



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
4º Registro de Imóveis  
Comarca de São Luís/MA  
Lucas Cardoso Lopes Semeghini - Oficial do Registro

Certifico, que a requerimento da parte interessada, nos termos do art. 19 da Lei 6.015/73, revendo os livros de registro desta Serventia, verificou-se constar no livro 02 - Registro Geral, a **Matrícula 1.415** com o seguinte teor:

**08 de abril de 2021**

**UNIDADE AUTÔNOMA:** Integrante do empreendimento residencial em construção denominado FIT ONE localizado na Estrada Santa Rosa, nº A1, bairro Turu, localidade Mato Grosso, São Luís/MA, assim descrito: APARTAMENTO 002 – BLOCO 02 - localizado no térreo com frente para a área do condomínio e torre 01 e mede em linha quebrada 4,60m+0,90m+2,82m+0,75m+1,64m, lateral direita limita-se com a área do condomínio e mede 5,97m, lateral esquerda limita-se com o apartamento 001 e hall e mede 5,82m, fundos limita-se com escada e área do condomínio e mede 9,12m. Possui as seguintes dependências e áreas: varanda, sala de estar/jantar, um dormitório, WC social, uma suíte, WC suíte, cozinha/área de serviço e jardim - áreas: área apartamento de 55,58m<sup>2</sup>, área vaga de garagem de 12,50m<sup>2</sup>, área privativa real de 68,08m<sup>2</sup>, área de uso comum real de 16,56m<sup>2</sup>, perfazendo uma área total real de 84,64m<sup>2</sup>, ou uma área equivalente de construção igual a 76,68m<sup>2</sup> e fração ideal do terreno comum onde ficam as ruas, áreas livres e edificações comuns correspondentes a 52,51m<sup>2</sup> ou 0,5066%;

**PROPRIETÁRIA:** SPE FIT ONE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede na Rua das Juçaras, nº s/n, Condomínio Executive Lake Side, Sala 701, Renascença, em São Luís-MA, inscrita no CNPJ sob nº 32.568.085/0001-03.

**REGISTRO ANTERIOR:** Matrícula n.º 331, do 4º Registro de Imóveis de São Luís/MA.

**SELO DE FISCALIZAÇÃO:** MATRIC162727WHQAX5T1PAF1P668. Emolumentos: R\$ 68,38. FERC: R\$ 2,05. FADEP: R\$ 2,73. FEMP: R\$ 2,73. O referido é verdade e dou fé. Lucas Cardoso Lopes Semeghini. Oficial do Registro.

**AV-01-1.415 - Protocolo nº 4.968. São Luís/MA, 01 de dezembro de 2021. TRANSPORTE DE HIPOTECA** - Procede-se à presente averbação para transportar a Hipoteca registrada no R.09 da matrícula 331 do 4º Registro de Imóveis de São Luís/MA, para constar que além da fração ideal do imóvel objeto da matrícula 331 desta serventia, correspondente a 196 unidades que compõem o empreendimento FIT ONE, o presente imóvel também fica gravado com **PRIMEIRA E ESPECIAL HIPOTECA** para garantir o crédito constituído pelo Contrato de Abertura de Crédito e Mútuo para Construção de empreendimento Imobiliário com Garantia Hipotecária e outras avenças, que entre si celebram SPE Fit One Empreendimentos Imobiliários Ltda e Caixa Econômica Federal, com recursos do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo – SBPE, com caráter de escritura pública, Contrato nº 1.7877.0127312-2, passado nesta cidade de São Luís, em data de 25 de agosto de 2021, em favor da **CREDORA – CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, Instituição financeira constituída sob forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, com sede em Brasília/DF, no Setor Bancário Sul, Quadra 4, lotes 3/4, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 00.360.305/0001-04, neste ato representada por VICTOR HUGO DE OLIVEIRA FERREIRA, brasileiro, casado, economiário, portador da CI nº 12370752 SSP/MG, inscrito no CPF/MF sob o nº 013.587.836-21, conforme procuração pública, lavrada às folhas 186, do livro 3463-P, Prot. 443151, em 20/01/2021, no 2º Tabelionato de Notas e Protesto – Tabelionato Borges Teixeira, de Brasília/DF e subestabelecimento lavrado às folhas 199, do livro 0008, Ordem: 001447, em 03/03/2021, no 11º



