



# **Glossário Diligência**

Niterói – RJ



# Nosso objetivo é descomplicar.

Aqui você encontra a descrição das certidões, termos e documentos usados na Diligência QuintoAndar.



# Sumário

## 1. Certidões e documentos do Imóvel

Certidão de Dados Cadastrais

Certidão Negativa de Débitos Imobiliários

Certidão Negativa de Débitos FUNESBOM

Certidão Fiscal e Fazendária do 1º  
Ofício do Registro de Distribuição de Niterói/RJ – Imóvel

Consulta Matrícula

Inscrição Fiscal (também conhecido por número  
do contribuinte)

# Sumário

## 2. Certidões e documentos dos Proprietários(as)

Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (TST)

Certidão Federal Regionalizada do Tribunal Regional Federal da 2ª Região Unificado

Certidão Negativa de Débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União

Lista de Devedores PGFN

Certidão Cível do 1º Ofício de Registro de Distribuição

# Sumário

## 2. Certidões e documentos dos Proprietários(as)

Certidão Fiscal e Fazendária do 1º Ofício do Registro de Distribuição

Certidão de Ação Trabalhista em Tramitação

Certidão Eletrônica de Ações Trabalhistas do TRT da 1ª Região

Situação Cadastral CNPJ (PJ)

# 1. Certidões e documentos do imóvel



## Certidão de Dados Cadastrais

Essa certidão é emitida pela Prefeitura de Niterói e traz as **informações do imóvel constantes nos registros do município.**

É o documento responsável por apresentar informações como o **número da inscrição fiscal** (em Niterói nomeado “matrícula”), **dados do terreno** (área, ano de lançamento do lote, posição e testada), **dados da construção** (área, tipo, material, padrão, utilização) e **valor venal** (avaliação de valor do bem realizada pelo poder público) e a identificação da pessoa responsável pelo imóvel junto à prefeitura.

1. Certidões e documentos do imóvel



# Certidão Negativa de Débitos Imobiliários

Essa certidão concentra todas as **informações relativas ao imóvel para fins de comprovação de regularidade fiscal**, ou seja, identifica se o imóvel possui algum tipo de imposto ou taxa em atraso ou a vencer, inscritos ou não em dívida ativa.

1. Certidões e documentos do imóvel



# Certidão Negativa de Débitos FUNESBOM

Emitida pelo Fundo Especial do Corpo de Bombeiros do Estado do Rio de Janeiro, a certidão **retrata a situação fiscal em relação aos recolhimentos da contribuição obrigatória das Taxas de Incêndio do imóvel.**

