



Glossário Diligência

Rio de Janeiro – 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 Elementos Cadastrais

Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica

Certidão Negativa de Débitos FUNESBOM

Certidão Fiscal e Fazendária do 2º
Ofício do Registro de Distribuição - 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 2º Ofício de Registro de Distribuição

Sumário

2. Certidões e documentos dos Proprietários(as)

Certidão Fiscal e Fazendária do 2º Ofício do Registro de Distribuição

Certidão de Ação Trabalhista em Tramitação

Certidão Eletrônica de Ações Trabalhistas do TRT da 1ª Região

Certidão da Dívida Ativa Municipal do Rio de Janeiro (SL PJ)

Situação Cadastral CNPJ (PJ)

1. Certidões e documentos do imóvel



Certidão de Elementos Cadastrais

Essa certidão traz as **informações do imóvel constantes nos registros da Prefeitura**. Sua emissão se dá através da Secretaria Municipal da Fazenda e Planejamento do Rio de Janeiro,

É o documento responsável por apresentar informações como o **número da inscrição fiscal, 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 pessoa responsável pelo imóvel junto à prefeitura.

1. Certidões e documentos do imóvel



Certidão de Situação Fiscal e Enfitêutica

Essa certidão **concentra todas as informações relativas ao imóvel para fins de comprovação de regularidade fiscal**, ou seja, aponta se o imóvel possui débitos de IPTU em atraso ou a vencer ou débitos de outra natureza atribuídos ao imóvel.

Separada por Quadros, o Quadro I apresenta os débitos do imóvel já inscritos em dívida ativa; o Quadro II são os débitos ainda não inscritos em dívida ativa; o Quadro III são as informações do imóvel, podendo incluir processos pendentes que resultarão de cobranças futuras; e o Quadro IV que demonstra a situação enfitêutica/aforamento do imóvel em relação ao Município do Rio de Janeiro.