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
4º Registro de Imóveis  
Comarca de São Luís/MA  
Lucas Cardoso Lopes Semeghini - Oficial do Registro

Tabelionato de Notas de Salvador/BA, tendo como **DEVEDORA – SPE FIT ONE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, com sede na Rua das Juçaras, nº s/n, Condomínio Executive Lake Side, Sala 701, Renascença, em São Luís-MA, inscrita no CNPJ sob nº 32.568.085/0001-03, neste ato representada por sua sócia Larissa de Moraes Carvalho Caracas, brasileira, proprietária de estabelecimento comercial, portadora do RG nº 013082993-5 SSP/MA, inscrita no CPF sob o nº 667.393.303-87, casada no regime da separação total de bens com Rafael Alencar Caracas, residente e domiciliada na Rua Arlindo Meneses, Cond. Golden Green, casa 46, Bairro do Quintas do Calhau, nesta cidade de São Luís/MA. **FIADORES – Larissa de Moraes Carvalho Caracas**, já qualificada, e como **CONSTRUTORA: CONSTRUTORA LUA NOVA INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA**, sociedade empresária limitada, com sede na Rua Coronel Eurípedes Bezerra, nº 25, Bairro do Turú, nesta cidade de São Luís/MA, neste ato representada por sua sócia Larissa de Moraes Carvalho Caracas, já qualificada, para garantir a abertura de crédito concedida no valor de **R\$ 18.710.256,00 (dezoito milhões, setecentos e dez mil, duzentos e cinquenta e seis reais)**, com o objetivo de financiamento da construção do empreendimento FIT ONE, devidamente descrito e caracterizado no Memorial de Incorporação, registrado no R.04-331. **SELO DE FISCALIZAÇÃO: REGAVD162727YUKF1VBXU6C13Q52**. Emolumentos: R\$ 16.030,48. FERC: R\$ 480,91. FADEP: R\$ 641,21. FEMP: R\$ 641,21. Os emolumentos referentes ao presente ato, foram recolhidos no R.09-331 desta serventia, nos termos do art. 237-A, §1º da Lei nº 6.015/73. O referido é verdade e dou fé. Lucas Cardoso Lopes Semeghini. Oficial do Registro.

**AV-02-1.415 - Protocolo nº 7.733. São Luís/MA, 23 de junho de 2022 - CANCELAMENTO DE HIPOTECA.** Procede-se à presente averbação, nos termos da autorização da credora hipotecária – CAIXA ECONÔMICA FEDERAL, supra qualificada, constante do item 1.7 do Instrumento Particular de Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fianças e outras Obrigações – Programa Casa Verde e Amarela – Recursos do FGTS, Contrato nº 8.7877.1418578-0, passado nesta cidade de São Luís/MA, em data de 06/06/2022, para constar que fica cancelada a Hipoteca objeto da averbação nº 1 desta matrícula. **SELO DE FISCALIZAÇÃO: AVECANA162727MS7F9H36YPXUBT10**. Emolumentos: R\$ 99,86. FERC: R\$ 2,99. FADEP: R\$ 3,99. FEMP: R\$ 3,99. O referido é verdade e dou fé. Lucas Cardoso Lopes Semeghini. Oficial do Registro.

