



Glossário Diligência

Nova Lima- MG



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 Débitos Imobiliários](#)

[Consulta Matrícula](#)

[Inscrição do Imóvel](#)

Sumário

2. Certidões e documentos dos Proprietários(as)

Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (TST)

Certidão TRF 1a Região - Cível

Consulta Processual no Juizado Especial TRF 1a Região (1a e 2a Instância) e Justiça Federal/MG

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

Lista de Devedores PGFN

Certidão Judicial Cível (1a instância)

Certidão Judicial Cível de Insolvência

Sumário

2. Certidões e documentos dos Proprietários(as)

[Certidão de Execuções Cíveis](#)

[Certidão Negativa de Débitos Estaduais de Minas Gerais](#)

[Certidão de Ação Trabalhista em Tramitação](#)

[Consulta Processual TJMG 1ª Instância](#)

[Consulta Processual – PJE](#)

[Certidão TRF 6ª Região – Cível](#)

[Certidão TRF 6ª Região – Cível eproc](#)

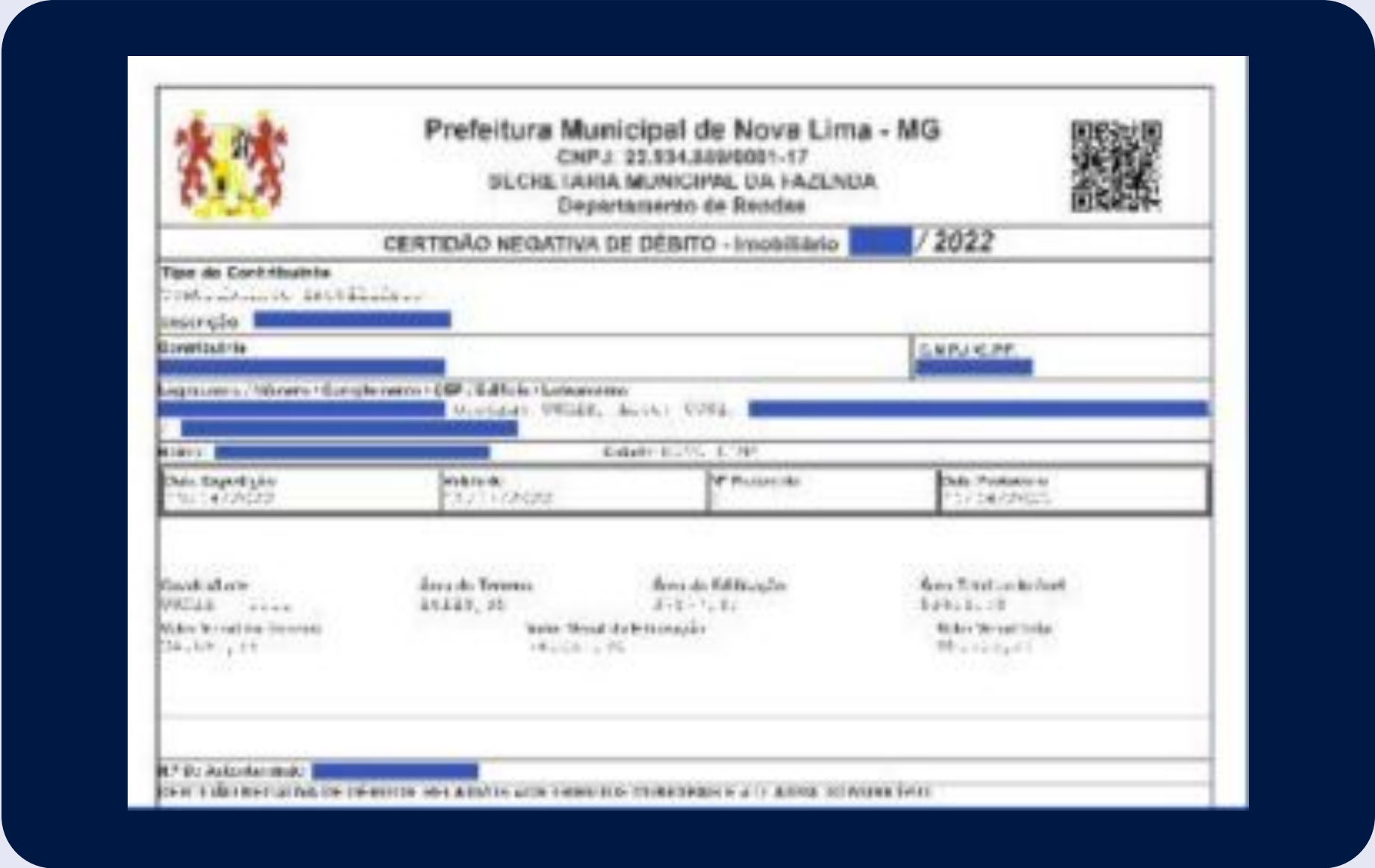
Sumário

2. Certidões e documentos dos Proprietários(as)

Situação Cadastral CNPJ (PJ)

Certidão Judicial Cível de Falência e Concordata de 1º e 2º Grau do Tribunal de Justiça