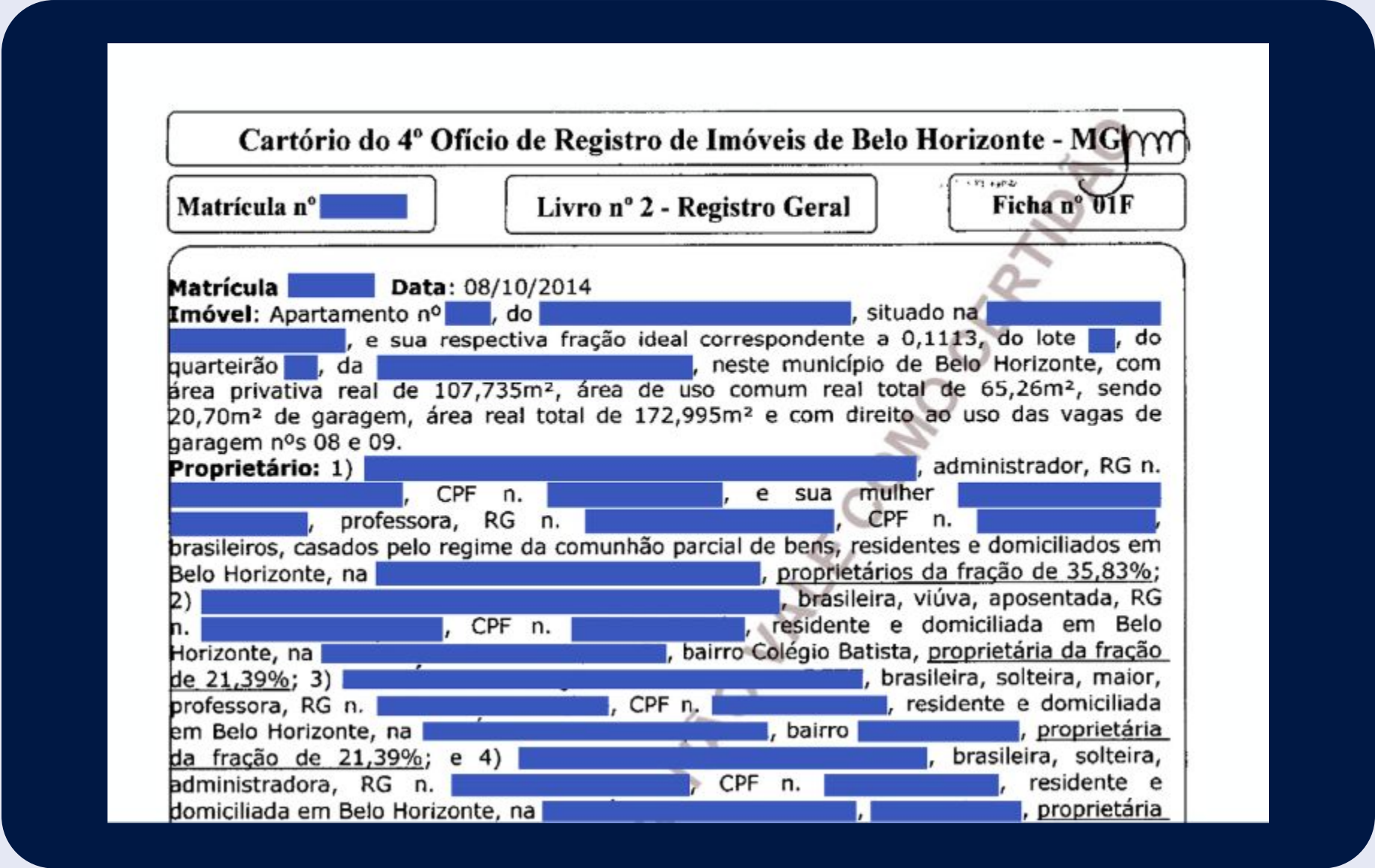
## 1. Certidões e documentos do imóvel



# Certidão Fiscal e Fazendária do Imóvel do 1º Ofício do Registro de Distribuição de Niterói/RJ - Imóvel

A certidão **informa se há algum processo judicial de cobrança de impostos ou taxas em relação ao imóvel**, sejam municipais de Niterói ou estaduais do Rio de Janeiro, além de ações judiciais cautelares (forma de se assegurar algum bem na Justiça) que tramitam no Poder Judiciário.

1. Certidões e documentos do imóvel



# Consulta Matrícula

É o documento onde constam **todas as informações sobre o imóvel**, incluindo as alterações de proprietários, metragens, ônus e localização do bem. Se o bem está inventariado ou se possui alienações, hipotecas, desmembramentos, usufruto e etc.

Nela você encontra **todo o histórico do bem**. Podemos dizer que ela é a certidão de nascimento do imóvel, pois constam informações desde o início de sua existência.