**R-03-1.415 - Protocolo nº 7.733. São Luís/MA, 23 de junho de 2022 - VENDA E COMPRA.** Procede-se ao presente registro, nos termos do Instrumento Particular de Contrato de Compra e Venda de Terreno e Mútuo para Construção de Unidade Habitacional, Alienação Fiduciária em Garantia, Fianças e outras Obrigações – Programa Casa Verde e Amarela – Recursos do FGTS, Contrato nº 8.7877.1418578-0, passado nesta cidade de São Luís/MA, em data de 06/06/2022, para constar que o imóvel desta matrícula foi adquirido pela **OUTORGADA/COMPRADORA: ELZENIR SILVA COUTINHO**, brasileira, solteira, administradora, portadora da CI/RG nº 000002078192-0 SSP/MA e inscrita no CPF/MF sob nº 737.987.893-04, e-mail: gabymendes5@hotmail.com, residente e domiciliada na Rua Tamarino, 08, Coheb do Sacavem, em São Luís/MA, por compra feita a **SPE FIT ONE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA**, com sede na Rua Coronel Eurípedes Bezerra, 25, Turú, nesta cidade de São Luís/MA, inscrita no CNPJ sob nº 32.568.085/0001-03, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado do Maranhão – JUCEMA, registrada sob o NIRE nº 21201022874, representada na conformidade da cláusula sétima de seu Contrato Social registrado na Junta Comercial sob o nº 20210710551 em sessão 06/05/2021, por sua sócia Larissa de Moraes Carvalho



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
4º Registro de Imóveis  
Comarca de SãoLuís/MA  
Lucas Cardoso Lopes Semeghini - Oficial do Registro

Caracas, brasileira, empresária, portadora do RG nº 013082993-5 SSP/MA, inscrita no CPF sob o nº 667.393.303-87, casada no regime da separação total de bens, residente e domiciliada na Rua Arlindo Meneses, Cond. Golden Green, casa 46, Bairro do Quintas do Calhau, nesta cidade de São Luís/MA, que também comparece neste ato na condição de INCORPORADORA e ENTIDADE ORGANIZADORA, e como CONSTRUTORA e FIADORA - CONSTRUTORA LUA NOVA INDÚSTRIA E COMÉRCIO LTDA, com sede na Rua Coronel Eurípedes Bezerra, nº 25, Bairro do Turú, nesta cidade de São Luís/MA, com seus atos constitutivos arquivados na Junta Comercial do Estado do Maranhão – JUCEMA, registrada sob o NIRE nº 21200120538, representada na conformidade da cláusula sétima de seu Contrato Social registrado na Junta Comercial sob o nº 20210710551 em sessão 06/05/2021, por sua sócia Larissa de Moraes Carvalho Caracas, **pelo valor de R\$ 189.450,00 (cento e oitenta e nove mil, quatrocentos e cinquenta reais)**, composto pela integralização dos valores abaixo: Valor dos Recursos próprios: R\$: 72.642,34 (setenta e dois mil, seiscentos e quarenta e dois reais e trinta e quatro centavos); Valor dos Recursos da conta vinculada de FGTS do(s) comprador(es): R\$: 0,00; Valor do Financiamento concedido pela Caixa: R\$ 0,00. Valor da Compra e Venda do Terreno: R\$: 6.307,17 (seis mil, trezentos e sete reais e dezessete centavos). Demais cláusulas, condições e obrigações constantes do título. Foi apresentada a Certidão de ITBI nº 92120221382620, emitida em 16/06/2022, paga no valor de R\$ 3.039,00 (três mil e trinta e nove reais) em 13/06/2022, expedida pela Prefeitura de São Luís/MA, através da Secretaria Municipal de Fazenda, com valor base de avaliação de R\$ R\$ 189.450,00 (cento e oitenta e nove mil, quatrocentos e cinquenta reais). Os emolumentos referentes a esta transação foram reduzidos em 50%, conforme Art. 290 da Lei nº6.015/73. SELO DE FISCALIZAÇÃO: .REGAVD162727O2AD3W3CKVBLCX11 Emolumentos: R\$ 1.661,71. FERC: R\$ 49,85. FADEP: R\$ 66,47. FEMP: R\$ 66,47. O referido é verdade e dou fé. Lucas Cardoso Lopes Semeghini. Oficial do Registro.

