



Matrícula nº 00.001 (exemplo) — Registro de Imóveis de Cidade Exemplo/SC

Rua Fictícia, 200 — Cidade Exemplo/SC · Referência interna: EXEMPLO — Casa fictícia com penhora
Concluída em 27/09/2026 REF: 0E7A4C1E

VEREDITO

NÃO PROSSEGUIR

Processo crítico ativo impede prosseguimento sem resolução prévia.

Recomenda-se suspender a negociação até resolução dos riscos identificados.

DIMENSÕES ANALISADAS

GERAL		15/100	CRÍTICO
Imóvel		15/100	CRÍTICO
Jurídico		15/100	CRÍTICO
Cadastral		—	não analisado

Escala: 100 = risco mínimo · 0 = risco máximo. Score geral = pior dimensão analisada (a menor nota); dimensões não analisadas não entram no cálculo.

Fontes: Matrícula lida em 27/09/2026 12:00 · Escavador consultado em 27/09/2026 12:00

POR QUE ESSE RISCO

Foram identificados 1 processo(s) crítico(s) ativo(s) em nome do vendedor. A existência de execuções patrimoniais ou cartas precatórias ativas expõe a operação ao risco de fraude à execução previsto no Art. 792 do CPC, que pode tornar a alienação ineficaz mesmo após a lavratura da escritura. O Art. 723 do CC atribui responsabilidade ao corretor de imóveis pela prestação de informações verdadeiras e completas. Prosseguir sem sanar os riscos identificados pode gerar responsabilidade civil para o profissional.

AÇÕES IMEDIATAS ANTES DE QUALQUER PAGAMENTO

- 1 Suspender qualquer pagamento imediatamente**
Não realizar sinal, reserva ou qualquer transferência financeira.
- 2 Verificar situação do(s) processo(s) 0004567-21.2025.8.99.0001**
Obter cópia integral com movimentações recentes diretamente no tribunal.
- 3 Consultar advogado especializado**
A situação exige parecer jurídico antes de qualquer decisão.

VENDEDOR

Vendedor Exemplo (fictício)

XXX.444.777-XX

Análise por Dimensão

Análise do Imóvel

Crítico — 15/100

Fonte: Matrícula nº 00.001 (exemplo) — Registro de Imóveis de Cidade Exemplo/SC (documento enviado) · lida em 27/09/2026 12:00

A matrícula registra ônus ativo(s): Penhora. Nível de risco do imóvel: crítico.

RECOMENDAÇÃO

Solicitar a matrícula atualizada e a comprovação da baixa dos ônus ativos antes de qualquer pagamento.

Análise Jurídica

Crítico — 15/100

Fonte: Escavador (tribunais) · consultado em 27/09/2026 12:00

Constam na fonte processos vinculados ao documento pesquisado com potencial de impacto na transação. Nível de risco jurídico: crítico.

RECOMENDAÇÃO

Obter cópia integral dos processos listados diretamente nos tribunais e avaliá-los com advogado de confiança.

Análise Cadastral

Não analisado

VENDEDOR

Vendedor Exemplo (fictício)

4 localizado(s) na fonte · 3 vinculado(s) ao CPF/CNPJ · 1 possível(is) homônimo(s)

COMPRADOR

Comprador Exemplo (fictício)

0 localizado(s) na fonte · 0 vinculado(s) ao CPF/CNPJ

Risco Geral: Crítico

O nível de risco decorre dos achados classificados como mais graves pelas regras publicadas do índice. Os achados, com fonte e data de consulta, estão listados nas seções do laudo.

Processos: 4 localizado(s) na fonte · 3 confirmado(s) por CPF/CNPJ · 1 possível(is) homônimo(s) · 1 crítico(s) · 1 relevante(s) · 1 arquivado(s). Listagem completa na seção "Processos".

Fonte: Escavador (tribunais) · consultado em 27/09/2026 12:00

Requer Análise de Advogado

Recomenda-se que um advogado de sua confiança avalie os processos listados antes de qualquer pagamento ou assinatura.

Situação da Matrícula

Fonte: Matrícula nº 00.001 (exemplo) — Registro de Imóveis de Cidade Exemplo/SC (documento enviado) · lida em 27/09/2026 12:00 · Sem dado na fonte = "Não apurado" (nunca presumido irregular).



Matrícula sem ônus ativos

Irregular



Construção averbada

Regular



Registro íntegro

Não apurado



IPTU

Não apurado

Alertas

Fonte: Matrícula nº 00.001 (exemplo) — Registro de Imóveis de Cidade Exemplo/SC (documento enviado) · lida em 27/09/2026 12:00

! Consta penhora ativa registrada na matrícula em 14/08/2025.



