



# Glossário Diligência

Osasco – SP



# 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 Negativa de Débitos de IPTU](#)

[Débitos de IPTU](#)

[Consulta Matrícula](#)

# Sumário

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

Certidão Negativa de Débitos Trabalhistas (TST)

Certidão Federal Regionalizada do Tribunal Regional Federal da 3ª Região

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

Lista de Devedores da PGFN

Certidão Estadual de Distribuição de Ações Cíveis

Certidão de Distribuição de Falências e Recuperações Judiciais [Apenas para Vendedor PJ]

Certidão Conjunta de Débitos de Tributos Mobiliários

# Sumário

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

[Certidão de Ação Trabalhista em Tramitação](#)

[Certidão Eletrônica de Ações Trabalhistas do TRT da 15ª Região](#)

[Certidão de Ações Trabalhistas Eletrônicas — PJE](#)

[Certidão Negativa de Débitos Tributários da Dívida Ativa do Estado de São Paulo](#)

[Situação Cadastral CNPJ \(PJ\)](#)

[Certidão Municipal Negativa de Tributos Mobiliários](#)

1. Certidões e documentos do imóvel



# Certidão Negativa de Débitos de IPTU – Demonstrativo Unificado do Contribuinte

Essa certidão é emitida pela Secretaria Municipal da Fazenda, intitulada “**Certidão Conjunta de Débitos de Tributos Imobiliários**”.

É o documento responsável por emitir e também confirmar autenticidade sobre os dados cadastrais de um imóvel, seja positivo (possui alguma irregularidade) ou negativa (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 estão os dizeres: **Negativa** (quando estiver tudo OK com o imóvel) ou **Positiva** (quando tiver alguma pendência fiscal).

Nela consta o número de Inscrição Imobiliária, o qual **individualiza (identifica) o imóvel** no cadastro da Prefeitura (Cadastro Imobiliário Fiscal).

1. Certidões e documentos do imóvel



Prefeitura do Município de Osasco

SECRETARIA DE FINANÇAS

EXTRATO PARA SIMPLES CONFERÊNCIA (\*)

IPTU - 2022

VIA CONTRIBUINTE

DATA DE EMISSÃO

13/03/2022

CPF/INSCRIÇÃO ESTADUAL

CPF

LOCALIZAÇÃO

Osasco - SP

CEP

PROPRIETÁRIO

TIPO DE IMÓVEL

IMPLANTAÇÃO

Predef - NORMAL

CARACTERÍSTICAS DO IMÓVEL

|                        |          |                           |            |
|------------------------|----------|---------------------------|------------|
| ÁREA DO TERRENO        | 4581,74  | BASE DE CÁLCULO           | 4581,74    |
| ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA  | 3246,81  | ÁREA ÚTIL                 | 0,00       |
| TESTADA                | 52,05    | TESTADA ÚTIL              | 0,1440     |
| VALOR VENC. DO TERRENO | 5.176,25 | VALOR VENC. DO IMPLANTADO | 292.077,84 |
| VALOR VENC. DO EXTERNO | 0,00     | VALOR VENC. DO IMÓVEL     | 292.254,09 |
| IMPOSTO TERRITORIAL    | 0,00     | IMPOSTO FISCAL            | 2.279,81   |
| IMPOSTO EXTERNO        | 0,00     | ZONA FISCAL               | 1          |
| VALOR LULA             | 388,00   | CATEGORIA DO PROPRIETÁRIO | Particular |
| VALOR TOTAL LAJÃO      | 2.568,00 | VALOR CONFIRMADO          | 0,00       |

CARACTERÍSTICAS DA EDIFICAÇÃO

|            |                  |                        |                |
|------------|------------------|------------------------|----------------|
| CONSTRUÇÃO | CATEGORIA DE USO | TIPO DE EDIFICAÇÃO     | ÁREA EDIFICADA |
| 1          | Residencial      | Condomínio Residencial | 143,10         |

DEMONSTRATIVO FINANCEIRO

Débitos de IPTU

Nessa consulta realizada junto ao site da prefeitura municipal de Osasco, você consegue fazer a **conferência do IPTU através do extrato de débitos**, ela indica qual o status do débito.

1. Certidões e documentos do imóvel

Cartório do 4º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte - MG

Matrícula nº

Livro nº 2 - Registro Geral

Ficha nº 01F

Matrícula

Data: 08/10/2014

Imóvel:

Apartamento nº, do, situado na, e sua respectiva fração ideal correspondente a 0,1113, do lote, do quarteirão, da, neste município de Belo Horizonte, com área privativa real de 107,735m², área de uso comum real total de 65,26m², sendo 20,70m² de garagem, área real total de 172,995m² e com direito ao uso das vagas de garagem nºs 08 e 09.

Proprietário:

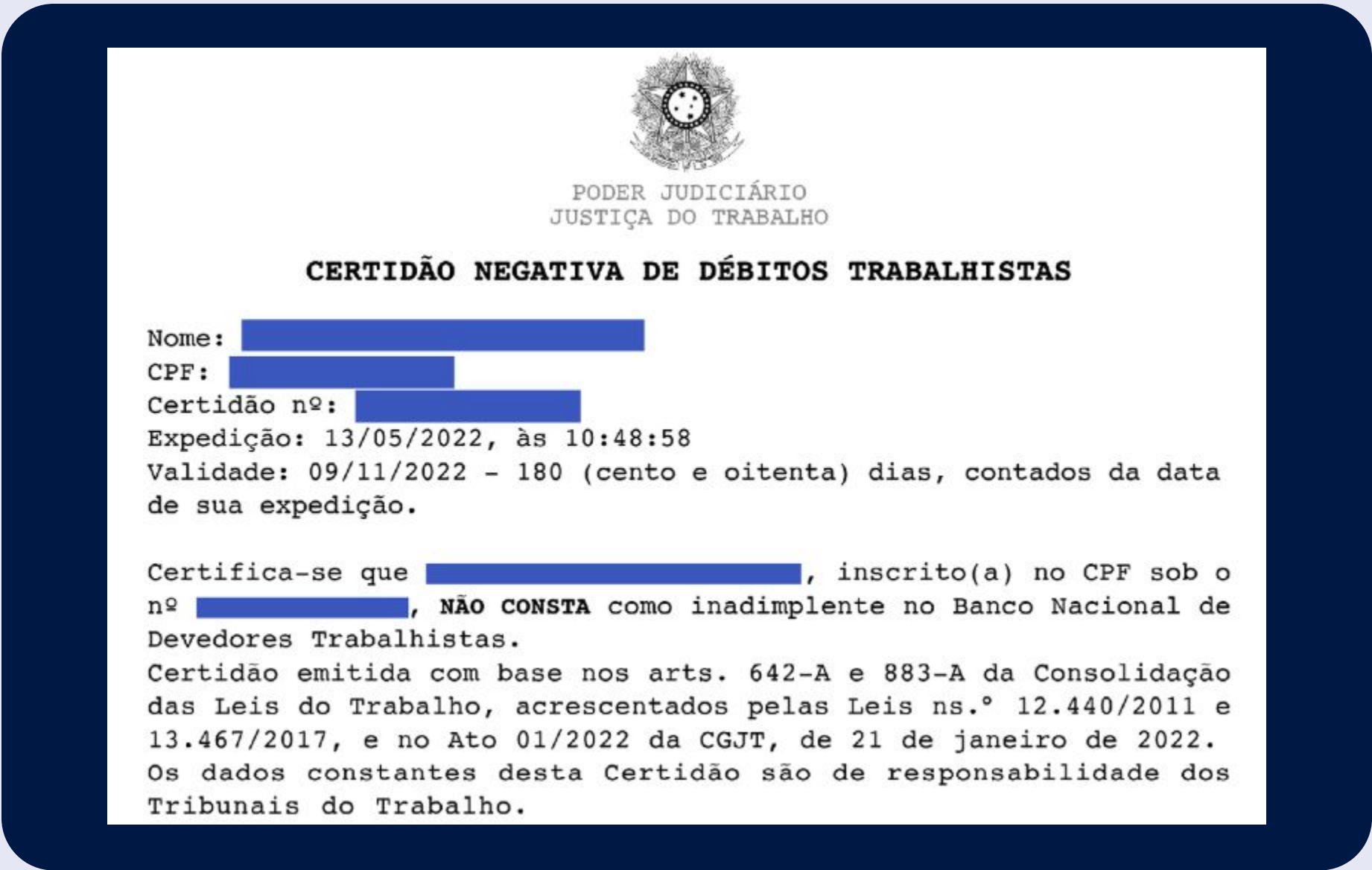
1) administrador, RG n., CPF n., e sua mulher, professora, RG n., CPF n., brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, residentes e domiciliados em Belo Horizonte, na, proprietários da fração de 35,83%; 2) brasileira, viúva, aposentada, RG n., CPF n., residente e domiciliada em Belo Horizonte, na, bairro Colégio Batista, proprietária da fração de 21,39%; 