**R-04-1.415 - Protocolo nº 7.733. São Luís/MA, 06 de julho de 2022 – ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** - Proceda-se ao presente registro, nos termos do mesmo Instrumento objeto do R-03-1.497 supra, para constar que o aludido imóvel foi dado em Alienação Fiduciária por seu comprador/devedor/fiduciante, supra qualificado, em favor do Credor Fiduciário **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL**, com sede no Setor Bancário Sul, Quadra 4, Lote 3/4, em Brasília-DF, inscrita no CNPJ sob nº 00.360.305/0001-04, neste ato representada por LAURINETE DE JESUS SILVA, brasileira, economiária, inscrita no CPF/MF sob o nº 627.340.323-68, conforme procuração pública lavrada às folhas 052/053, do livro 3520-P, em 13/04/2022, no 2º Tabelião de Notas e Protestos de Brasília/DF e substabelecimento lavrado em 12/05/2022, às folhas 125/126, ato 587/2022-P, do livro 791, no Tabelionato do 1º Ofício de Notas de São Luís/MA; em garantia ao financiamento concedido no valor de **R\$ 116.807,66 (cento e dezesseis mil, oitocentos e sete reais e sessenta e seis centavos)**; Prazo de amortização: 360 meses; Prazo de construção: 29 meses; Sistema de Amortização: PRICE; com Taxa de Juros nominal anual de 7,6600% e Taxa de Juros efetiva anual de 7,9347%; Vencimento do primeiro encargo mensal: 05/07/2022; Recálculo dos encargos: de acordo com o item 6.3. Valor de Avaliação e Venda em Público Leilão: R\$ 189.450,00 (cento e oitenta e nove mil, quatrocentos e cinquenta reais). O prazo de carência para expedição da intimação para purgar a mora: 30 (Trinta) dias. Demais condições constantes do Contrato arquivado em Cartório. Os emolumentos referentes a esta transação foram reduzidos em 50%, conforme Art. 9º da MP nº996/2020 c/c com os arts. 42, 43 e 44 da Lei nº 11.977, de 7 de julho de 2009. SELO DE FISCALIZAÇÃO: REGAVD162727WPLDPT3ARHNN3D06. Emolumentos: R\$ 1.063,20. FERC: R\$ 31,90. FADEP: R\$ 42,53. FEMP: R\$ 42,53. O referido é verdade e dou fé. Lucas Cardoso Lopes



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
4º Registro de Imóveis  
Comarca de São Luís/MA  
Lucas Cardoso Lopes Semeghini - Oficial do Registro

Semeghini. Oficial do Registro.

**AV-05-1.415 - Protocolo nº 7.799. São Luís/MA, 06 de julho de 2022 - AVERBAÇÃO DE INSCRIÇÃO IMOBILIÁRIA.** Procede-se à presente averbação, nos termos do requerimento apresentado pela parte interessada, acompanhado do Boletim de Cadastro Imobiliário expedido pela Prefeitura de São Luís/MA, com base no Art. 176, I, “b” da Lei 6.015 de 31 de dezembro de 1973, para constar que o presente imóvel é cadastrado sob a **Inscrição Imobiliária nº 29070104013200660**. SELO DE FISCALIZAÇÃO: AVESVD16272738M5IBUUNWGWZUF20. Emolumentos: R\$ 99,86. FERC: R\$ 2,99. FADEP: R\$ 3,99. FEMP: R\$ 3,99. O referido é verdade e dou fé. Lucas Cardoso Lopes Semeghini. Oficial do Registro.

