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

Constam na fonte 1 processo(s) classificado(s) como crítico(s) em nome do vendedor: 1 com fase ativa. Com processo de potencial constritivo em fase ativa, a operação fica exposta ao risco de fraude à execução (Art. 792 do CPC), que pode tornar a alienação ineficaz mesmo após a escritura. O maior valor de causa entre os processos vinculados é R$ 210.000,00, no processo 0004567-21.2025.8.99.0001, com fase ativa (fonte: Escavador (tribunais), consultado em 27/09/2026).

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

Consta na fonte que a matrícula nº 00.001 (exemplo) registra penhora averbada em 14/08/2025. 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, em nome do vendedor, Execução de Título Extrajudicial e Procedimento Comum Cível. 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 crítico decorre dos seguintes achados: ônus ativo na matrícula nº 00.001 (exemplo) (penhora averbada em 14/08/2025) e execução de título extrajudicial em fase ativa em nome do vendedor. 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
- **Registro íntegro** — Não apurado
- **Construção averbada** — Regular
- **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, não arquivados, 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.
- Critério de severidade severidade-v2-2026-09. Regra completa em verifyimob.com.br/criterios-de-risco

Por que processos do vendedor podem atingir o imóvel

Quem vende responde com o próprio patrimônio pelas dívidas que possui, e o imóvel negociado integra esse patrimônio.

Havendo execução em curso contra o vendedor, a alienação pode ser declarada ineficaz perante o credor (art. 792 do CPC). Na prática, o comprador paga, registra a escritura, e o bem continua respondendo pela dívida de quem vendeu.

A Súmula 375 do STJ condiciona o reconhecimento da fraude à execução ao registro da penhora ou à prova de que o adquirente conhecia a ação. A verificação prévia registra o que constava nas fontes públicas na data da consulta: quando nada é localizado, documenta a diligência de quem comprou; quando algo é localizado, permite decidir antes de assumir o risco.

Os processos abaixo estão ordenados pelo potencial de atingir este imóvel, e não pela gravidade que representam para o vendedor.

PROCESSOS CRÍTICOS — 1

0004567-21.2025.8.99.0001 **CRÍTICO**

Execução de Título Extrajudicial · Polo: Vendedor (polo passivo) · Fase: Ativo · Valor da causa: R$ 210.000,00

Contratos bancários

Por que afeta o imóvel: O credor busca bens livres para satisfazer o crédito. Imóvel sem ônus averbado costuma ser o primeiro alvo de penhora.

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

PROCESSOS RELEVANTES — 1

0001234-56.2024.8.99.0001 **ALTO**

Procedimento Comum Cível · Polo: Vendedor (polo passivo) · Fase: Ativo · Valor da causa: R$ 18.000,00

Cobrança

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

PROCESSOS ARQUIVADOS — 1

0004321-10.2019.8.99.0003 **BAIXO**

Execução de Título Extrajudicial · Polo: Vendedor (polo passivo) · Fase: Arquivado · Valor da causa: R$ 7.500,00

Por que afeta o imóvel: O credor busca bens livres para satisfazer o crédito. Imóvel sem ônus averbado costuma ser o primeiro alvo de penhora.

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 PROSSEGUIR. 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	CONTA SOLICITANTE	EMITIDO EM (HORÁRIO DE BRASÍLIA)
Verify Tecnologia Ltda. CNPJ 66.387.664/0001-63	**Imobiliária Exemplo (fictícia)**	27/09/2026 12:00