1. Certidões e documentos do imóvel

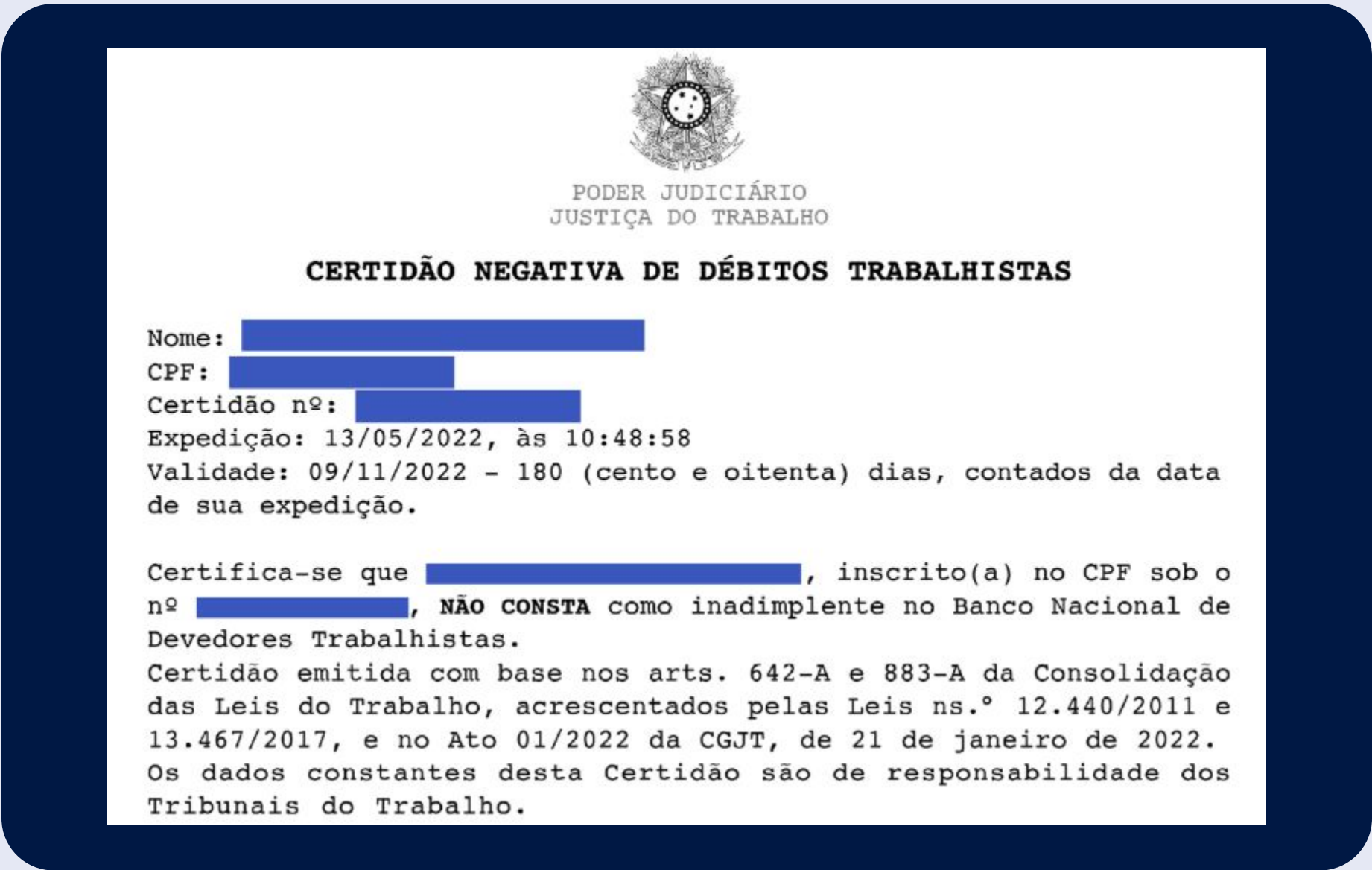


Inscrição Fiscal (também conhecido por número do contribuinte)

É o número que **identifica o imóvel no cadastro da Prefeitura** (Cadastro Imobiliário Fiscal).

Com esse número em mãos, o contribuinte consegue emitir a 2a via do seu imposto, fazer consulta aos débitos em aberto, aos valores já pagos, dentre outros serviços.

## 2. Certidões e Docs dos Proprietários(as)



# Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (TST)

Aponta a existência de **dívidas ativas trabalhistas**, ou seja, processos que foram julgados e o réu condenado ao pagamento de determinado valor e que ainda assim, não cumpriu com o estipulado na sentença. Desse modo, o réu encontra-se em **dívida com o Autor** e seu nome é inscrito no **Banco de Devedores Trabalhistas**.

## 2. Certidões e Docs dos Proprietários(as)



# Certidão Federal Regionalizada do Tribunal Regional Federal da 2ª Região Unificado

Aponta a **existência de ações e execuções cíveis**, referente aos processos de 1a Instância (fase de conhecimento) e de 2a Instância (fase recursal) da região em que a pessoa analisada reside.