**AV-06-1.415 - Protocolo nº 26.956. São Luís/MA, 24 de junho de 2025 CONSTRUÇÃO:** Procede-se à presente, nos termos do requerimento datado de 30 de maio de 2025, assinado por LARISSA DE MORAES CARVALHO CARACAS, brasileira, casada, empresária, portadora da CI/RG nº 013082993-5 SSP/MA e inscrita no CPF/MF sob o nº 667.393.303-87, residente e domiciliada na Rua Arlindo Menezes, s/nº, Casa 46, Condomínio Gold Green, Bairro Olho D'Água, em São Luís/MA, representante legal da SPE FIT ONE EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, com sede na Cidade de São Luís/MA, na Rua Coronel Euripedes Bezerra, nº 25, Turu, em São Luís/MA, inscrita no CNPJ/MF sob o nº 32.568.085/0001-03 e registrada na Junta Comercial do Estado do Maranhão – JUCEMA, sob o NIRE nº 21201022874 em sessão de 25/01/2019, acompanhado do Habite-se nº 0105/2025, datado de 20 de maio de 2025, referente ao processo nº 19101.001963/2025, emitido pela Prefeitura Municipal de São Luís, através da Secretaria Municipal de Urbanismo e Habitação – SEMURH, assinado por Luciana Santos Fontes - Coordenadora COAP, matrícula nº 46954, Andréa Cristina Vasconcelos Pereira – Secretária Adjunta de Urbanismo, matrícula nº 20780 e Leandro Luiz Lima Ribeiro – Superintendente SUURB, matrícula nº 48211 e a Certidão Positiva com Efeito de Negativa de Débitos Relativos à Tributos Federais e a Dívida Ativa da União, Aferição nº 90.008.69156/74-001, período: 01/10/2021 a 20/05/2025, expedida pela Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil, em 29/05/2025, válida até 25/11/2025, referente à obra objeto da AV-179 da CNM nº 162727.2.0000331-75, desta serventia, para fazer constar que foi averbada a construção do empreendimento denominado “FIT ONE”. Emolumentos: Os emolumentos referentes ao presente ato, foram recolhidos na AV-179, da CNM nº 162727.2.0000331-75, desta serventia, nos termos do art. 237-A, §1º da Lei nº 6.015/73. SELO DE FISCALIZAÇÃO: AVESVD1627273MNNE5VVOASF8465. O referido é verdade e dou fé.

- Lucas Cardoso Lopes Semeghini - Oficial Registrador
- Carolina de Lima Lopes - Oficial Substituta
- Iasmim Maria Carvalho da Cruz - Escrevente Autorizada
- Maria Fernanda Camões Tavares - Escrevente Autorizada
- Eduardo Afonso Pavão Ribeiro - Escrevente Autorizado
- Raissa Camila Miranda Martins Azevedo - Escrevente Autorizada
- Monnara Rodrigues Porfiro - Escrevente Autorizada

**AV-07-1.415 - Protocolo nº 34.272. São Luís/MA, 19 de maio de 2026 – CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE** – Procede-se ao presente registro, para constar que foi consolidada a propriedade do imóvel desta matrícula, em favor da **CAIXA ECONÔMICA FEDERAL-CEF**, instituição financeira constituída sob a forma de empresa pública, pessoa jurídica de direito privado, criada pelo Decreto-Lei 759-1969, regendo-se pelo Estatuto vigente na data da contratação, com sede no Setor



REPÚBLICA FEDERATIVA DO BRASIL  
4º Registro de Imóveis  
Comarca de SãoLuís/MA  
Lucas Cardoso Lopes Semeghini - Oficial do Registro