3) brasileira, solteira, maior, professora, RG n., CPF n., residente e domiciliada em Belo Horizonte, na, bairro, proprietária da fração de 21,39%; e 4) brasileira, solteira, administradora, RG n., CPF n., residente e domiciliada em Belo Horizonte, na, proprietária

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.

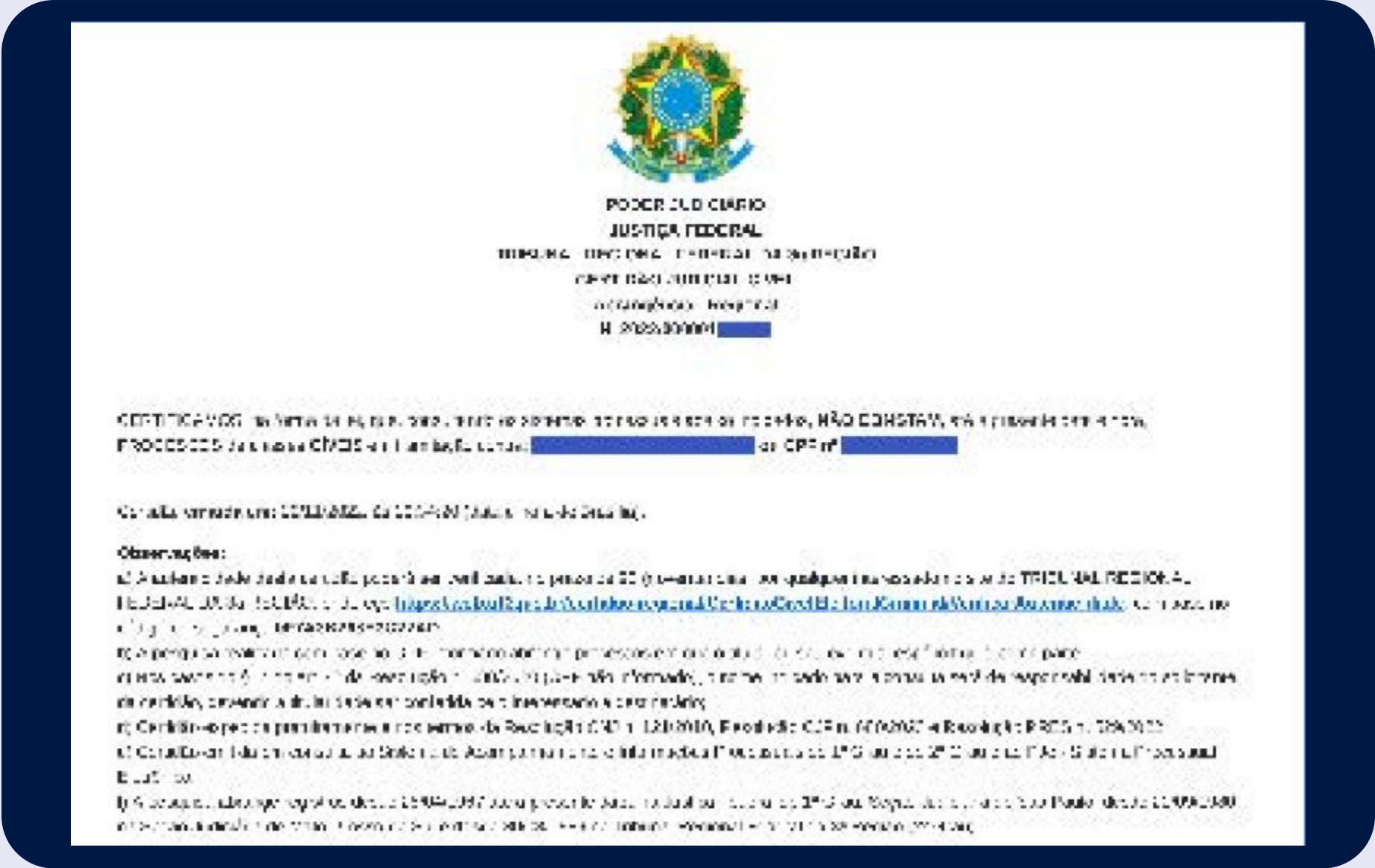
## 2. Certidões e Docs dos Proprietários(as)