1. Certidões e documentos do imóvel



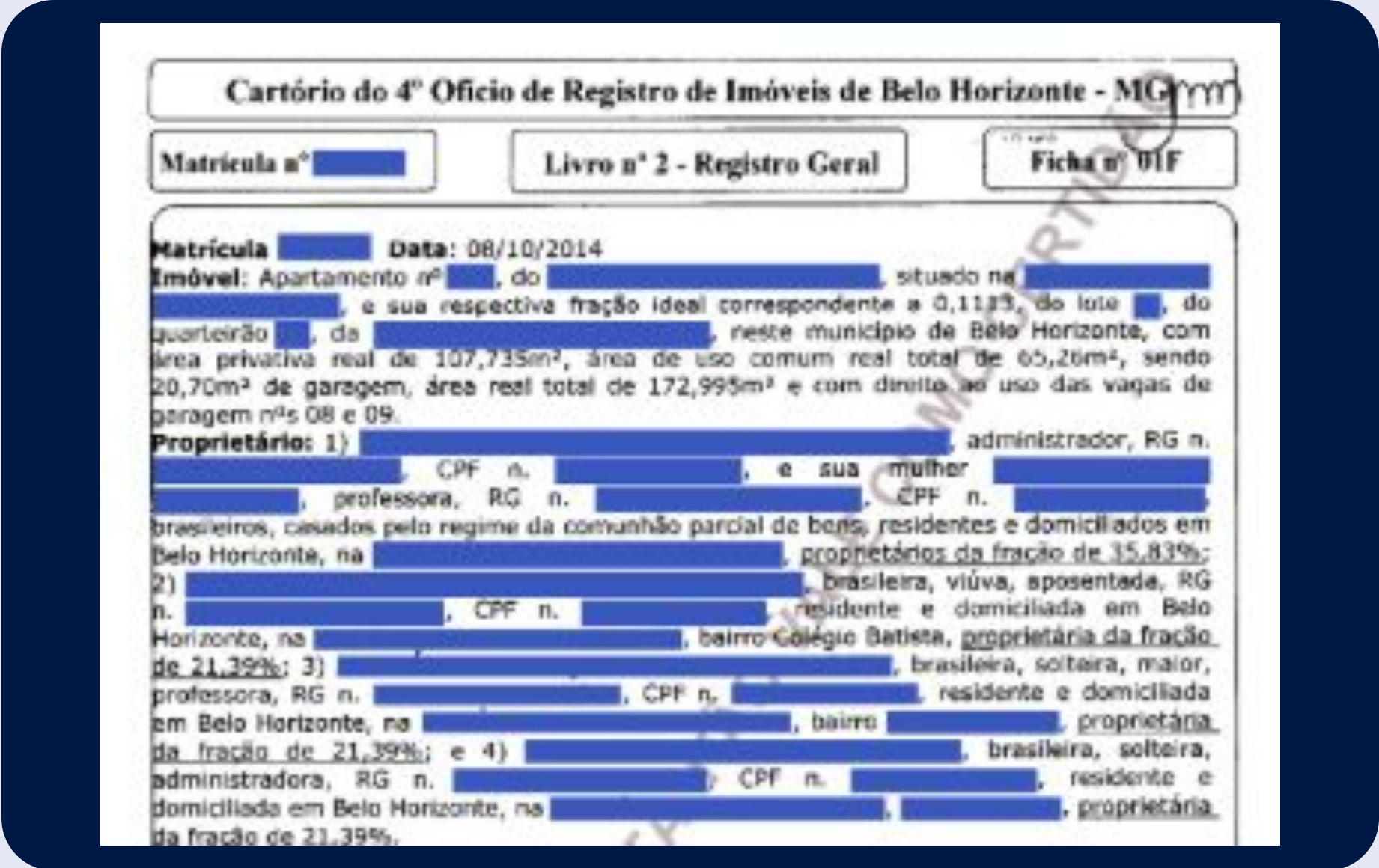
Certidão de Débitos Imobiliários

É o documento responsável por **emitir e também confirmar autenticidade sobre os dados cadastrais de um imóvel**, seja ele positivo (possui alguma irregularidade) ou negativo (situação regular). Para que seja emitida a certidão é feita uma verificação sobre as possíveis dívidas ativas imobiliárias, junto à prefeitura da cidade onde o imóvel se encontra.

Nela estarão os dizeres: **Negativa** (quando estiver tudo OK com o imóvel) ou **Positiva** (quando tiver alguma pendência fiscal).

Ainda, traz informações acerca dos dados do terreno (área edificada e do terreno, e quadra/lote) e valor venal do imóvel.

1. Certidões e documentos do imóvel

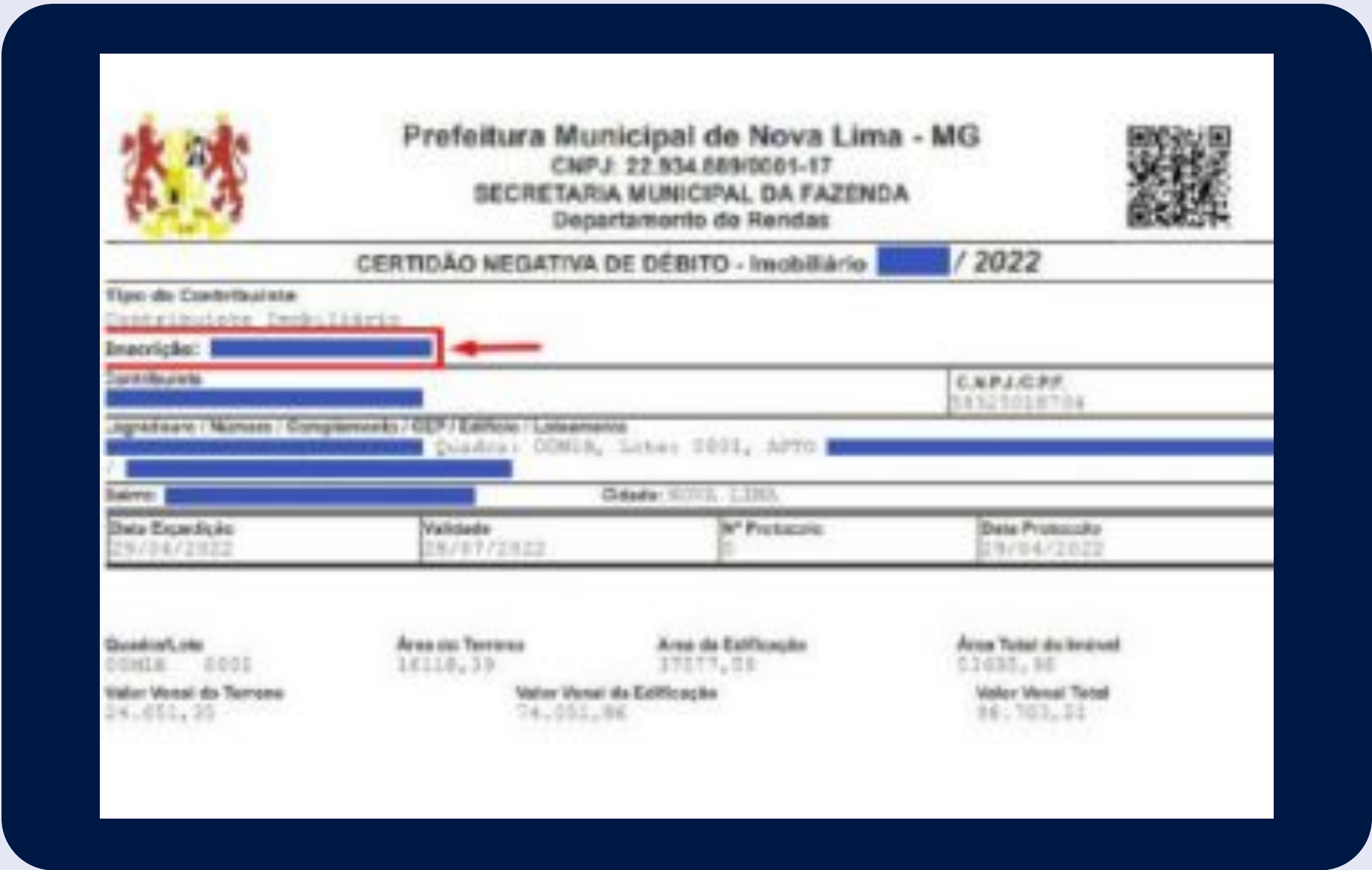


Consulta Matrícula

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.