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.**

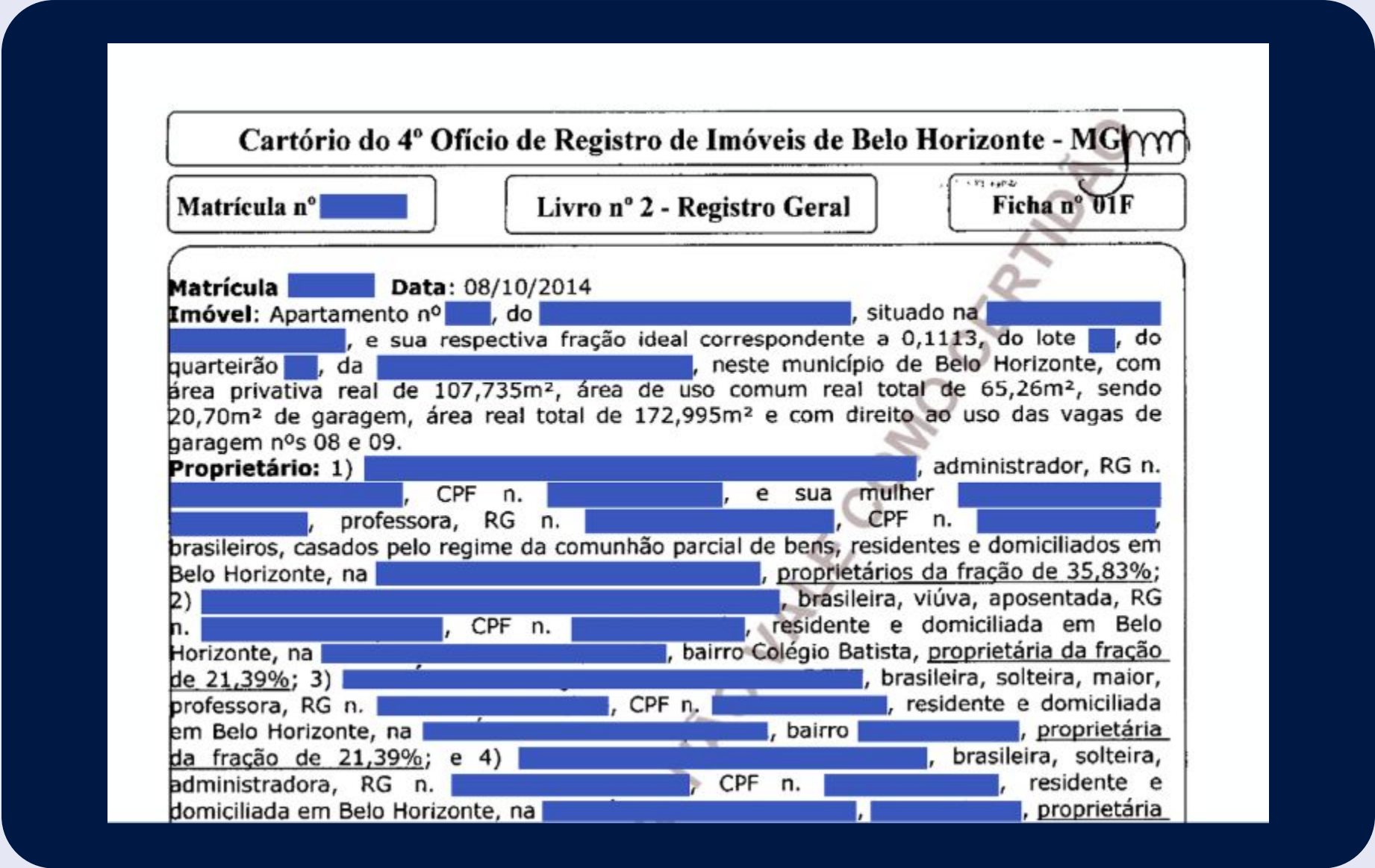
1. Certidões e documentos do imóvel



Certidão Fiscal e Fazendária do Imóvel do 2º Ofício do Registro de Distribuição – Imóvel

A certidão **informa se há algum processo judicial de cobrança de impostos ou taxas em relação ao imóvel**, sejam municipais 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