## 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 3ª Região

Emitida pelo Tribunal Regional Federal da 3a Região, essa certidão aponta a existência de ações e execuções cíveis (para cobrança), fiscais e dos juizados especiais federais, 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.

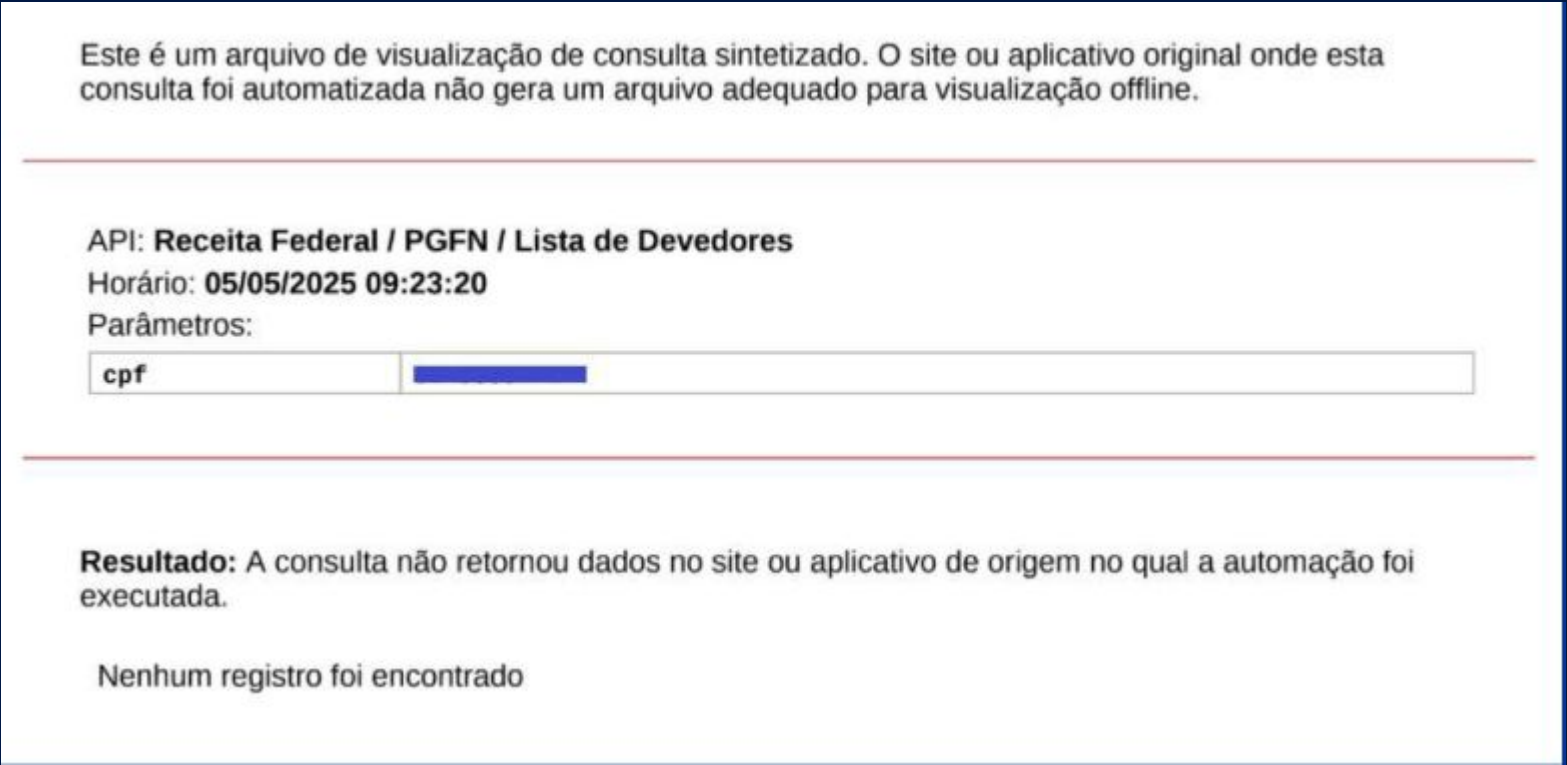
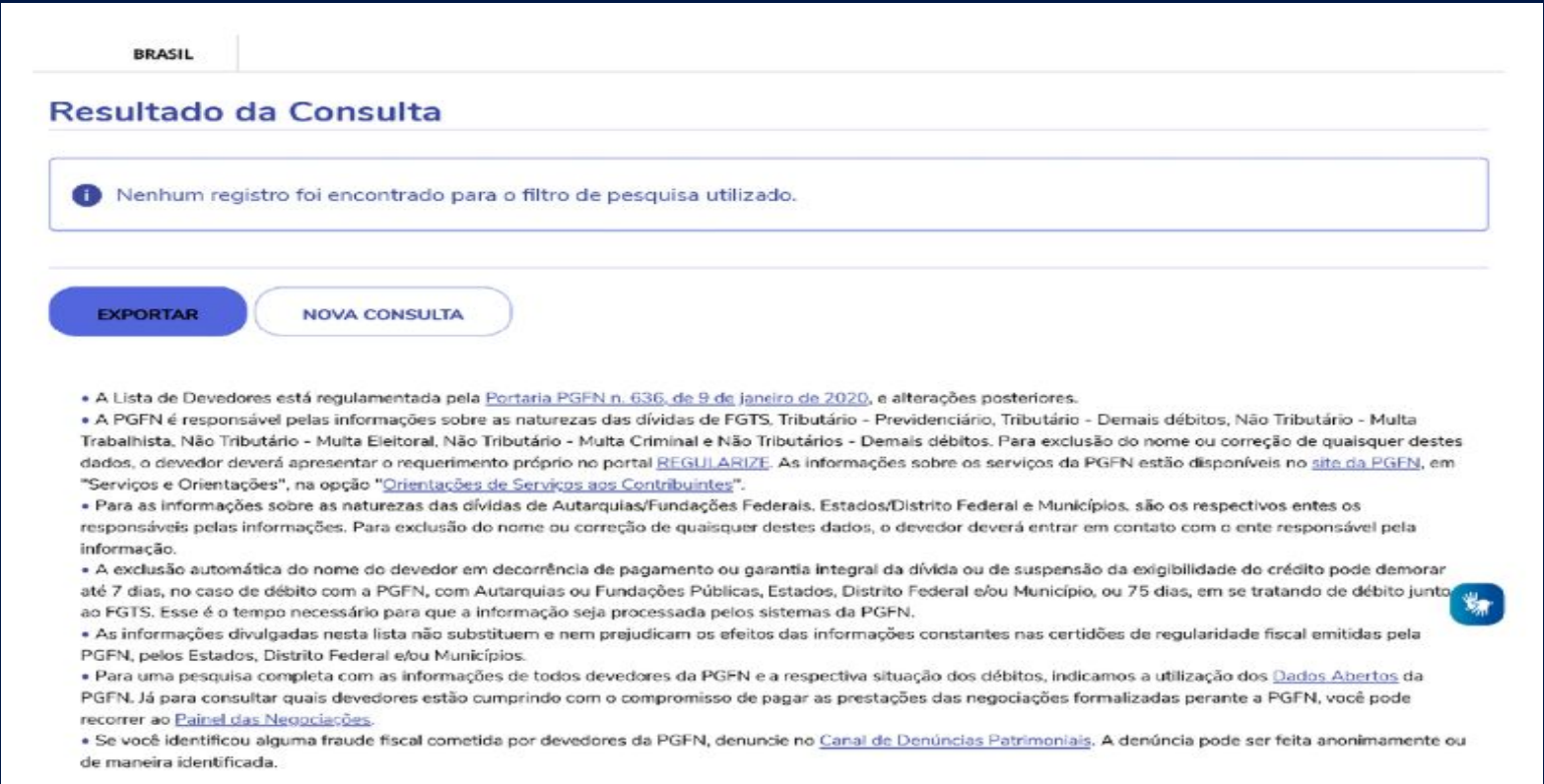
## Certidão Negativa de Débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União