## 1. Certidões e documentos do imóvel



MINISTÉRIO DA FAZENDA  
Secretaria da Receita Federal do Brasil  
Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional

**CERTIDÃO NEGATIVA DE DÉBITOS RELATIVOS AOS TRIBUTOS FEDERAIS E À DÍVIDA ATIVA DA UNIÃO**

Nome: [REDACTED]  
CPF: [REDACTED]

Ressalvado o direito de a Fazenda Nacional cobrar e inscrever quaisquer dívidas de responsabilidade do sujeito passivo acima identificado que vierem a ser apuradas, é certificado que não constam pendências em seu nome, relativas a créditos tributários administrados pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) e a inscrições em Dívida Ativa da União (DAU) junto à Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN).

Esta certidão se refere à situação do sujeito passivo no âmbito da RFB e da PGFN e abrange inclusive as contribuições sociais previstas nas alíneas 'a' a 'd' do parágrafo único do art. 11 da Lei nº 8.212, de 24 de julho de 1991.

A aceitação desta certidão está condicionada à verificação de sua autenticidade na Internet, nos endereços <<http://rfb.gov.br>> ou <<http://www.pgfn.gov.br>>.

Certidão emitida gratuitamente com base na Portaria Conjunta RFB/PGFN nº 1.751, de 2/10/2014.



MINISTÉRIO DA FAZENDA  
Secretaria da Receita Federal do Brasil  
Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional

**CERTIDÃO POSITIVA COM EFEITOS DE NEGATIVA DE DÉBITOS RELATIVOS AOS TRIBUTOS FEDERAIS E À DÍVIDA ATIVA DA UNIÃO**

Nome: [REDACTED]  
CNPJ: [REDACTED]

Ressalvado o direito de a Fazenda Nacional cobrar e inscrever quaisquer dívidas de responsabilidade do sujeito passivo acima identificado que vierem a ser apuradas, é certificado que:

1. constam débitos administrados pela Secretaria da Receita Federal do Brasil (RFB) com exigibilidade suspensa nos termos do art. 151 da Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966 - Código Tributário Nacional (CTN), ou objeto de decisão judicial que determina sua desconsideração para fins de certificação da regularidade fiscal, ou ainda não vencidos; e
2. não constam inscrições em Dívida Ativa da União (DAU) na Procuradoria-Geral da Fazenda Nacional (PGFN).

Conforme disposto nos arts. 205 e 206 do CTN, este documento tem os mesmos efeitos da certidão negativa.