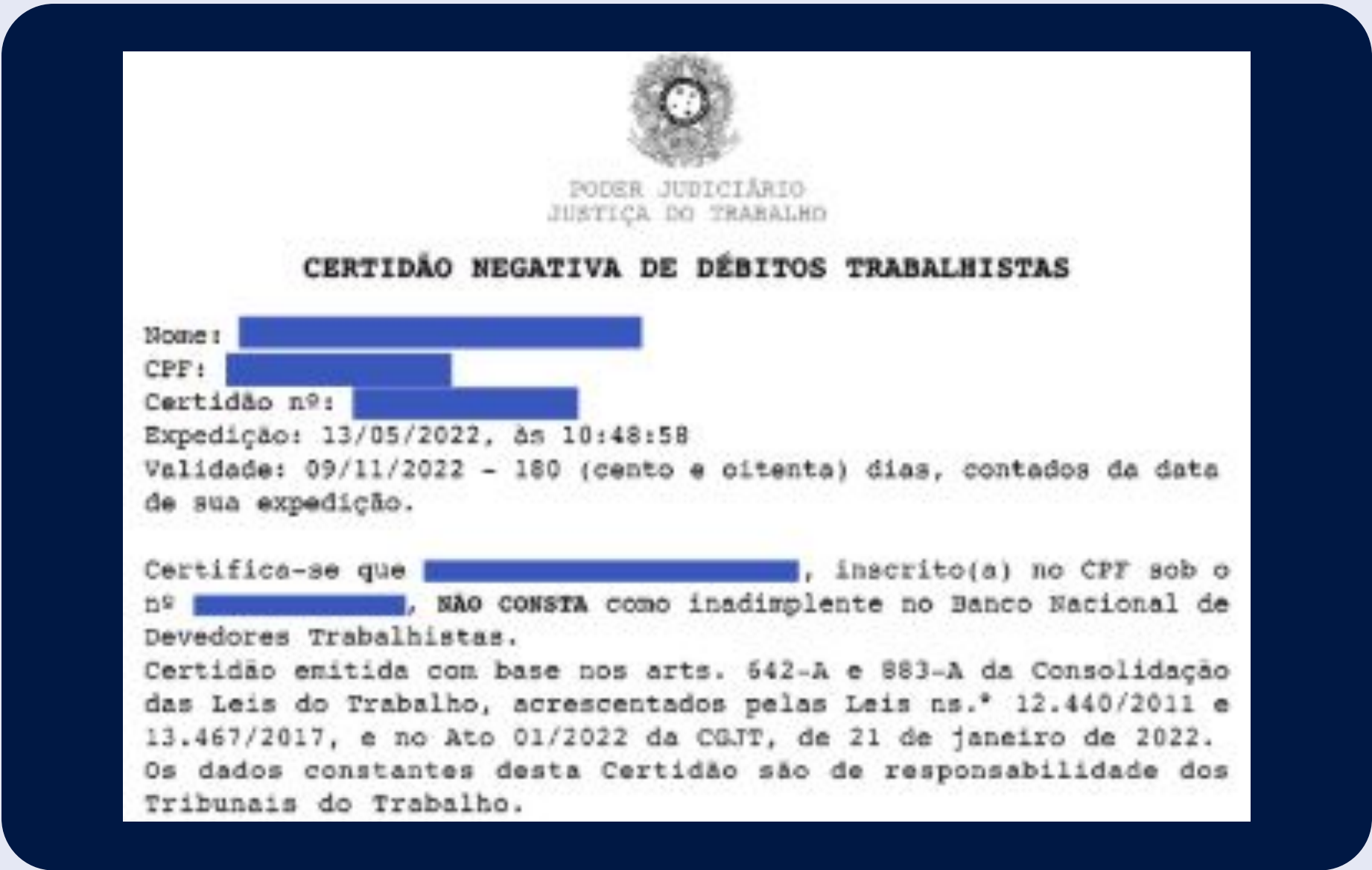
1. Certidões e documentos do imóvel



Inscrição do Imóvel

É o **número que individualiza (identifica) o imóvel no cadastro da Prefeitura** (Cadastro Imobiliário Fiscal). Com o número de Inscrição Atual em mãos, o contribuinte consegue emitir a 2a via do seu imposto, fazer consulta dos dados cadastrais do imóvel, de seus débitos em aberto, 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**.

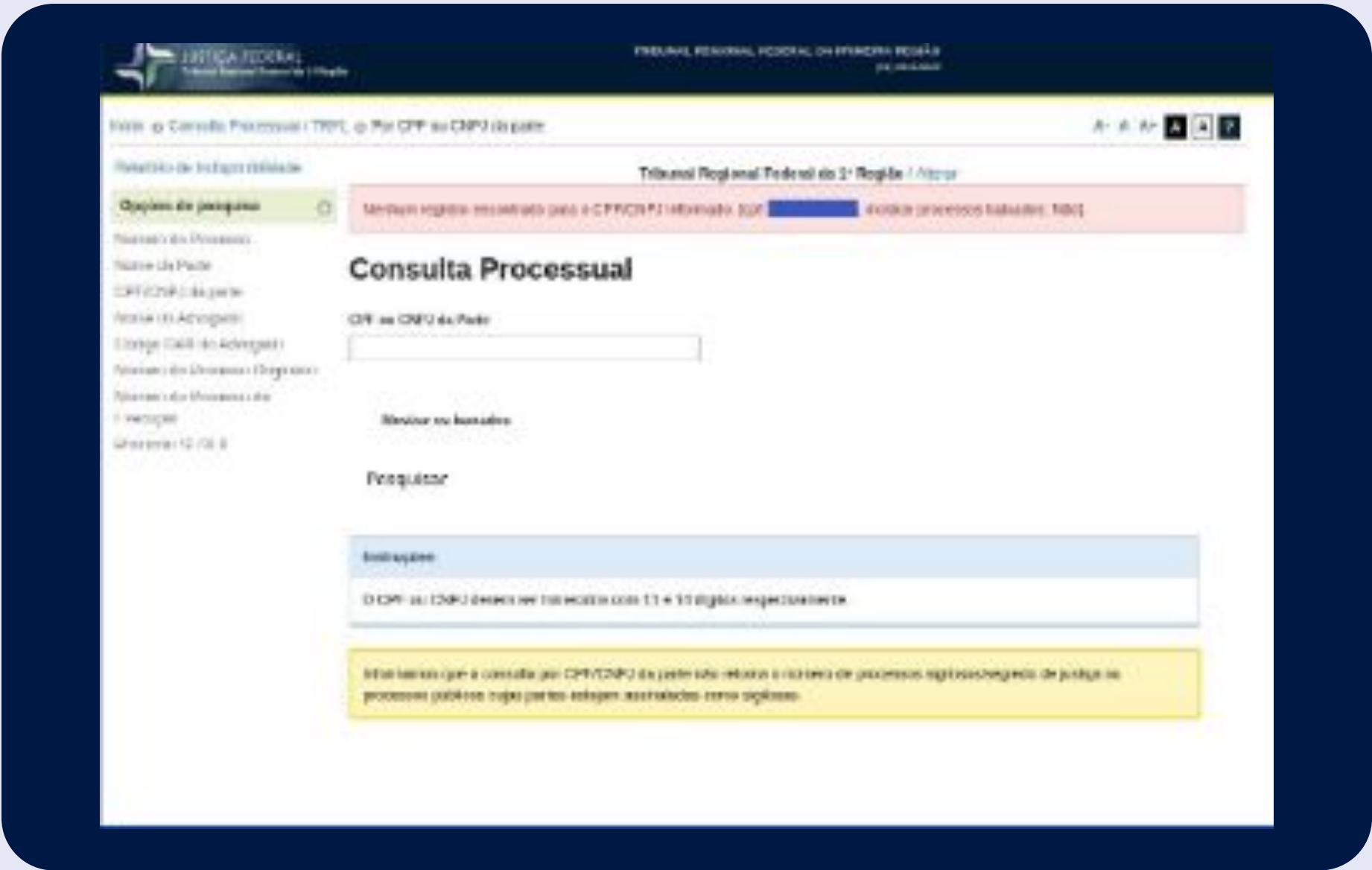
2. Certidões e Docs dos Proprietários(as)