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.**

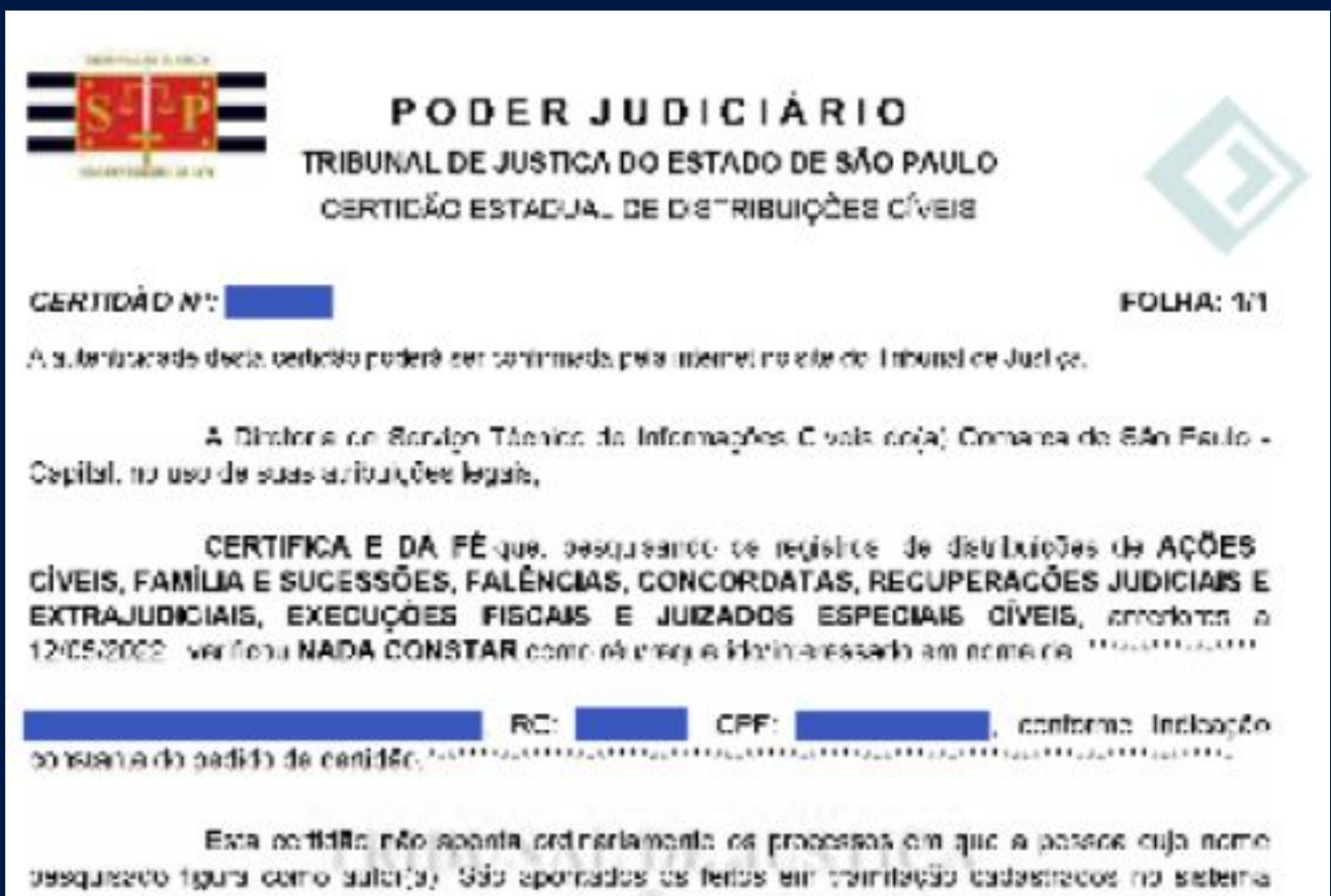
# 1. Certidões e documentos do imóvel



# 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 Estadual de Distribuição de Ações Cíveis

Também conhecida como Certidão de Distribuição de Ações Cíveis ou Certidão Negativa de Ações Cíveis. Aponta a **existência de processos judiciais** em nome da pessoa física ou jurídica, de abrangência estadual envolvendo **questões cíveis, de família e tributárias**.

Caso a certidão apresente morosidade na sua emissão, a Diligência contará com consulta processual, que reflete a base de dados de distribuição de ações do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo, abrangendo 1o e 2o grau, exceto aqueles que tramitam em segredo de justiça. Ou seja, praticamente os mesmos dados que constariam na certidão, constam na consulta.

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



# Certidão dos Distribuidores Cíveis relativa a Pedidos de Falência, Concordata e Recuperação Judicial

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.

