autorizada,

CAROLINA NEUBERN DE SOUZA

Av.5, em 26 de janeiro de 2011.

Nos termos do instrumento particular de 14 de janeiro de 2011, com caráter de escritura pública, na forma do artigo 61 e seus parágrafos, da Lei nº 4.380 de 21 de agosto de 1964, alterada pela Lei 5.049 de 29 de junho de 1966, instruído com certidão de valor venal de janeiro/2011, procedo a presente averbação para constar que o imóvel desta matrícula encontra-se atualmente cadastrado na Prefeitura Municipal local sob nº 003.124.035.020.

O Escrevente Autorizado,

BARTOLOMEU ALVES DA SILVA

R.6, em 26 de janeiro de 2011.

Pelo instrumento particular referido na Av.5, os proprietários JOSÉ MITSUO MITIURA e sua esposa TOSHIE MATUDA MITIURA, anteriormente qualificados, residentes e domiciliados na Rua Senador Mario Motta, 150, apartamento 14, Vila Damasio, nesta cidade, VENDERAM o imóvel desta matrícula, pelo preço de R$150.000,00, a VINICIUS MARTINS DE LIMA, vendedor, RG nº 35.178.345-3-SSP/SP, CPF nº 318.951.288-46, e sua esposa KARINA TIEMI OKADA DE LIMA, auxiliar de escritório, RG nº 30.349.138-3-SSP/SP, CPF nº 337.586.448-52, ambos brasileiros, casados sob

**Continua na Ficha Nº 2**

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/K8UVP-4KNS4-EJYDS-TGYS3

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

Valide aqui
este documento



Em 26 de janeiro de 2011

o regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei nº 6.515/77, residentes e domiciliados na Rua Elizabeth Sabatini, 217, Vila Primavera, nesta cidade. Do valor acima noticiado, R$53.500,00 foram pagos com recursos próprios pelos adquirentes.

O Escrevente Autorizado,

BARTOLOMEU ALVES DA SILVA

R.7, em 26 de janeiro de 2011.

Pelo instrumento particular referido na Av.5, os adquirentes VINICIUS MARTINS DE LIMA, e sua esposa KARINA TIEMI OKADA DE LIMA, anteriormente qualificados, ALIENARAM FIDUCIARIAMENTE o imóvel desta matrícula, à CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília/DF, em garantia ao financiamento que esta lhes concedeu, no valor de R$96.500,00, que deverá ser pago através de 360 prestações mensais e consecutivas do valor total inicial de R$1.005,99, incluída taxa de juros nominal de 8,5563% a.a. e efetiva de 8,9001% a.a., seguros e taxa de administração. Na opção pelo débito dos encargos mensais vinculados ao financiamento em conta corrente mantida junto a credora fiduciária, ou em folha de pagamento, a taxa de juros será reduzida para 8,0930% a.a. (nominal) e 8,4000% a.a (efetiva). vencendo-se a primeira prestação no dia 14 de fevereiro de 2011. Origem dos recursos: SBPE. Sistema de amortização: SAC. O contrato, contendo as demais condições do financiamento, está sendo microfilmado nesta data.

O Escrevente Autorizado,

BARTOLOMEU ALVES DA SILVA

Av.8, em 10 de dezembro de 2021.

Prenotação nº 554.993, de 22 de novembro de 2021.

Nos termos da Escritura Pública de Cessão de Créditos, lavrada em 21 de setembro de 2012, pelo 1º Ofício de Notas de Brasília/DF, Livro 3384-E, Folhas 001/009, protocolo 00236868, expedida em forma de certidão em 25 de junho de 2021, procedo a presente averbação para constar que a credora CAIXA ECONÔMICA FEDERAL - CEF, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, em Brasília/DF, CEDEU e TRANSFERIU seus direitos creditórios decorrentes da alienação fiduciária registrada sob o nº 7 desta matrícula,

**Continua no Verso**

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/K8UVP-4KNS4-EJYDS-TGYS3

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

Valide aqui
este documento



pelo valor de R$92.525,90, à RB CAPITAL COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO S/A, inscrita no CNPJ nº 02.773.542/0001-22, com sede na Rua Amauri, nº 255, 5º andar, Jardim Europa, São Paulo/SP. Selo Nº: 1223173310000AV8M65276219

O Escrevente Autorizado,

FERNANDO BALISTA THOMÉ

Av.9, em 22 de dezembro de 2025.