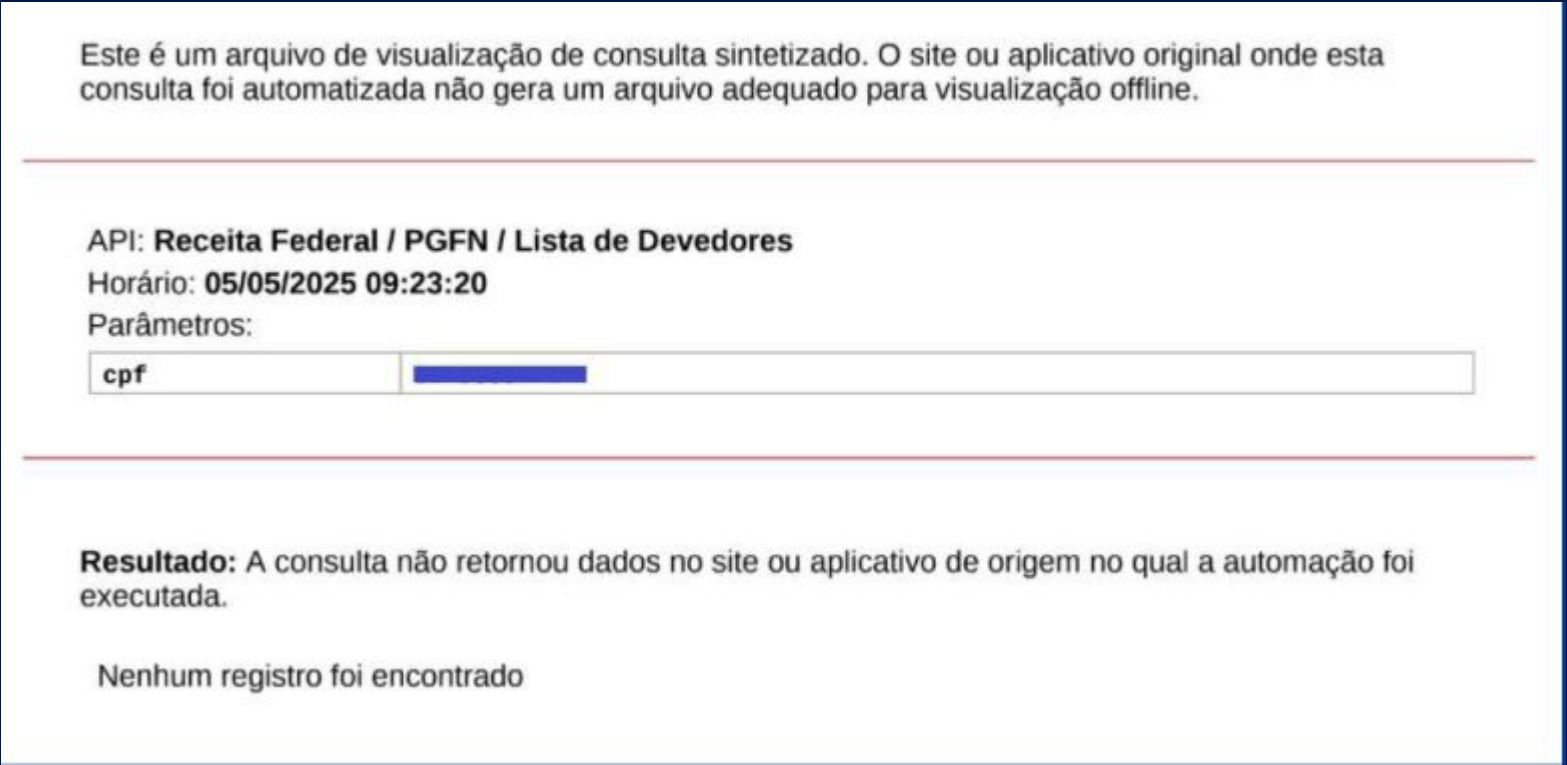
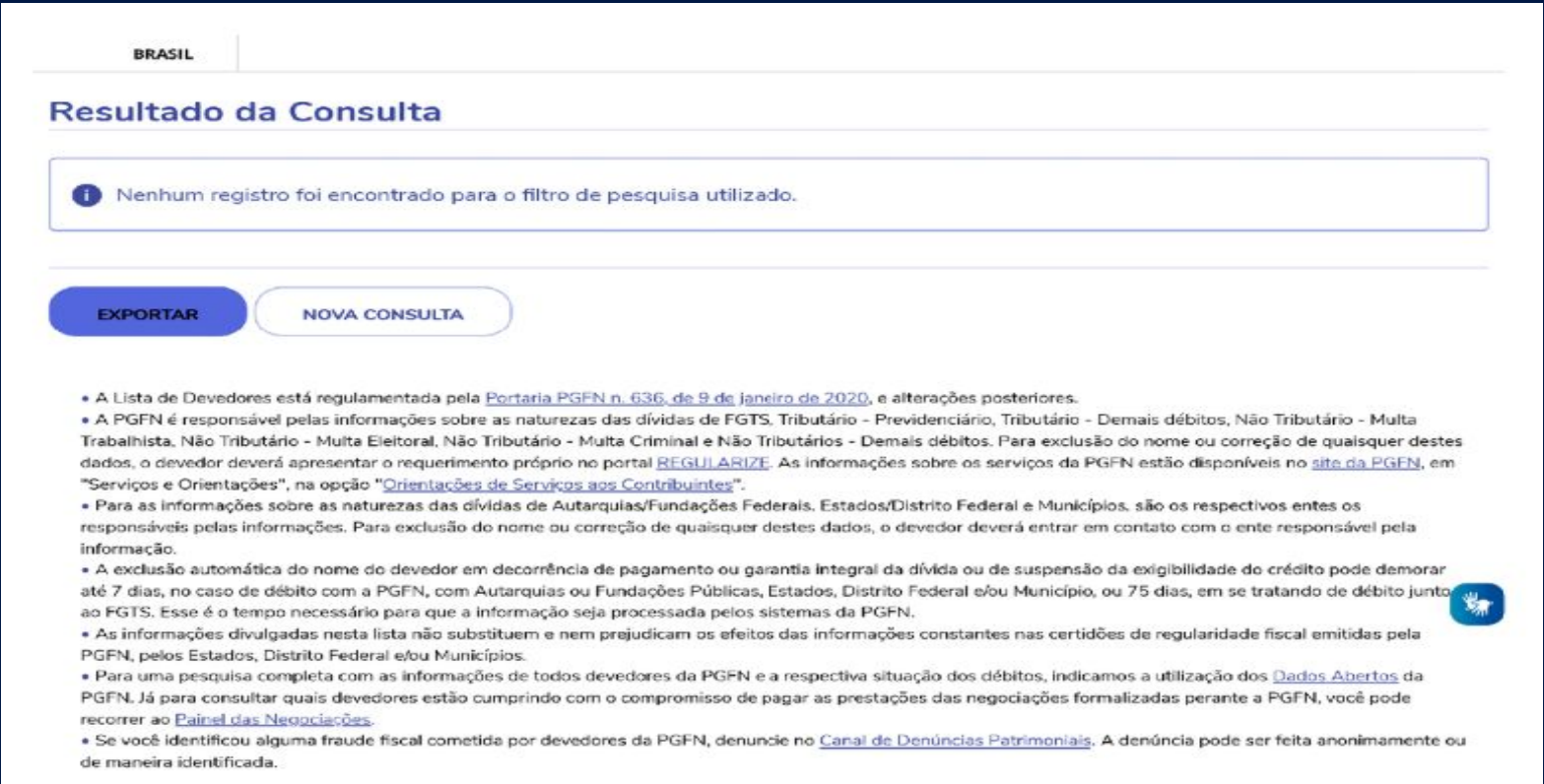
## Certidão Negativa de Débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União