2. Certidões e Docs dos Proprietários(as)

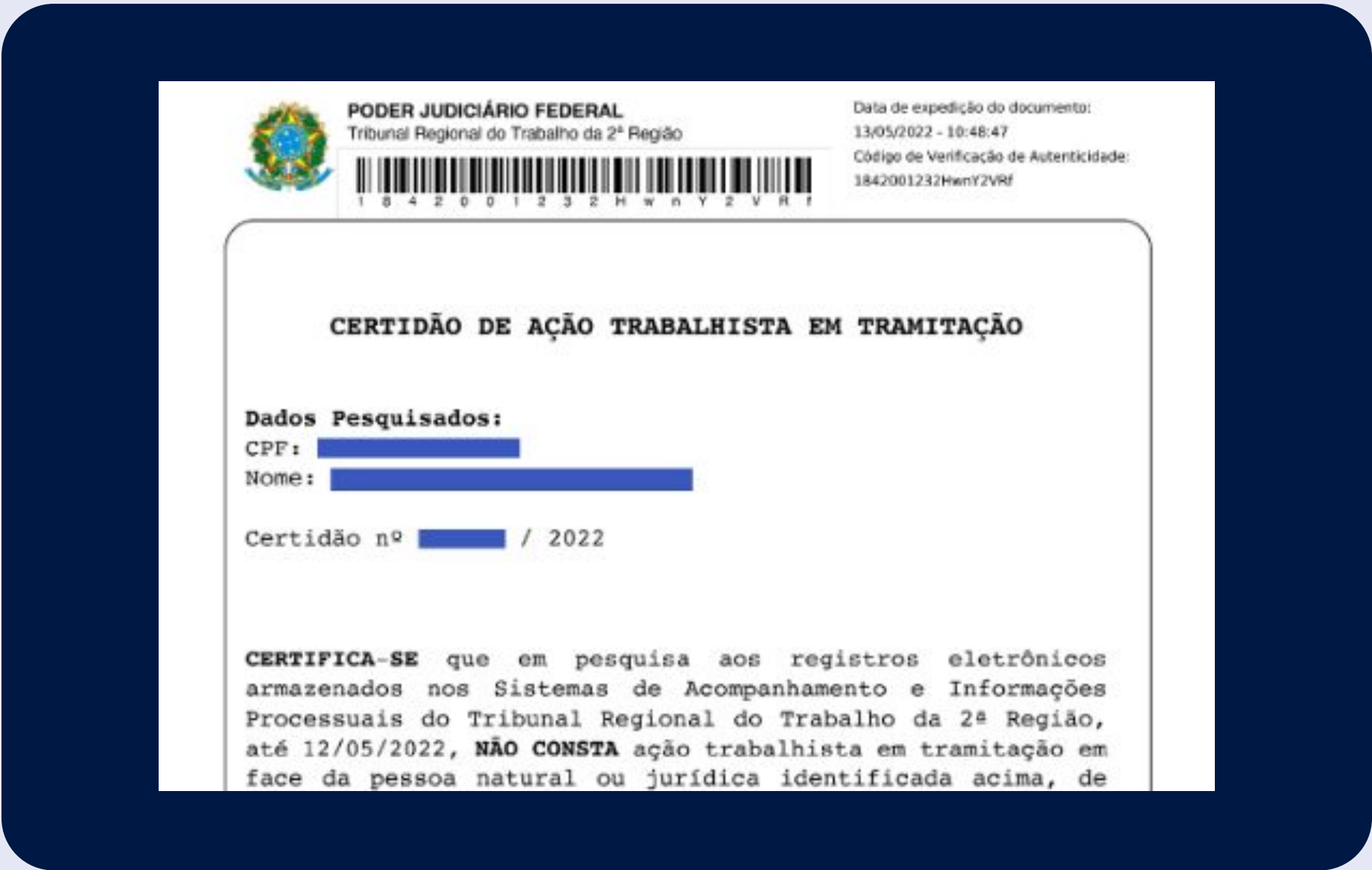


# Certidão Conjunta de Débitos de Tributos Mobiliários

Emitida pela Procuradoria de Dívida Ativa do Município de São Paulo, essa certidão analisa o cadastro dos créditos de **pessoa jurídica** e verifica se há débitos ou irregularidades fiscais.

**Certidão analisada apenas em casos de proprietário que é Pessoa Jurídica.**

2. Certidões e Docs dos Proprietários(as)

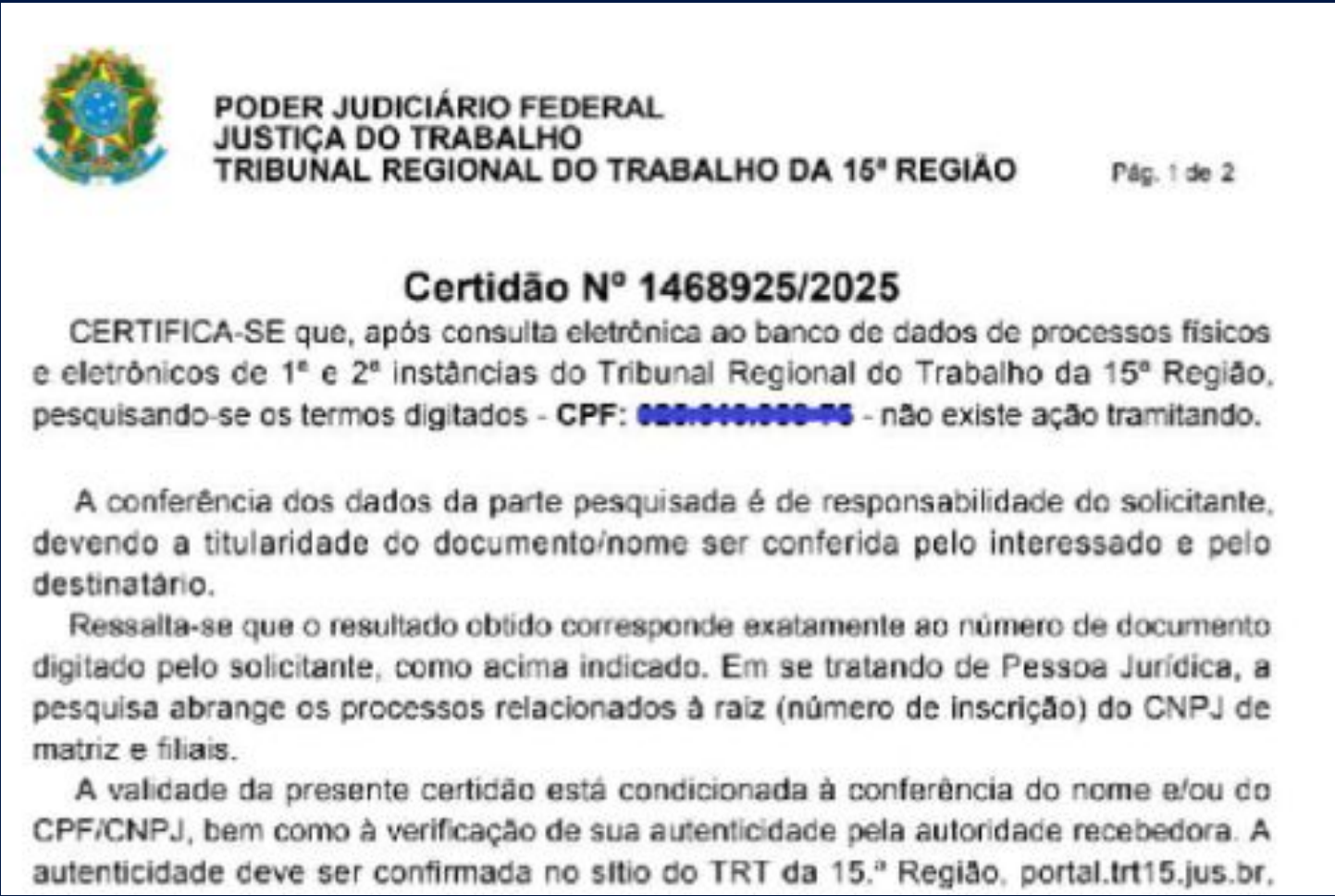


Certidão de Ação Trabalhista em Tramitação

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.