Certidão TRF 1ª Região – Cível

Aponta a existência de **ações e execuções cíveis**, referente aos processos da 1ª e 2ª Instâncias da região em que a pessoa física ou jurídica analisada reside.

2. Certidões e Docs dos Proprietários(as)



Consulta Processual no Juizado Especial TRF 1a Região (1ª e 2ª Instância) e Justiça Federal/MG

Aponta a **existência de ações e execuções cíveis** (para cobrança), **fiscais, criminais e dos juizados especiais federais e criminais adjuntos** (uma espécie de “pequenas causas” da Justiça Federal), referente aos processos de 1ª (fase de conhecimento) e 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.

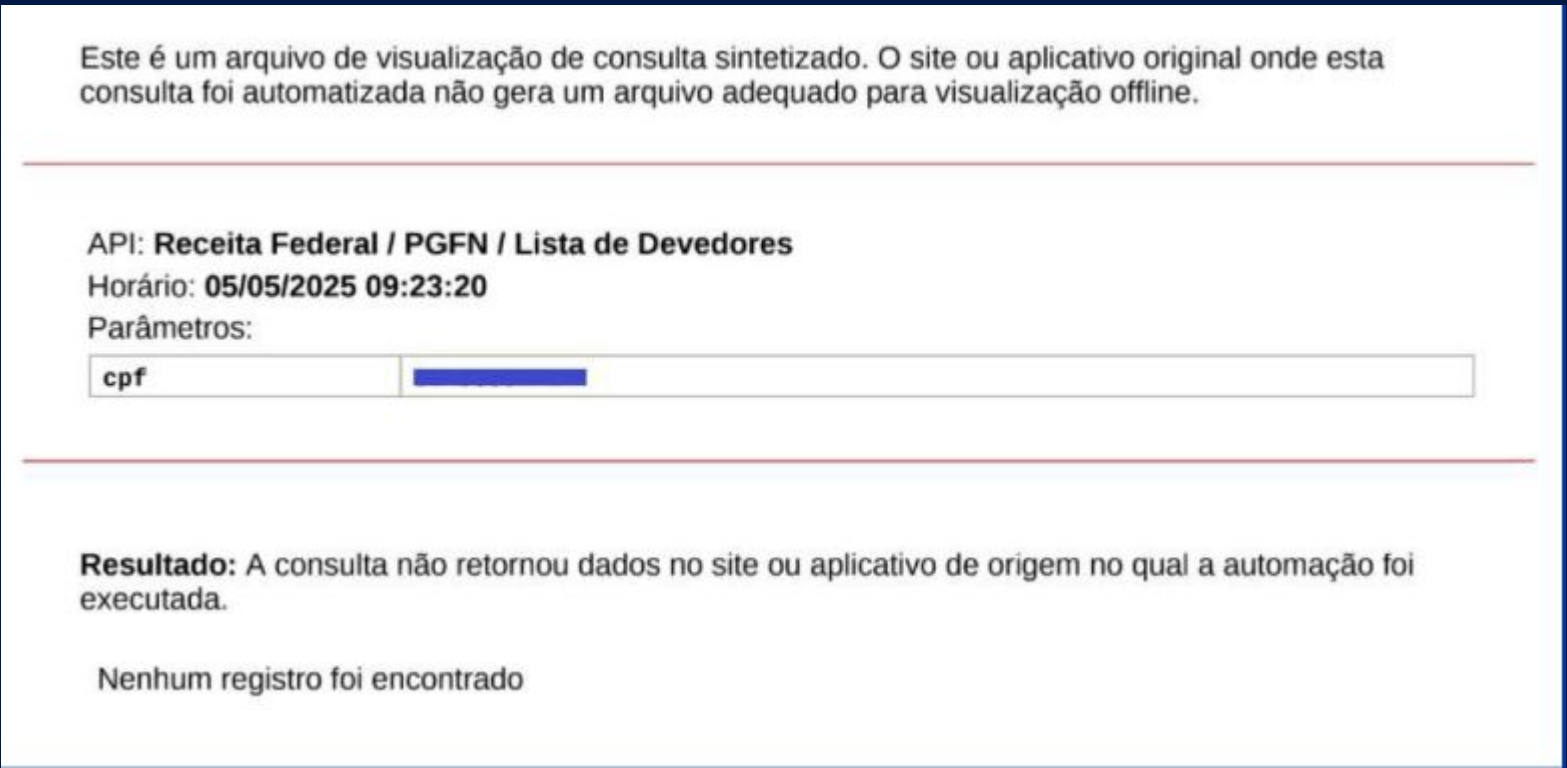
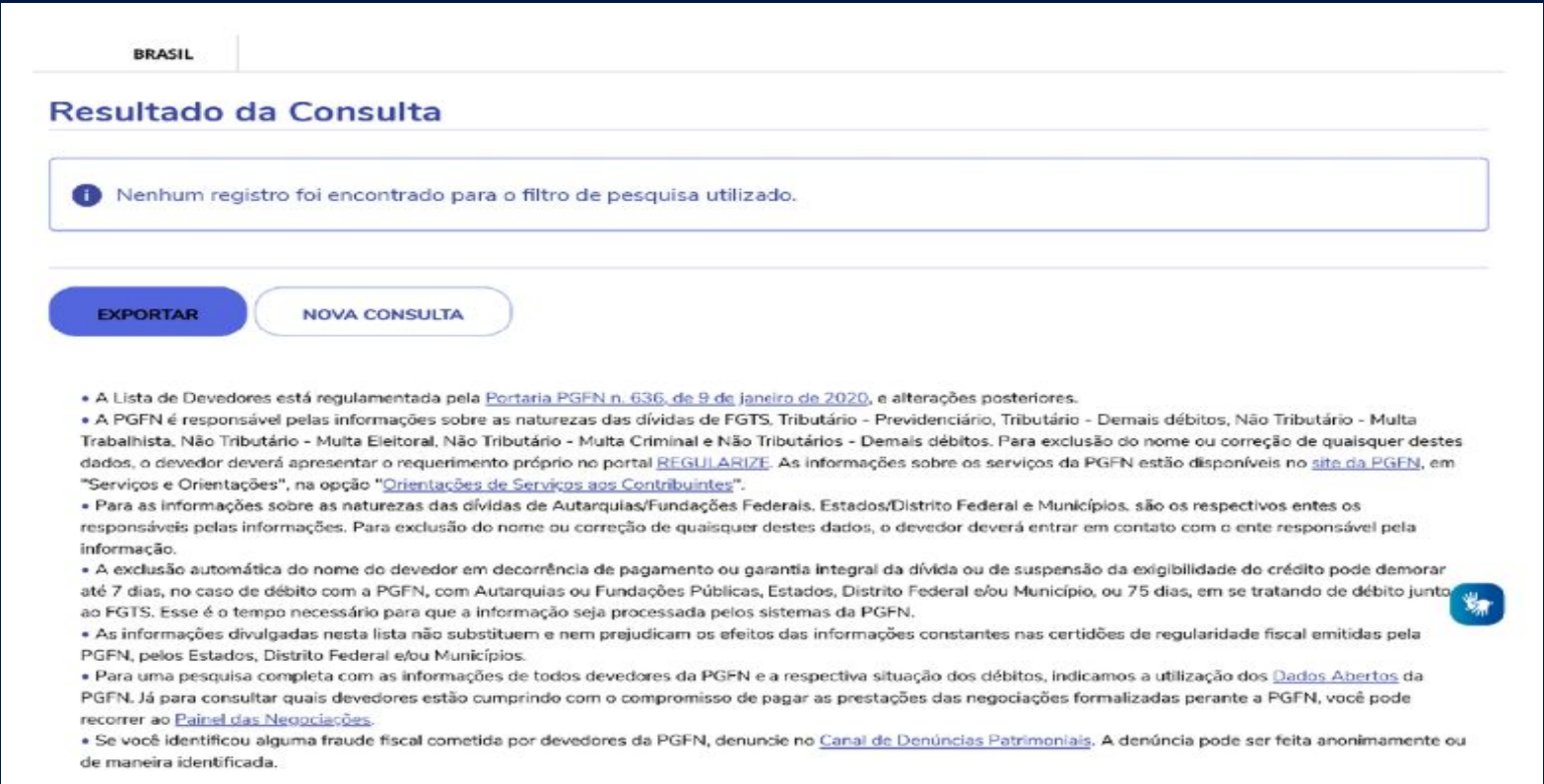
Certidão Negativa de Débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União