Ônus e Gravames (2)

Fonte: Matrícula nº 00.001 (exemplo) — Registro de Imóveis de Cidade Exemplo/SC (documento enviado) · lida em 27/09/2026 12:00

Hipoteca

Hipoteca em favor de banco (exemplo), cancelada pela AV-5

Valor: R\$ 120.000,00 · Beneficiário: Banco Exemplo · Data: 10/04/2015 · Status: cancelado

Penhora

Penhora do imóvel determinada nos autos da execução nº 0004567-21.2025.8.99.0001 (R-7)

Valor: R\$ 210.000,00 · Beneficiário: Banco Exemplo · Data: 14/08/2025 · Status: ativo

Proprietários (1)

Fonte: Matrícula nº 00.001 (exemplo) — Registro de Imóveis de Cidade Exemplo/SC (documento enviado) · lida em 27/09/2026 12:00

Vendedor Exemplo (fictício)

Doc: XXX.444.777-XX · Aquisição: Compra e venda · Data: 15/03/2019

Averbações (1)

Fonte: Matrícula nº 00.001 (exemplo) — Registro de Imóveis de Cidade Exemplo/SC (documento enviado) · lida em 27/09/2026 12:00

Averbação de construção

Construção de edificação residencial (exemplo)

02/08/2016

Transmissões (1)

Fonte: Matrícula nº 00.001 (exemplo) — Registro de Imóveis de Cidade Exemplo/SC (documento enviado) · lida em 27/09/2026 12:00

Antigo Proprietário (fictício) → Vendedor Exemplo (fictício)

Tipo: Compra e venda · Data: 15/03/2019 · Valor: R\$ 480.000,00

Processos das Partes

Fonte: Escavador (tribunais) · consultado em 27/09/2026 12:00

4	3	1	1	1	1
Localizados na fonte	Confirmados por CPF/CNPJ	Críticos	Relevantes	Arquivados	Possíveis homônimos

Resumo: 4 localizado(s) na fonte · 3 confirmado(s) por CPF/CNPJ · 1 possível(is) homônimo(s) · 1 crítico(s) · 1 relevante(s) · 1 arquivado(s).

- Localizados na fonte: total bruto retornado pela fonte na busca pelo CPF/CNPJ.
- Confirmados por CPF/CNPJ: o documento pesquisado consta entre as partes. Entram no score.
- Críticos: vinculados com potencial de constrição patrimonial (regra de severidade publicada).
- Relevantes: vinculados, ativos, com severidade alta ou média.
- Arquivados: vinculados que constam como arquivados ou baixados na fonte.
- Possíveis homônimos: retornados sem o documento pesquisado entre as partes. Listados à parte, fora do score.

PROCESSOS CRÍTICOS — 1

0004567-21.2025.8.99.0001

CRÍTICO

Execução de Título Extrajudicial · Polo: Vendedor (polo passivo) · Fase: Ativo

Contratos bancários

Impacto: Classe processual com potencial de constrição patrimonial, conforme a regra de severidade publicada.

Fonte: Escavador (tribunais) · TJXX · CPF/CNPJ confirmado entre as partes · consultado em 27/09/2026 12:00

DEMAIS PROCESSOS VINCULADOS — 2

0001234-56.2024.8.99.0001

ALTO

Procedimento Comum Cível · Polo: Vendedor (polo passivo) · Fase: Ativo

Cobrança

Impacto: Ação que pode gerar cobrança ou discussão sobre bens, conforme a regra de severidade publicada.

Fonte: Escavador (tribunais) · TJXX · CPF/CNPJ confirmado entre as partes · consultado em 27/09/2026 12:00

0004321-10.2019.8.99.0003

BAIXO

Execução de Título Extrajudicial · Polo: Vendedor (polo passivo) · Fase: Arquivado

Fonte: Escavador (tribunais) · TJXX · CPF/CNPJ confirmado entre as partes · consultado em 27/09/2026 12:00

POSSÍVEIS HOMÔNIMOS — NÃO CONFIRMADOS — 1

Retornados pela fonte com nome semelhante, sem o CPF/CNPJ pesquisado entre as partes. Não entram no score nem no veredito. Confirme a titularidade antes de considerá-los.

0009876-54.2023.8.99.0002

Execução Fiscal · Ativo

Fonte: Escavador (tribunais) · TJXX · CPF/CNPJ não confirmado · consultado em 27/09/2026 12:00

Próximos Passos

Documentos a Solicitar

- ☐ Matrícula do imóvel atualizada (menos de 30 dias)
- ☐ Certidão negativa de débitos municipais (IPTU)
- ☐ Certidões negativas cíveis, fiscais e trabalhistas
- ☐ Certidões nos estados do imóvel e do domicílio do vendedor
- ☐ Balanço patrimonial da empresa vendedora (se PJ)
- ☐ Certidões em nome dos sócios (se vendedor for ME/EIRELI)
- ☐ Cópia integral dos processos críticos identificados: 0004567-21.2025.8.99.0001
- ☐ Inteiro teor das cartas precatórias no estado do imóvel

CLÁUSULAS NÃO RECOMENDADAS

A análise indicou NÃO PROSEGUIR. Nenhum instrumento contratual deve ser elaborado até a resolução dos riscos identificados.

Recomendação: Consultar Advogado

Em razão dos riscos identificados, é indispensável a contratação de advogado especializado em direito imobiliário antes de qualquer decisão.

AVISO LEGAL

Este relatório foi gerado automaticamente pela plataforma VerifyImob com base em dados públicos e informações fornecidas pelo usuário. Não substitui parecer jurídico profissional. As análises de risco são indicativas e devem ser validadas por profissional habilitado antes de qualquer decisão de compra, venda ou investimento.

EMISSOR

Verify Tecnologia Ltda.
CNPJ 66.387.664/0001-63

CONTA SOLICITANTE

Imobiliária Exemplo (fictícia)

EMITIDO EM (HORÁRIO DE BRASÍLIA)

27/09/2026 12:00