Prenotação nº 637.018, de 02 de dezembro de 2025.

Nos termos do instrumento particular de 02 de dezembro de 2025, e tendo em vista busca realizada no sítio eletrônico dos Correios, procedo a presente averbação para constar que o imóvel desta matrícula encontra-se inserido no código de endereçamento postal (CEP) sob o nº 09780-570. Selo N°:1223173E1000065276000925E

O Escrevente Autorizado,

BRUNO MARTINS FERREIRA DE TARSO

Av.10, em 22 de dezembro de 2025.

Prenotação nº 637.018, de 02 de dezembro de 2025.

Nos termos do instrumento particular mencionado na Av.9, instruído com as cópias das Atas das Assembleias Gerais Extraordinárias, realizadas respectivamente, em 09 de abril de 2024 e 07 de outubro de 2024, devidamente registradas na Junta Comercial do Estado de São Paulo, sob os nºs 212.002/21-1 em 07 de maio de 2021 e 523,459/21-0 em 29 de outubro de 2021, procedo a presente averbação para constar que a credora RB COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, anteriormente qualificada, alterou sua denominação social para RB SEC COMPANHIA DE SECURITIZAÇÃO, e posteriormente para OPEA SECURITIZADORA S.A. Selo N°:1223173310000065276001025H

O Escrevente Autorizado,

BRUNO MARTINS FERREIRA DE TARSO

CONTINUA NA PRÓXIMA FICHA

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/K8UVP-4KNS4-EJYDS-TGYS3

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

Valide aqui
este documento



**1º OFICIAL DE REGISTRO DE IMÓVEIS**
**de São Bernardo do Campo - SP**
Código Nacional de Serventias nº 12231-7

Em 15 de abril de 2026

Av.11, em 15 de abril de 2026.

Prenotação nº 643.187, de 31 de março de 2026.

Nos termos do Formal de Partilha expedido aos 10 de abril de 2026, pelo 1º Tabelião de Notas desta Comarca, extraído dos autos do processo nº 1012692-49-2015-8-26-0564, que tramitou perante a 2ª Vara da Família e Sucessões desta Comarca, instruído com cópia autenticada da Certidão de Casamento expedida aos 13 de março de 2017, pelo Oficial de Registro Civil das Pessoas Naturais do 1º Subdistrito desta Comarca (assento nº 91.409, à fl. 259 do Livro B-306), procedo à presente averbação para constar que o casal VINÍCIUS MARTINS DE LIMA, empresário, e KARINA TIEMI OKADA DE LIMA, auxiliar administrativo, anteriormente qualificados, DIVORCIARAM-SE, conforme sentença proferida aos 28 de agosto de 2014, pela MMª Juíza de Direito da Vara acima mencionada, Dra. Eduarda Maria Romeiro Corrêa, voltando a divorcianda a usar o nome de solteira, qual seja, KARINA TIEMI OKADA. Selo Digital n. 1223173E1000065276001126R

A Escrevente Autorizada,

THAIS CRISTINA CARDOSO BATISTA

R.12, em 15 de abril de 2026.

Prenotação nº 643.187, de 31 de março de 2026.

Conforme Formal de Partilha referido na Av.11, procedo ao presente registro para constar que os DIREITOS de DEVEDOR FIDUCIANTE sobre o imóvel desta matrícula, no valor estimado de R$401.134,43 (Certidão de valor mínimo apurado/2026), foram PARTILHADOS na proporção de 1/2 ou 50% para a requerente KARINA TIEMI OKADA, e parte ideal de 1/2 ou 50% para o requerido VINÍCIUS MARTINS DE LIMA, ambos anteriormente qualificados. Selo Digital n. 1223173E1000065276001226P

A Escrevente Autorizada,

THAIS CRISTINA CARDOSO BATISTA

R.13, em 15 de abril de 2026.

Prenotação nº 643.187, de 31 de março de 2026.