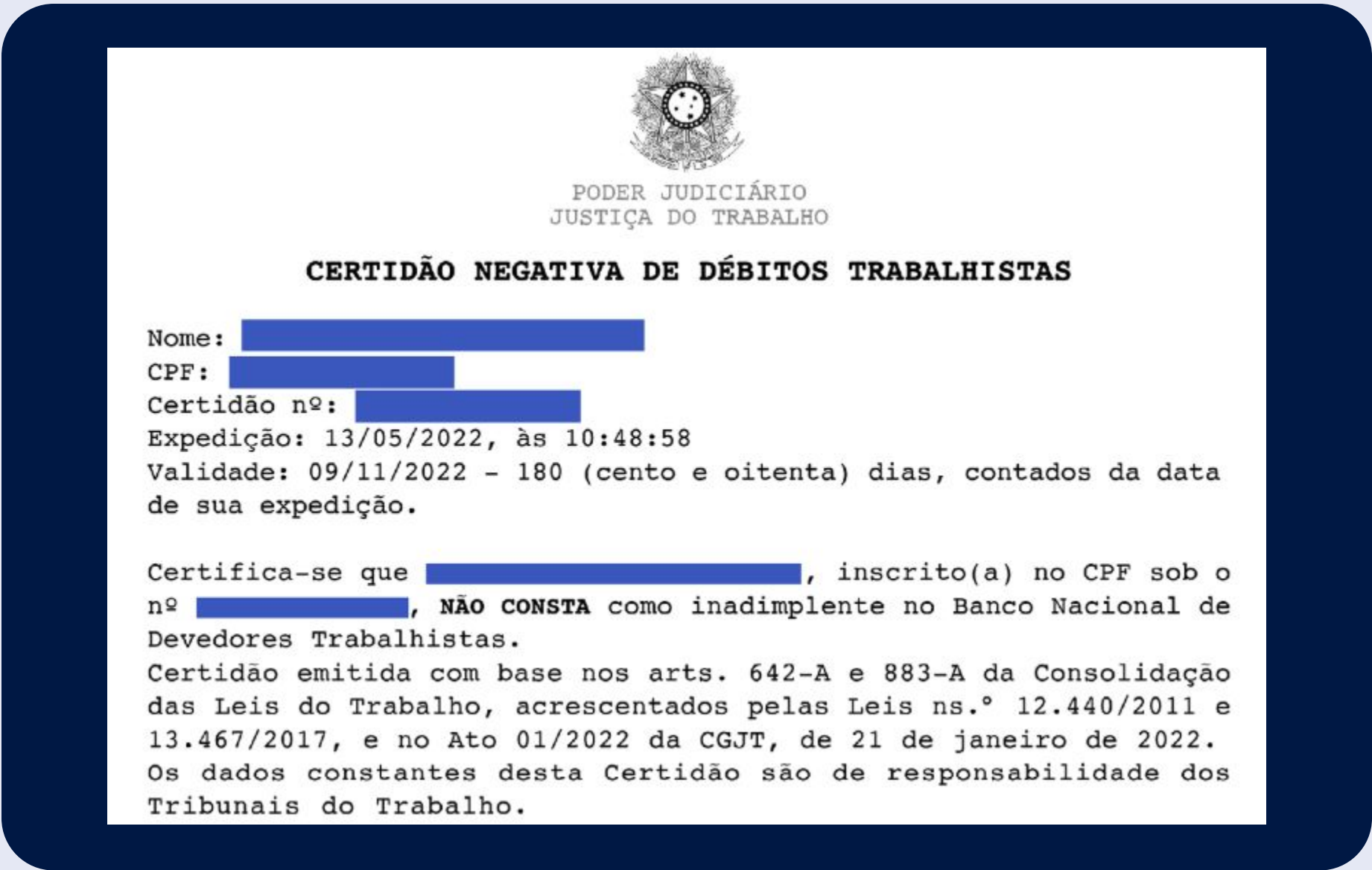


Inscrição Fiscal (também conhecido por número do contribuinte)

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

Com esse número em mãos, o contribuinte consegue emitir a 2ª via de seus tributos relacionados ao imóvel, 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.