Bancário Sul, Quadra 4, Lote 3/4, em Brasília/DF, inscrita no CNPJ/MF sob o n.º 00.360.305/0001-04, neste ato representada por Daniele Fydryszewski Vilasfam, inscrita no CPF/MF sob o n.º 986.180.590-72, nos termos do Instrumento Público de Procuração lavrado em 25/03/2024, sob o protocolo n.º 460178, às fls. 088/089, do livro n.º 3594-P, e Instrumento Público de Substabelecimento lavrado em 04/04/2024, sob o protocolo n.º 060366, às fls. 179, do livro n.º 3594-P, ambas do 2º Tabelião de Notas e Protesto de Títulos de Brasília/DF, e do Instrumento Público de Substabelecimento lavrado em 03/05/2024, sob o Ato n.º 72, às fls. 080/084V, do Livro n.º 01, do Tabelionato do 1º Ofício de Notas de São Luís/MA, em função da inadimplência do contrato registrado supra, requerendo assim a propriedade do imóvel em seu favor, nos termos do Art.26, § 7º, da Lei n.º 9.514/97, conforme Requerimento, passado na cidade de Florianópolis, aos 15/04/2026, assinado por Daniele Fydryszewski Vilasfam, já qualificada. Foi apresentada a Certidão de ITBI sob n.º 92120261425674, emitida em 10/04/2026, certificando o recolhimento do ITBI no valor de 5.000,00 (cinco mil reais), em data de 09/04/2026, expedida pela Prefeitura de São Luís/MA, através da Secretaria Municipal de Fazenda, tendo como base de cálculo para fins de recolhimento do imposto o valor de R\$ 250.000,00 (duzentos e cinquenta mil reais). SELO DE FISCALIZAÇÃO: AVERBA162727XVLXGVDVNC2T5C17. Emolumentos: R\$ 1.997,45. FERC: R\$ 59,92. FADEP: R\$ 79,90. FEMP: R\$ 79,90. FERRFIS: R\$ 19,97. O referido é verdade e dou fé.

- Lucas Cardoso Lopes Semeghini - Oficial Registrador  
 Carolina de Lima Lopes - Oficial Substituta  
 Maria Fernanda Camões Tavares - Escrevente Autorizada  
 Raissa Camila Miranda Martins Azevedo - Escrevente Autorizada  
 Monnara Rodrigues Porfiro - Escrevente Autorizada

**ADVERTÊNCIA:** a presente certidão não contempla informações acerca de eventuais ônus, ações ou restrições eventualmente existentes na matrícula matriz ou em outros livros, sistemas eletrônicos ou documentos desta serventia. Por ser expressão de verdade, firmo à presente. Dou fé.

**Documento emitido eletronicamente.** Qualquer emenda ou rasura será considerada como indício de adulteração ou tentativa de fraude.

São Luís, 19 de maio de 2026

Esta certidão é válida por 30 dias a partir da data da emissão.			
Poder	Judiciário	-	TJMA.
CERINT162727MAQHL3MBSUSWHM01,	19/05/2026	14:04:04,	Selo:
Ato: 16.24.4, Parte(s): CAIXA ECONOMICA FEDERAL, Total R\$ 101,88 Emol R\$ 90,96 FERC R\$ 2,73 FADEP R\$ 3,64 FEMP R\$ 3,64 FERRFIS R\$ 0,91	Consulte em <a href="https://selo.tjma.jus.br">https://selo.tjma.jus.br</a>		
			
Poder	Judiciário	-	TJMA.
CERELE162727TZXQL6MF9M0B1U45,	19/05/2026	14:04:05,	Selo:
16.24.4.1, Parte(s): CAIXA ECONOMICA FEDERAL, Total R\$ 20,28 Emol R\$ 18,12 FERC R\$ 0,54 FADEP R\$ 0,72 FEMP R\$ 0,72 FERRFIS R\$ 0,18	Consulte em <a href="https://selo.tjma.jus.br">https://selo.tjma.jus.br</a>		
			



## MANIFESTO DE ASSINATURAS



Código de validação: YX3B7-L2UPE-NHDMK-7SPKG

Documento assinado com o uso de certificado digital ICP Brasil, no Assinador ONR, pelos seguintes signatários:

LUCAS CARDOSO LOPES SEMEGH (CPF \*\*\*.171.932-\*\*)

Para verificar as assinaturas, acesse o link direto de validação deste documento:

<https://assinador.onr.org.br/validate/YX3B7-L2UPE-NHDMK-7SPKG>

Ou acesse a consulta de documentos assinados disponível no link abaixo e informe o código de validação:

<https://assinador.onr.org.br/validate>