**Continua no Verso**

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/K8UVP-4KNS4-EJYDS-TGYS3

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

Valide aqui
este documento

| matrícula | ficha |
|---|---|
| 65.276 | 3 verso |

**LIVRO Nº.2 - REGISTRO GERAL**

Conforme Carta de Adjudicação expedida aos 12 de setembro de 2025, assinada digitalmente pela MMª Juíza de Direito da 1ª Vara Cível desta Comarca, Dra. Carolina Nabarro Munhoz Rossi, nos autos de cumprimento de sentença - alienação judicial, processo nº 00108341-70.2019.8.26.0564, procedo ao presente registro para constar que a PARTE IDEAL de 1/2 ou 50% dos DIREITOS de DEVEDOR FIDUCIANTE sobre o imóvel desta matrícula, pertencente a KARINA TIEMI OKADA, anteriormente qualificada, no valor atribuído de R$39.620,78 (em maio/2022), foi ADJUDICADA pelo coproprietário VINICIUS MARTINS DE LIMA, também anteriormente qualificado. Selo Digital n. 1223173E1000065276001326N

A Escrevente Autorizada,

THAIS CRISTINA CARDOSO BATISTA

Av.14, em 04 de agosto de 2026.

Prenotação nº 648.833, de 07 de julho de 2026.

Nos termos do Instrumento Particular de 20 de julho de 2026, bem como do Procedimento de Intimação de 03 de fevereiro de 2026, prenotado sob o nº 640.081, do Devedor Fiduciante VINICIUS MARTINS DE LIMA, anteriormente qualificado, procedo esta averbação para constar que a PROPRIEDADE do imóvel desta matrícula fica CONSOLIDADA em nome da Credora Fiduciária OPEA SECURIZADORA S.A., anteriormente qualificada, haja vista que o Devedor Fiduciante foi devidamente notificado pelo Cartório e não efetuou o pagamento da dívida no prazo legal. Foi apresentada a Certidão de Valor Mínimo Apurado do Exercício de 2026 e a Guia de Recolhimento do ITBI nº 144260004314, sendo R$401.134,42 o valor de consolidação do imóvel e R$10.028,36 o valor do respectivo recolhimento do imposto, conforme o comprovante. Esta averbação é feita de acordo com as Normas de Serviço Extrajudiciais da Corregedoria Geral da Justiça do Estado de São Paulo e da Lei nº 9.514/97. Selo Digital nº 1223173310000000146987261.

A Escrevente Autorizada,

CAROLINE FERNANDA GONÇALVES

**O ATO ACIMA É O ÚLTIMO DESTA MATRÍCULA**

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/K8UVP-4KNS4-EJYDS-TGYS3

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

Valide aqui
este documento

**CERTIDÃO DIGITAL DE INTEIRO TEOR DE MATRÍCULA**
**André de Azevedo Palmeira**
**Primeiro Oficial de Registro de Imóveis de São Bernardo do Campo -SP**

**CERTIFICO E DOU FÉ,** que a presente cópia é reprodução da ficha a que se refere, extraída nos termos do art. 19, parágrafo 1º, da Lei 6.015/73, nada mais havendo até a mesma data com relação ao imóvel objeto da respectiva matrícula. Para lavratura de escrituras esta certidão é válida por 30 dias (NSCGJSP, XIV, 12 "d"). A presente certidão é extraída sob a forma de documento eletrônico, mediante processo de certificação digital disponibilizado pela ICP-Brasil, devendo para validade ser conservada em meio eletrônico, bem como comprovada a autoria e integridade. O referido é verdade e dou fé. São Bernardo do Campo. 04 de agosto de 2026. CERTIFICA MAIS E FINALMENTE, que consta na referida matrícula a(s) prenotação(ões) 640.081 em 03/02/2026..

LILIAN MORASSI DA FONSECA.
Substituta do Oficial
**Assinado Digitalmente.**

| Oficial | Estado | Fazenda | Reg. Civil | Trib.Just. | Min.Púb | ISS | **Total** |
|---|---|---|---|---|---|---|---|
| R$ 45,88 | R$ 13,04 | R$ 8,92 | R$ 2,41 | R$ 3,15 | R$ 2,20 | R$ 0,94 | R$ 76,54 |

Para conferir a procedência deste documento efetue a leitura do QR Code impresso ou acesse o endereço eletrônico https://selodigital.tjsp.jus.br

Selo Digital: 1223173C30000000147444260

Valide este documento clicando no link a seguir: https://assinador-web.onr.org.br/docs/K8UVP-4KNS4-EJYDS-TGYS3

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