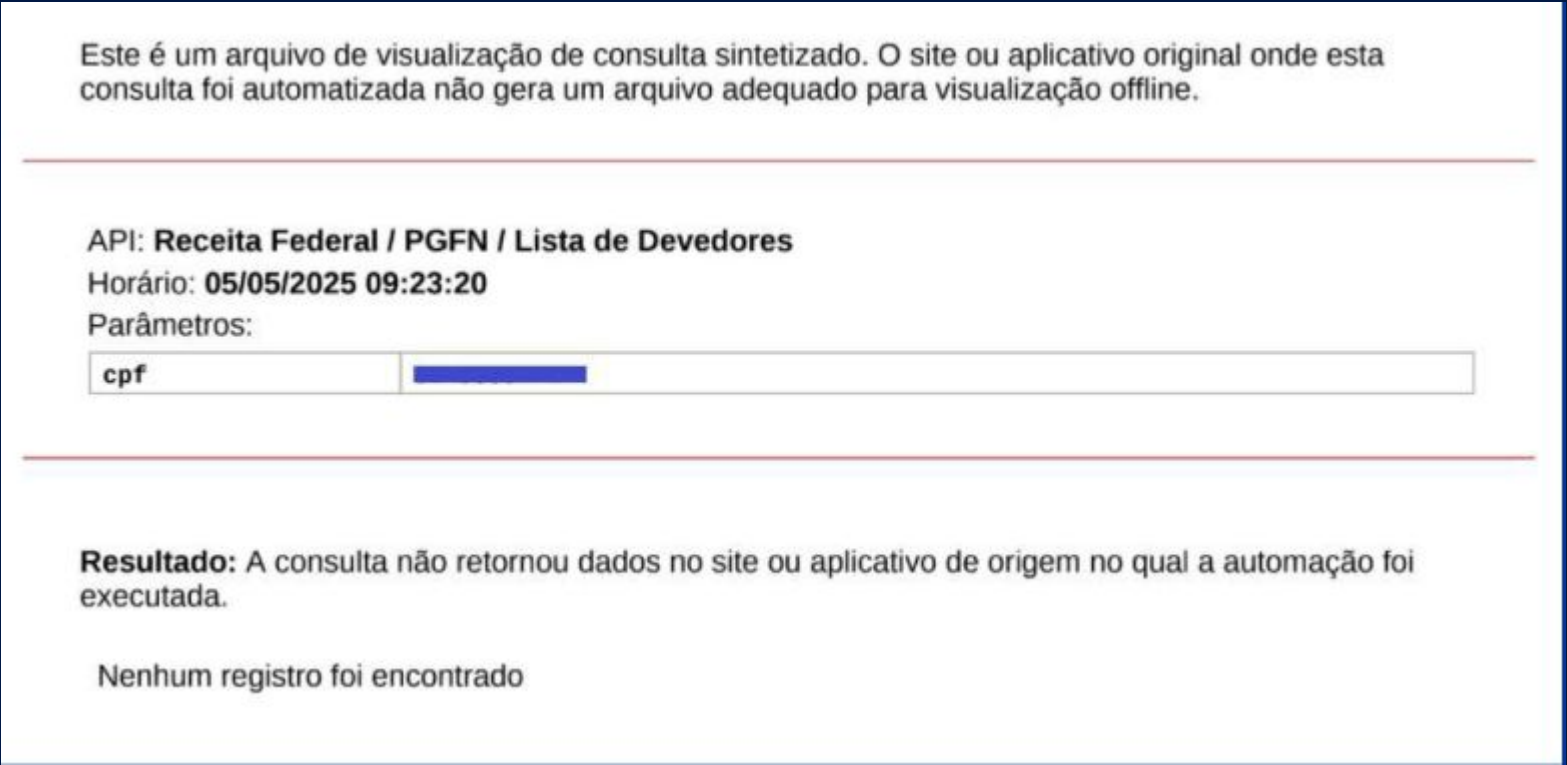
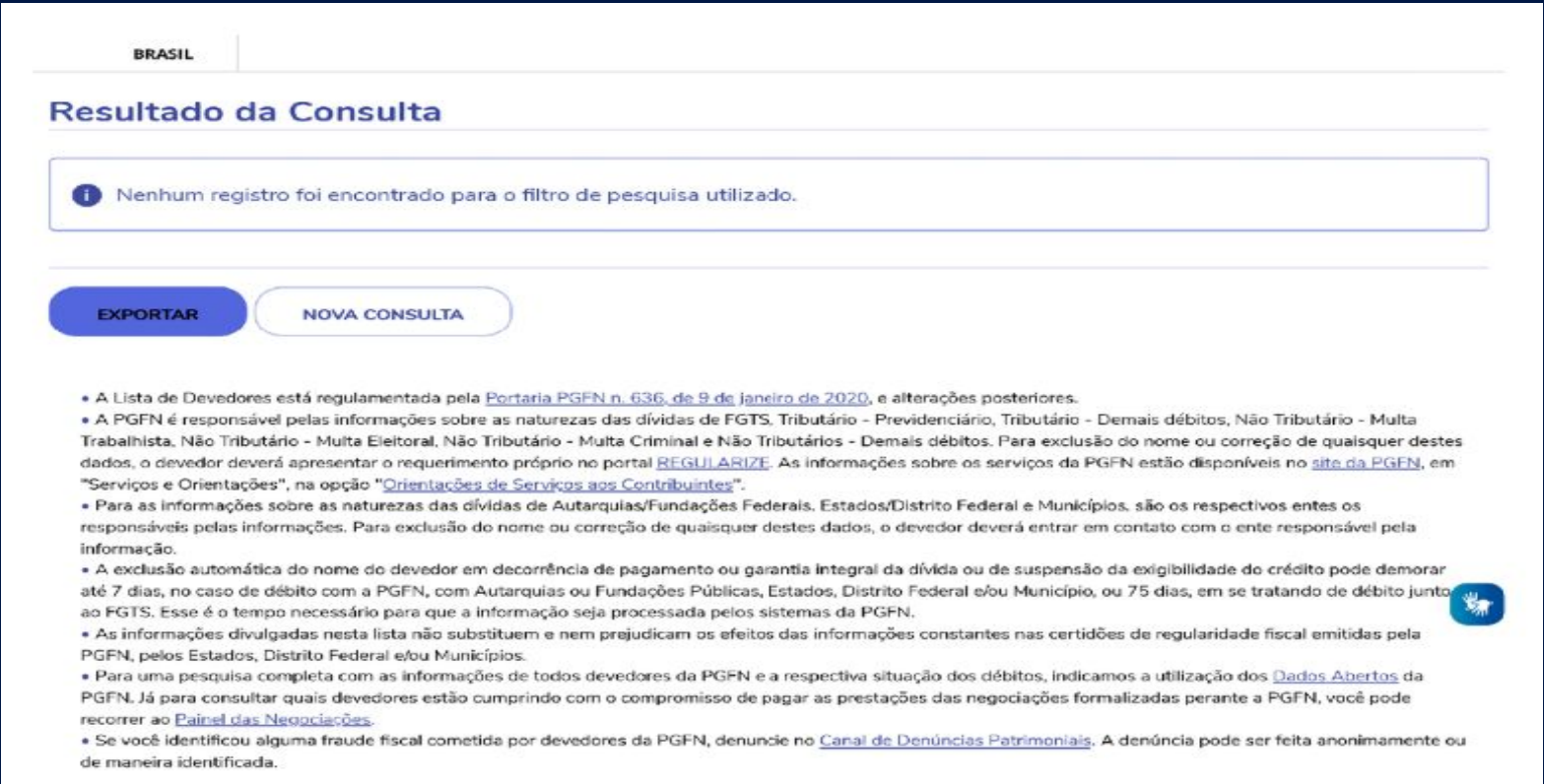
Certidão Negativa de Débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União