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.**

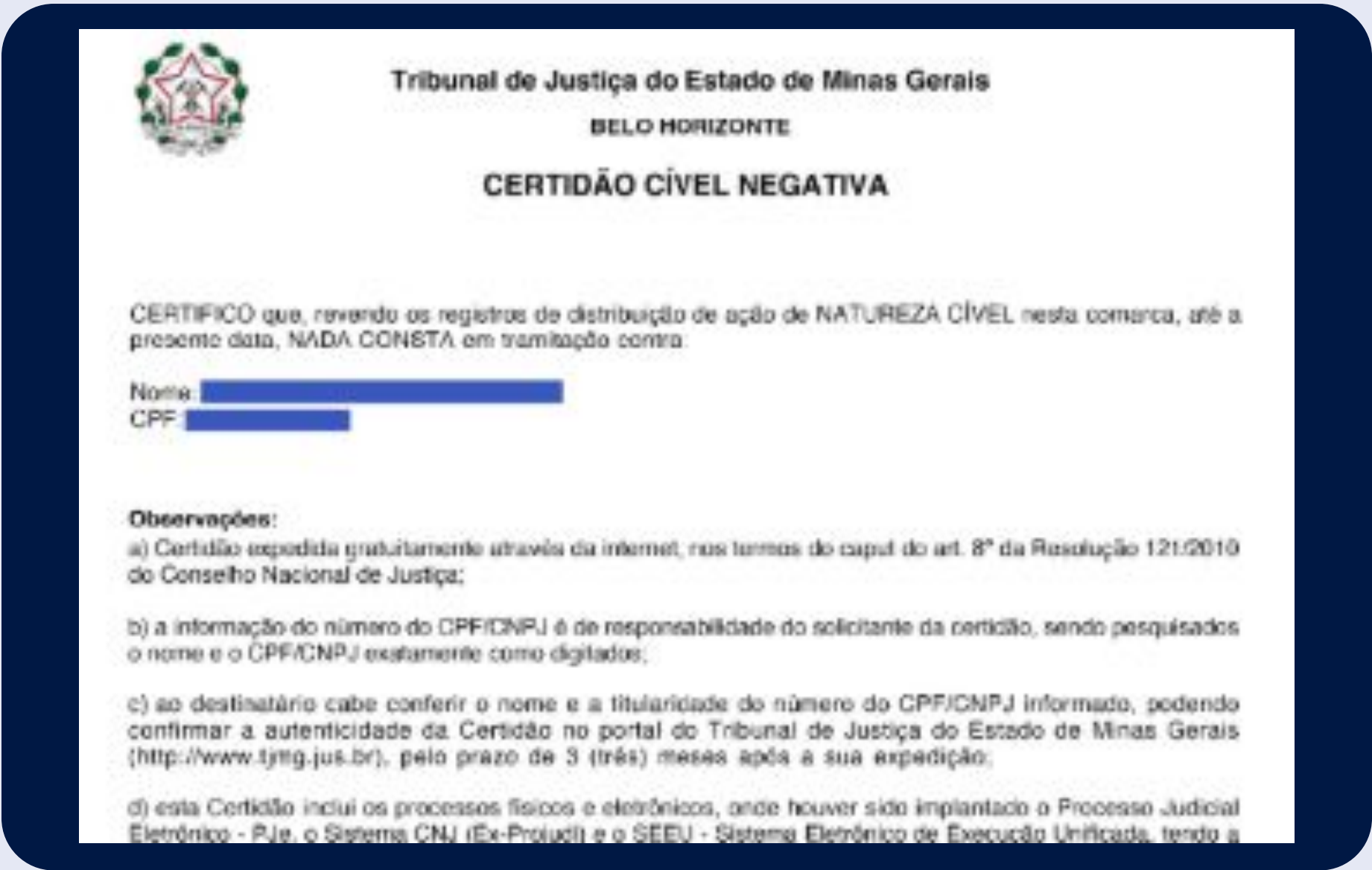
1. Certidões e documentos do imóvel



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 Judicial Cível (1ª instância)

Essa certidão aponta a **existência de processos judiciais, em nome da pessoa física ou jurídica, na esfera estadual** envolvendo quaisquer questões cíveis em 1ª instância (processo de conhecimento).