Emitida pela Receita Federal do Brasil, essa certidão **indica se há débitos do proprietário perante a Receita Federal, a Procuradoria da Fazenda Nacional e o INSS.**

Caso a certidão conste como “**Positiva com Efeitos de Negativa**” a mesma possuirá a natureza de uma **certidão regular**, não impactando na negociação.

A indisponibilidade desta certidão para registro, em regra, **não é um impeditivo para lavratura da Escritura de Compra e Venda.**

# 1. Certidões e documentos do imóvel



## Lista de Devedores da PGFN

Na Lista de Devedores você pode consultar os **contribuintes que estão inscritos em dívida ativa da União e do FGTS**, na condição de devedor principal, corresponsável ou solidário. Importante destacar que não estão incluídos na lista os débitos parcelados, garantidos ou com exigibilidade suspensa.

## 2. Certidões e Docs dos Proprietários(as)



# Certidão Cível do 1º Ofício de Registro de Distribuição de Niterói/RJ – Pessoa

Aponta a existência de **ações judiciais** e de **execução cível** (uma espécie de ação de cobrança), nas varas competentes e nos Juizados Especiais Cíveis (os antigos tribunais de “pequenas causas”) em Niterói. Tudo isso em face da pessoa.

## 2. Certidões e Docs dos Proprietários(as)



# Certidão Fiscal e Fazendária do 1º Ofício do Registro de Distribuição de Niterói/RJ – Pessoa

A certidão informa **se há algum processo judicial de execução fiscal para a cobrança de impostos ou taxas**, seja do município de Niterói ou do Estado do RJ; além de ações judiciais cautelares (uma forma de se assegurar algum bem na Justiça) que tramitam na vara da fazenda pública e juizados especiais da fazenda pública, tudo em nome do proprietário do imóvel.