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 2º Ofício de Registro de Distribuição

Aponta a **existência de ações e execuções cíveis distribuídas nas varas com competência em registros públicos, juizados especiais cíveis e varas cíveis comuns**. Indicando se há algum processo judicial de natureza cível ou de execução fiscal envolvendo a pessoa. Nela também se verifica se a Pessoa Jurídica abriu processo de Falência ou pedido de Recuperação Judicial.

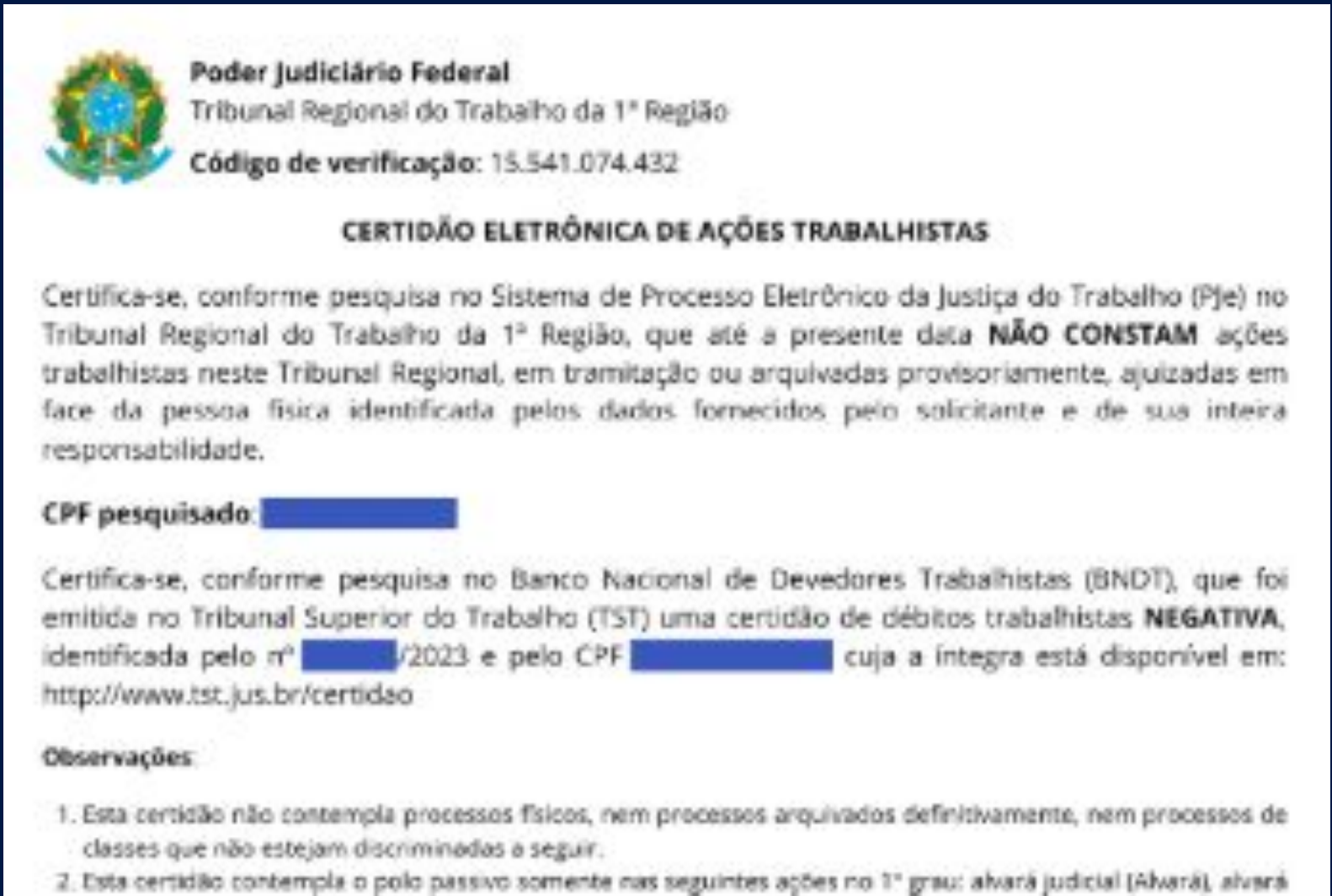
2. Certidões e Docs dos Proprietários(as)



Certidão Fiscal e Fazendária do 2º Ofício do Registro de Distribuição

Essa certidão **informa se há algum processo judicial de cobrança de impostos ou taxas, além de ações judiciais cautelares** (para assegurar algum bem perante a Justiça) que tramitam na vara da fazenda pública e juizados especiais da fazenda pública.