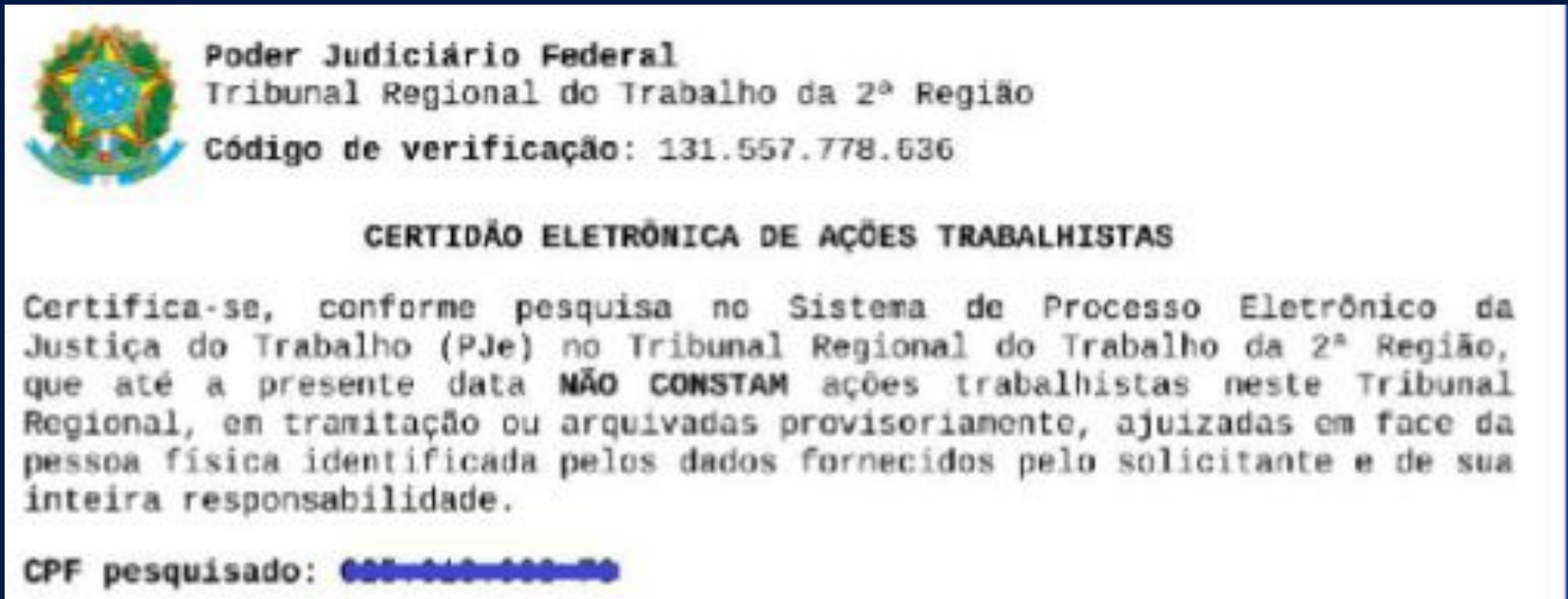
## 2. Certidões e Docs dos Proprietários(as)



# Certidão Eletrônica de Ações Trabalhistas do TRT da 15ª Região

Aponta a **existência de ações judiciais na esfera trabalhista** junto ao Tribunal Regional do Trabalho da 15a Região. Essa certidão abrange a grande maioria do Estado de São Paulo e é utilizada para verificação aprofundada de ações em tramitação em nome de pessoas físicas ou jurídicas.

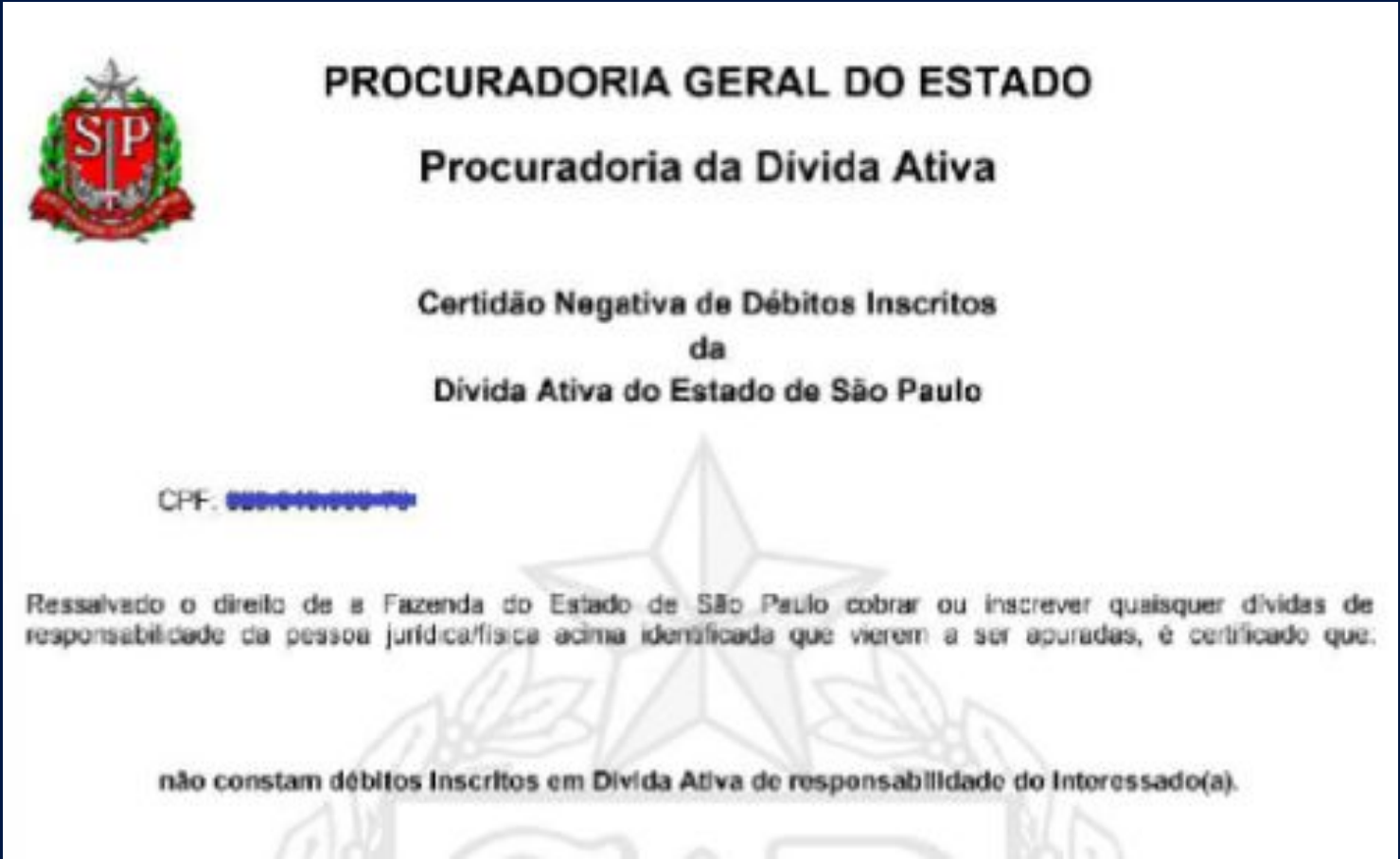
## 2. Certidões e Docs dos Proprietários(as)