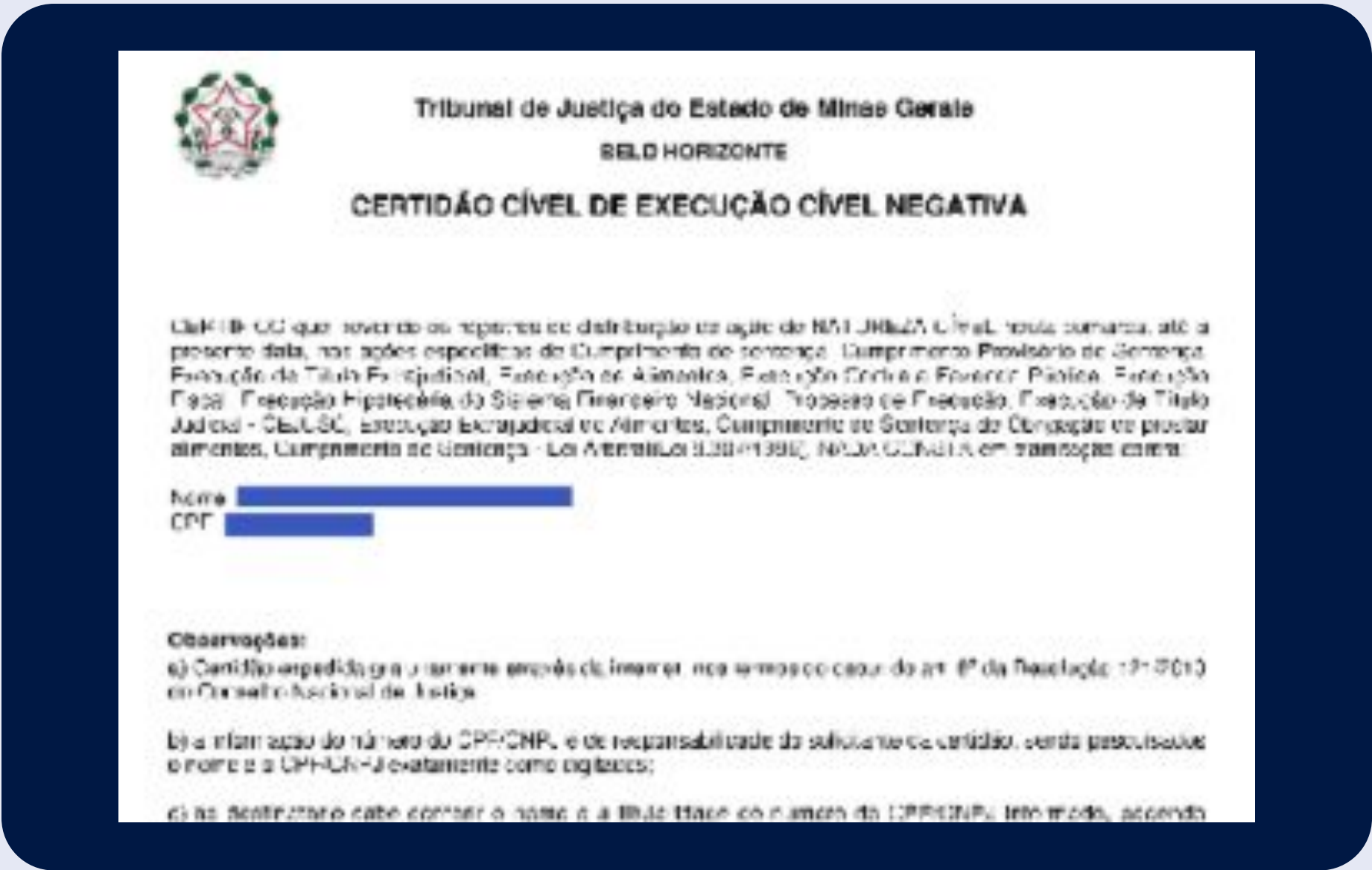
2. Certidões e Docs dos Proprietários(as)



Certidão Judicial Cível de Insolvência

Essa certidão aponta a **existência de processos judiciais, em nome da pessoa física ou jurídica**, na esfera estadual envolvendo **questões cíveis relacionadas à insolvência** requerida pelo credor ou devedor e casos de insolvência relacionados ao Espólio.

2. Certidões e Docs dos Proprietários(as)



Certidão de Execuções Cíveis

Essa certidão aponta a **existência de processos judiciais, em nome da pessoa física ou jurídica**, na esfera estadual envolvendo questões cíveis específicas de ações de cumprimento de sentença, cumprimento provisório de sentença, execução de título extrajudicial, execução de alimentos, execução contra a fazenda pública, execução fiscal, execução hipotecária do sistema financeiro nacional, processo de execução, execução de título judicial – CEJUSC, execução extrajudicial de alimentos, cumprimento de sentença de obrigação de prestar alimentos e cumprimento de sentença – Lei Arbitral (Lei 9.307/1996).

2. Certidões e Docs dos Proprietários(as)

		SECRETARIA DE ESTADO DE FAZENDA DE MINAS GERAIS	
CERTIDÃO DE DÉBITOS TRIBUTÁRIOS Negativa		CERTIDÃO EMITIDA EM: 22/09/2025	
		CERTIDÃO VÁLIDA ATÉ: 20/09/2026	
NOME: [REDACTED]			
CPF/CNPJ: [REDACTED]			
LOGRADOURO: , DO AMEVARO		NÚMERO:	
COMPLEMENTO:	PARRO: TELA VISTA	CEP: [REDACTED]	
DISTRITO/POVOADO:	MUNICÍPIO: CURVELLO	UF: MG	

Certidão Negativa de Débitos Estaduais de Minas Gerais

Emitida pela Secretaria de Estado da Fazenda do Estado de Minas Gerais, essa certidão analisa o cadastro dos créditos da pessoa pesquisada e verifica se há débitos ou irregularidades fiscais relativos a tributos administrados pela Fazenda Pública Estadual e/ou Advocacia Geral do Estado.