2. Certidões e Docs dos Proprietários(as)

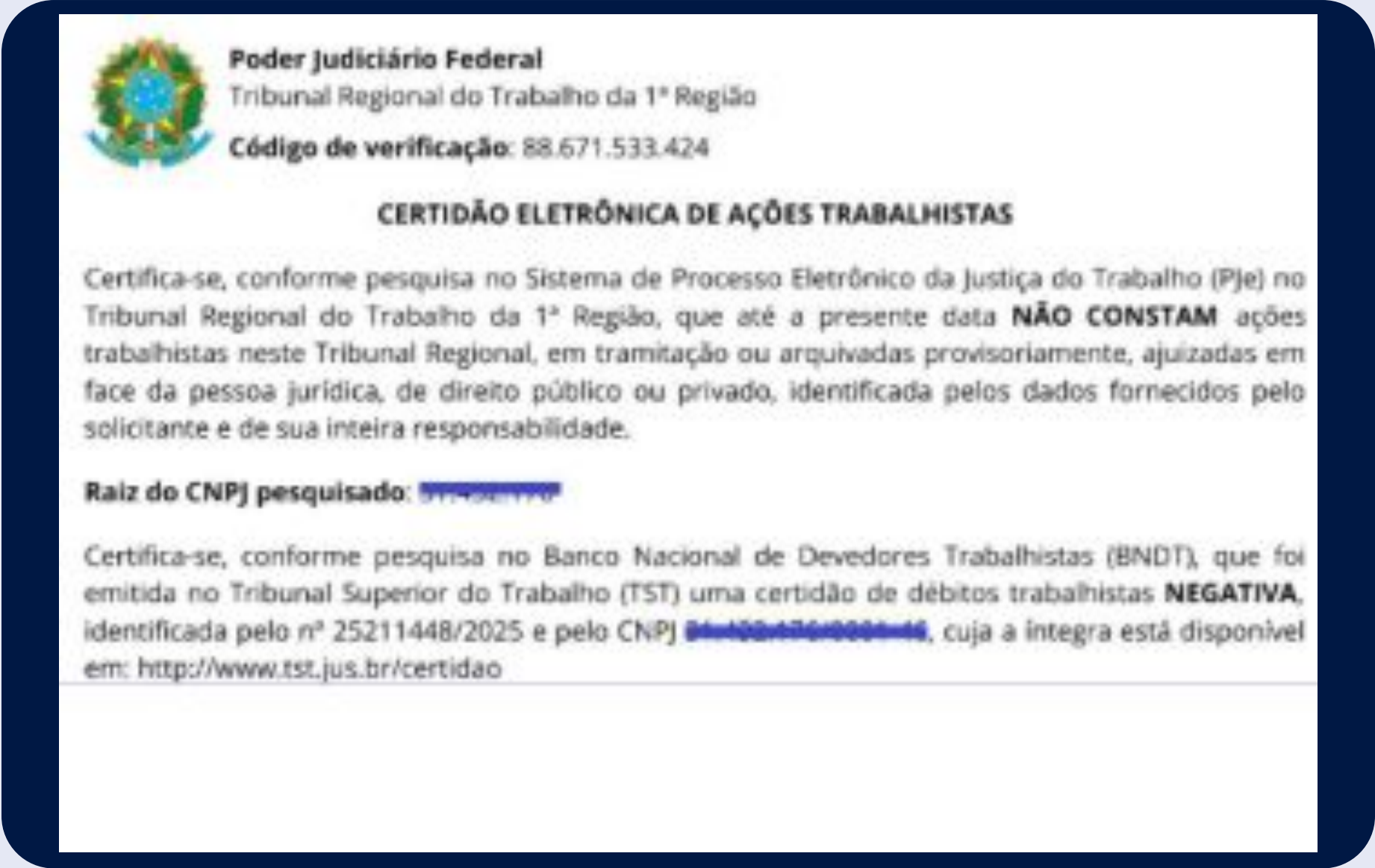


Certidão de Ação Trabalhista em Tramitação

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.

