Laudo Brasil

DOCUMENTO DE TESTE

Laudo de verificação · imóvel + vendedor

Rua das Laranjeiras, 480 · Apto 72

Rio de Janeiro · RJ

MATRÍCULA
98.214

VENDEDOR
João P. da Silva · CPF ***.214.***-**

EMITIDO EM
14/07/2026

NOTA DO LAUDO

3,8

Alto risco

RECOMENDAÇÃO

Não recomendamos seguir com a compra até resolver os impedimentos.

1 impedimento (penhora, hipoteca e ônus) pode impedir ou anular a transferência do imóvel. Há ainda 2 pontos de atenção (iptu e condomínio; procuração, se houver).

VERIFICAÇÕES

Matrícula atualizada

MAT — Sem apontamentos

Cadeia de donos e área conferem com o anúncio.

FONTE	Cartório de Registro de Imóveis · 5º Ofício/RJ
REFERÊNCIA	Certidão de inteiro teor da matrícula 98.214, emitida em 14/07/2026 (protocolo 2026-0098214).

Penhora, hipoteca e ônus

ONU — Impedimento

Hipoteca ativa em favor de instituição financeira.

FONTE	Averbações da matrícula 98.214
REFERÊNCIA	Av-7/98.214: hipoteca de 1º grau ao Banco XPTO, registrada em 03/02/2024, sem baixa.

Informação, não garantia. Este laudo reúne dados públicos e não substitui advogado ou cartório.

VERIFICAÇÕES

Ações contra o vendedor

JUD — Sem apontamentos

Nenhum processo relevante localizado.

FONTE	TJRJ, TJSP e Justiça Federal (1º e 2º grau)
REFERÊNCIA	Certidões cíveis e de execução fiscal negativas para o CPF ***.214.***-**, em 14/07/2026.

IPTU e condomínio

DEB — Requer atenção

Débito de condomínio em aberto no último trimestre.

FONTE	Prefeitura do RJ e administradora do condomínio
REFERÊNCIA	IPTU quitado (guia 2026). Condomínio: R$ 4.320,00 em aberto (declaração da síndica, 10/07/2026).

CPF/CNPJ do vendedor

CPF — Sem apontamentos

Situação cadastral regular na Receita Federal.

FONTE	Receita Federal do Brasil
REFERÊNCIA	Comprovante de situação cadastral REGULAR do CPF ***.214.***-**, consultado em 14/07/2026.

Estado civil e outorga

CIV — Sem apontamentos

Venda não exige outorga conjugal.

FONTE	Certidão de casamento e cadastro do titular
REFERÊNCIA	Casado sob separação total de bens (pacto antenupcial averbado); outorga dispensada.

Procuração, se houver

PRC — Requer atenção

Venda intermediada por procuração; validar poderes.

FONTE	Cartório de Notas (procuração pública)
REFERÊNCIA	Procuração lavrada no 12º Tabelionato/RJ, livro 512, fl. 88; confirmar vigência e poderes de venda.

Informação, não garantia. Este laudo reúne dados públicos e não substitui advogado ou cartório.

VERIFICAÇÕES

Espólio e usufruto

ESP **Sem apontamentos**

Sem restrição de espólio ou usufruto.

FONTE	Matrícula 98.214 e certidões pessoais
REFERÊNCIA	Sem cláusula de usufruto, inventário ou espólio averbada na matrícula até 14/07/2026.

Informação, não garantia. Este laudo reúne dados públicos e não substitui advogado ou cartório.