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

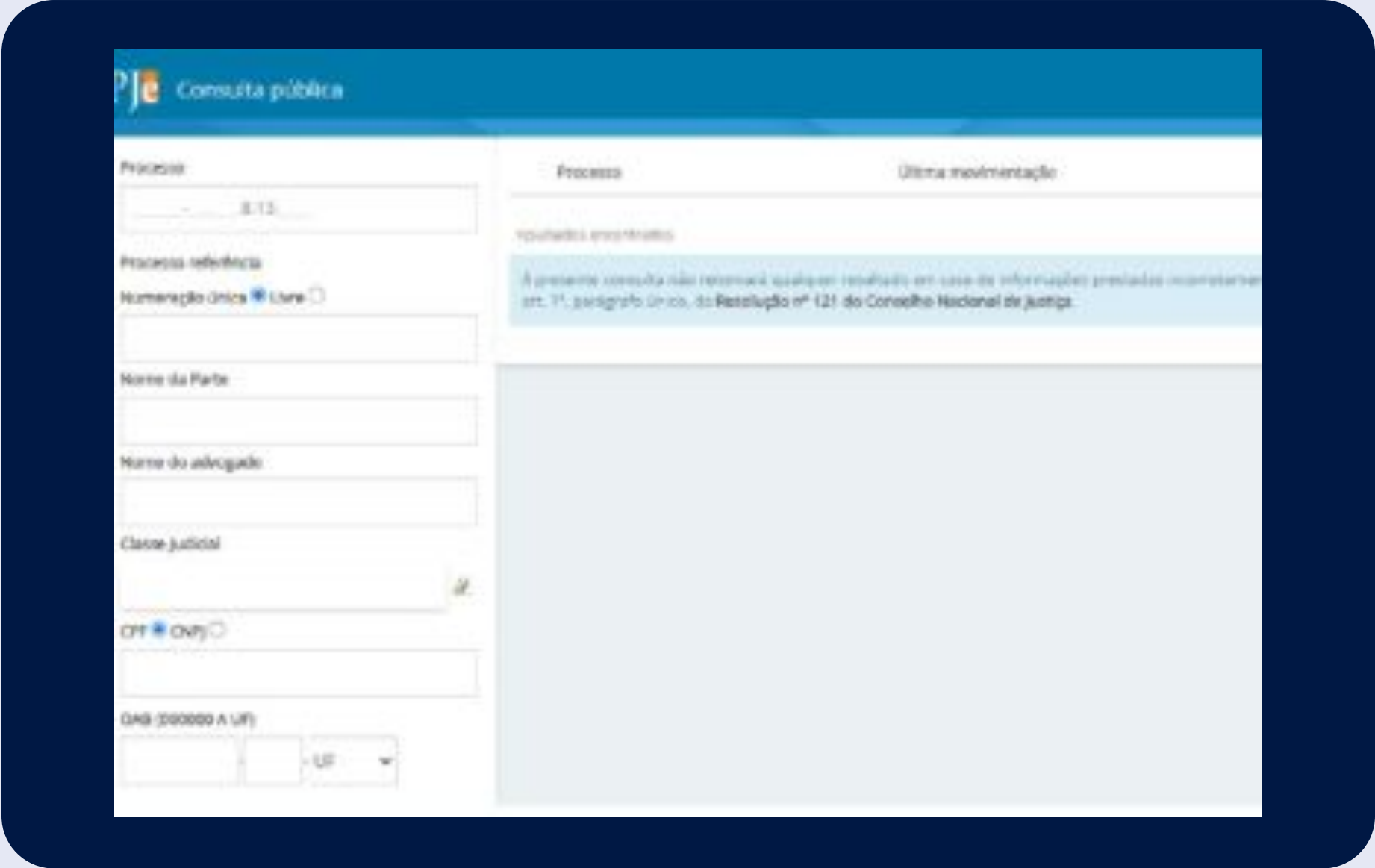
2. Certidões e Docs dos Proprietários(as)



Consulta Processual TJMG 1ª Instância

Essa consulta aponta a **existência de processos judiciais distribuídos em 1a instância** (processo de conhecimento) junto ao Tribunal de Justiça de Minas Gerais, em nome da pessoa física ou jurídica, envolvendo quaisquer questões cíveis.

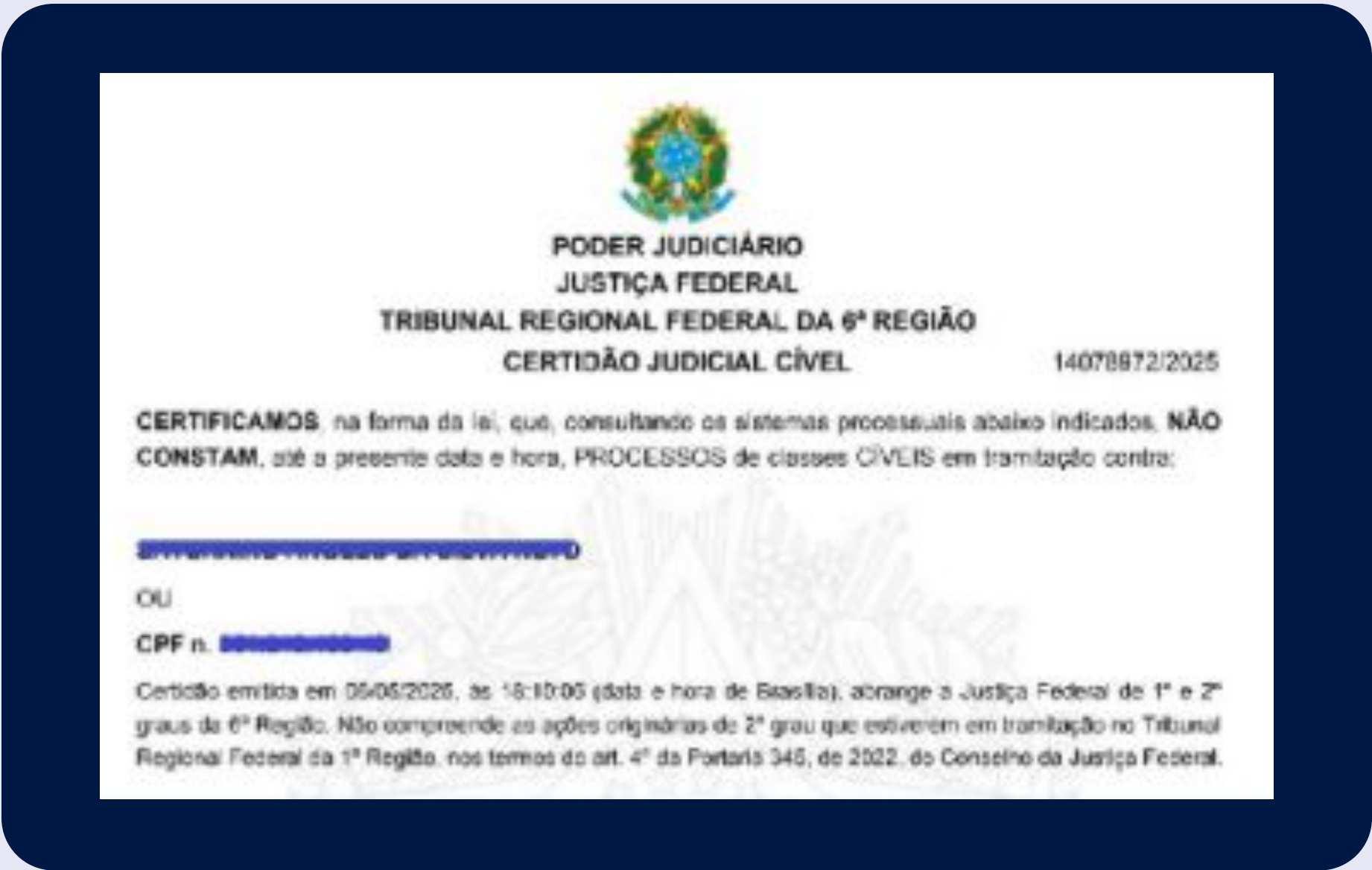
2. Certidões e Docs dos Proprietários(as)