## Certidão de Ações Trabalhistas Eletrônicas — PJE

Aponta a existência de ações judiciais eletrônicas na esfera trabalhista junto ao Tribunal Regional do Trabalho da 2a Região. Essa certidão indica a existência de processos judiciais em nome da pessoa física ou jurídica incluídos no sistema PJE (Processo Judicial Eletrônico).

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



# Certidão Negativa de Débitos Tributários da Dívida Ativa do Estado de São Paulo

Emitida pela Procuradoria Geral do Estado de São Paulo, essa certidão indica se há débitos do proprietário ou irregularidades perante a Procuradoria da Dívida Ativa. São exemplos os débitos de **ICMS, IPVA, ITCMD e Taxa Judiciária**.

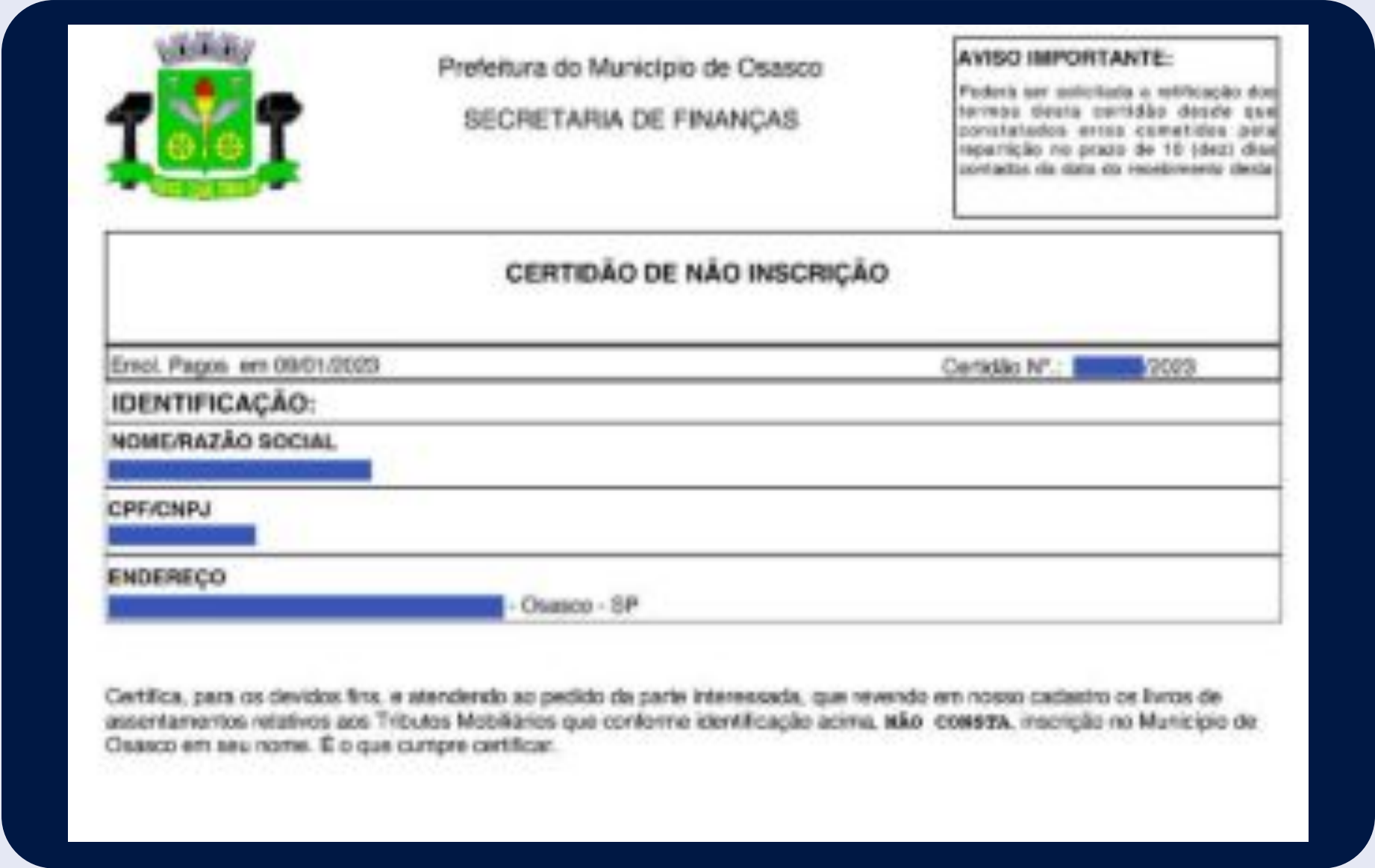
2. Certidões e Docs dos Proprietários(as)



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 Municipal Negativa de Tributos Mobiliários

A Certidão Negativa de Tributos Mobiliários indica que o solicitante não possui inscrição perante à Prefeitura.