## 2. Certidões e Docs dos Proprietários(as)

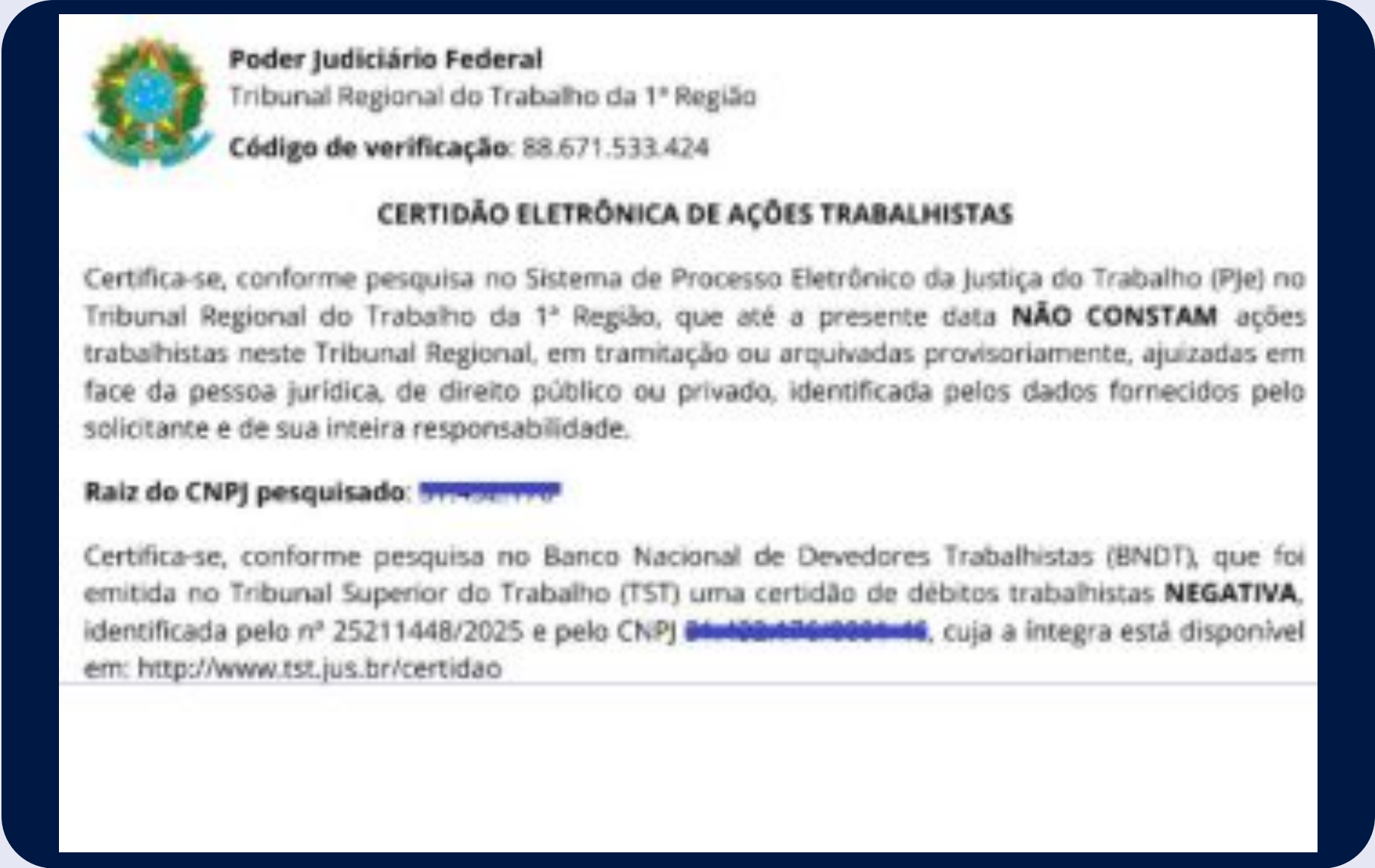


# Certidão de Ação Trabalhista em Tramitação

Aponta a **existência de processos judiciais na esfera trabalhista** junto ao Tribunal Regional do Trabalho da circunscrição em que a pessoa reside.

**Exemplo:** Reclamações trabalhistas de funcionários e ex-funcionários.

## 2. Certidões e Docs dos Proprietários(as)



# Certidão Eletrônica de Ações Trabalhistas do TRT da 1ª Região

Aponta a **existência de ações judiciais na esfera trabalhista** junto ao Tribunal Regional do Trabalho da 1a Região. Essa certidão é utilizada para verificação aprofundada de ações em tramitação em nome de pessoas físicas ou jurídicas.

2. Certidões e Docs dos Proprietários(as)



Situação Cadastral CNPJ (PJ)

Emitida pela Receita Federal do Brasil, este documento demonstra as informações cadastrais da pessoa jurídica proprietária do imóvel (**CNPJ, endereço, nome, atividade econômica, entre outros fatores**) e tem como intuito verificar se a situação cadastral da empresa está como **ativa**.