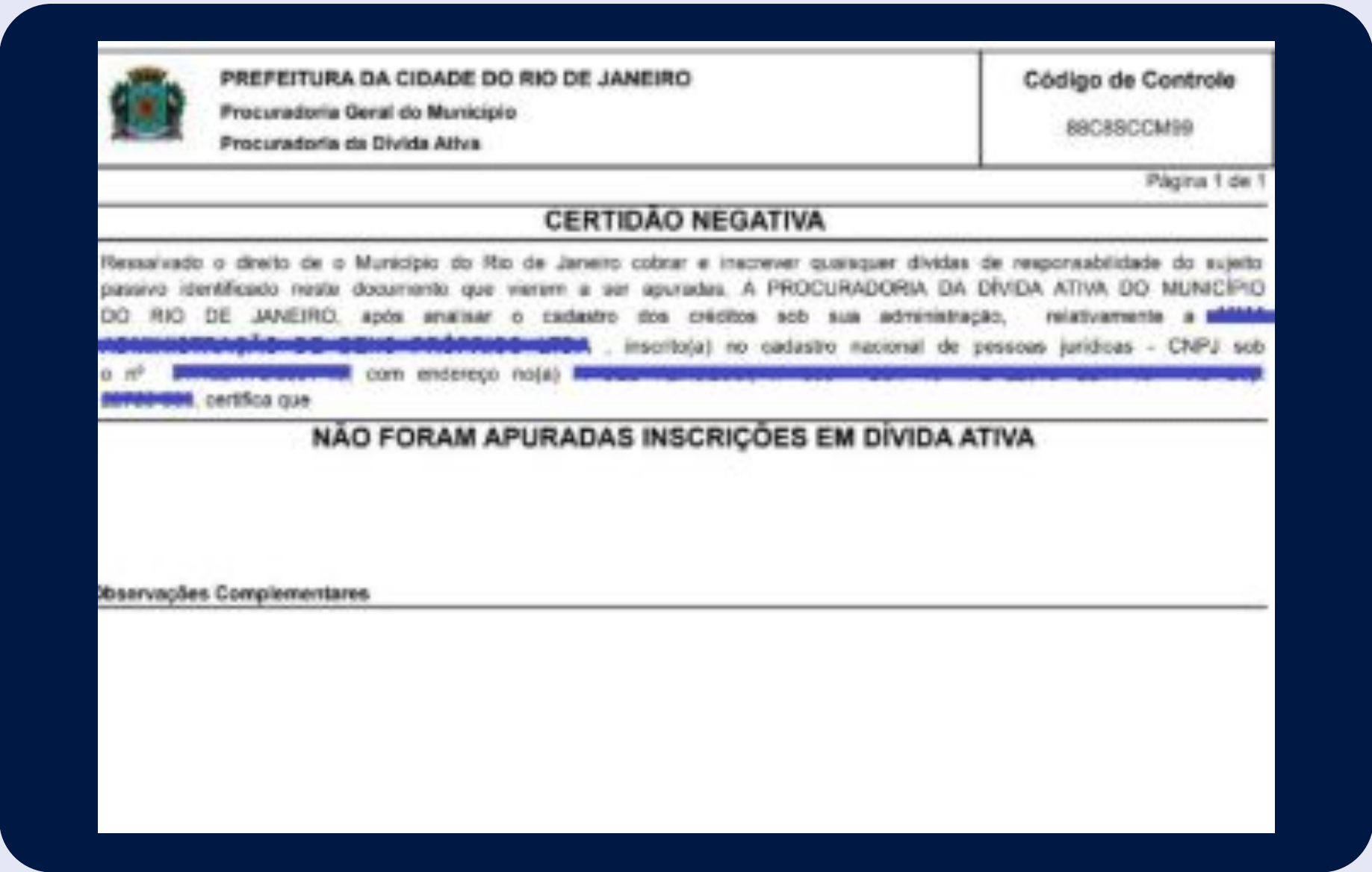
2. Certidões e Docs dos Proprietários(as)



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)



Certidão da Dívida Ativa Municipal do Rio de Janeiro (SL PJ)

Emitida pela Procuradoria de Dívida Ativa do Município do Rio de Janeiro, 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)



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**.