Consulta Processual – PJE

Essa consulta ao PJe aponta a **existência de processos judiciais**, em nome da pessoa física ou jurídica, na esfera estadual envolvendo **quaisquer questões cíveis em processos eletrônicos**.

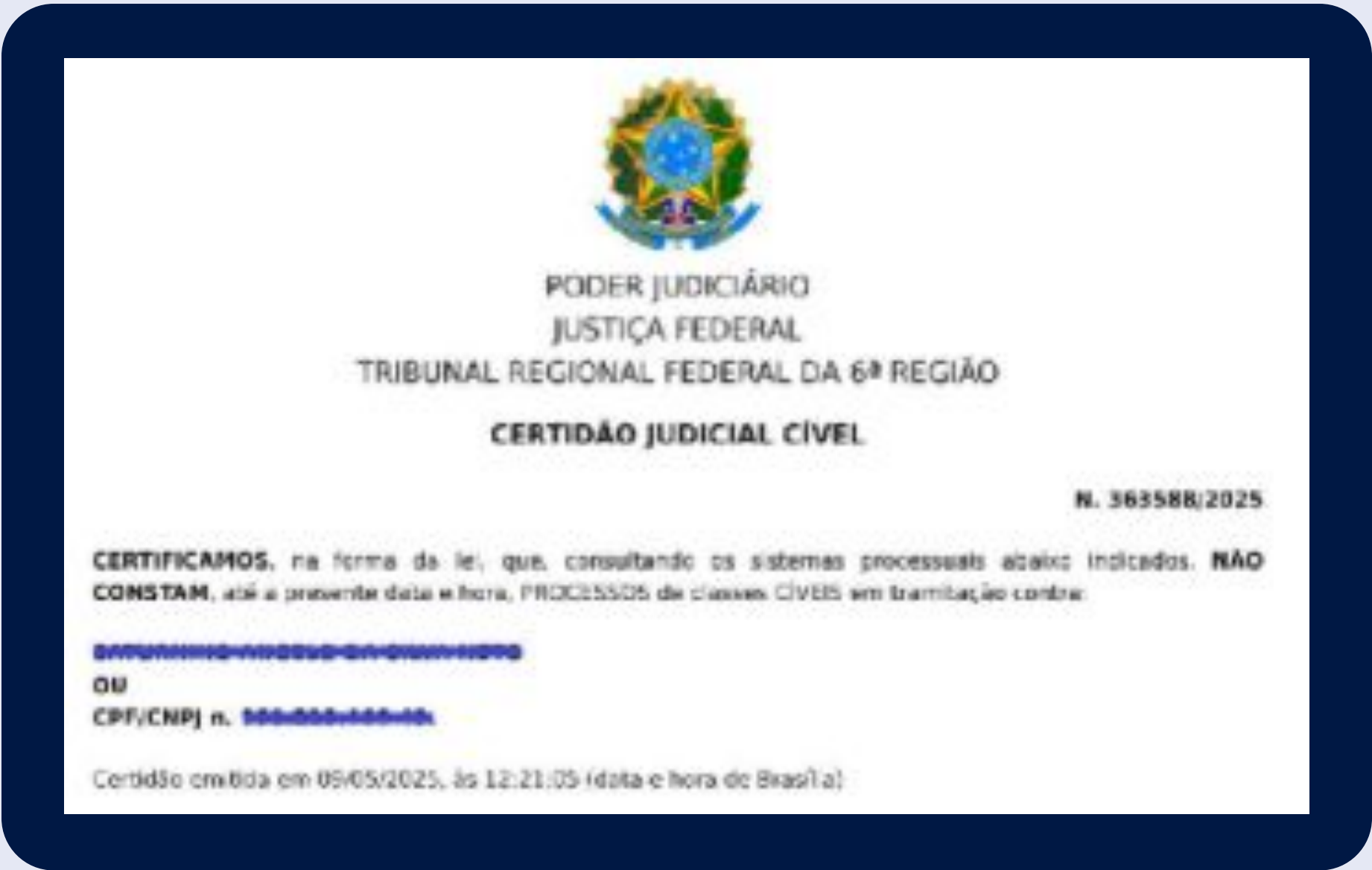
2. Certidões e Docs dos Proprietários(as)



Certidão TRF 6ª Região - Cível

Aponta a existência de **ações e execuções cíveis**, referente aos processos da 1ª e 2ª Instâncias da região em que a pessoa física ou jurídica analisada reside.

2. Certidões e Docs dos Proprietários(as)



Certidão TRF 6ª Região – Cível eproc

Aponta a existência de **ações e execuções cíveis**, referente aos processos da 1ª e 2ª Instâncias da região **incluídos no sistema E-PROC (sistema de consultas processuais virtuais)** em que a pessoa física ou jurídica analisada reside.

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**.

2. Certidões e Docs dos Proprietários(as)



Certidão Judicial Cível de Falência e Concordata de 1º e 2º Grau do Tribunal de Justiça

Conhecida como Certidão de Distribuição de Falência e Recuperação Judicial. Aponta a existência ou a inexistência de ações de **falência e Recuperação Judicial (acordo do devedor para com seus credores)**.

Certidão exclusiva para Vendedor Pessoa Jurídica.

