



Glossário Diligência

São Paulo – 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
Demonstrativo Unificado do Contribuinte

Certidão de Dados Cadastrais
e Número do Contribuinte

Débitos de IPTU

Consulta Matrícula

SQL Ascendente

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 \(PJ\)](#)

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: **Regular** (quando estiver tudo OK com o imóvel) ou **Irregular** (quando tiver alguma pendência fiscal).

1. Certidões e documentos do imóvel

PREFEITURA DE SÃO PAULO
FAZENDA

Certidão de Dados Cadastrais do Imóvel - IPTU 2022

Cadastro do Imóvel: [Redacted]

Local do Imóvel: [Redacted]
CEP [Redacted]
Imóvel localizado na 1ª Subdivisão da Zona Urbana

Endereço para entrega da notificação: [Redacted]
CEP [Redacted]

Contribuinte(s):
CNPJ [Redacted] S.A. - BANCO MULTIPLO
CPF [Redacted]

Dados cadastrais do terreno:

Área incorporada (m²):	770	Testada (m):	22,40
Área não incorporada (m²):	0	Fração ideal:	0,1101
Área total (m²):	770		

Dados cadastrais da construção:

Área construída (m²):	498	Padrão da construção:	2-C
Área ocupada pela construção (m²):	550	Uso: residência	

Certidão de Dados Cadastrais e Número do Contribuinte (também chamado de número do cadastro do imóvel ou SQL)

Traz todas as **informações do imóvel** constantes nos registros da Prefeitura através do **Cadastro Imobiliário da Secretaria Municipal de Finanças**.

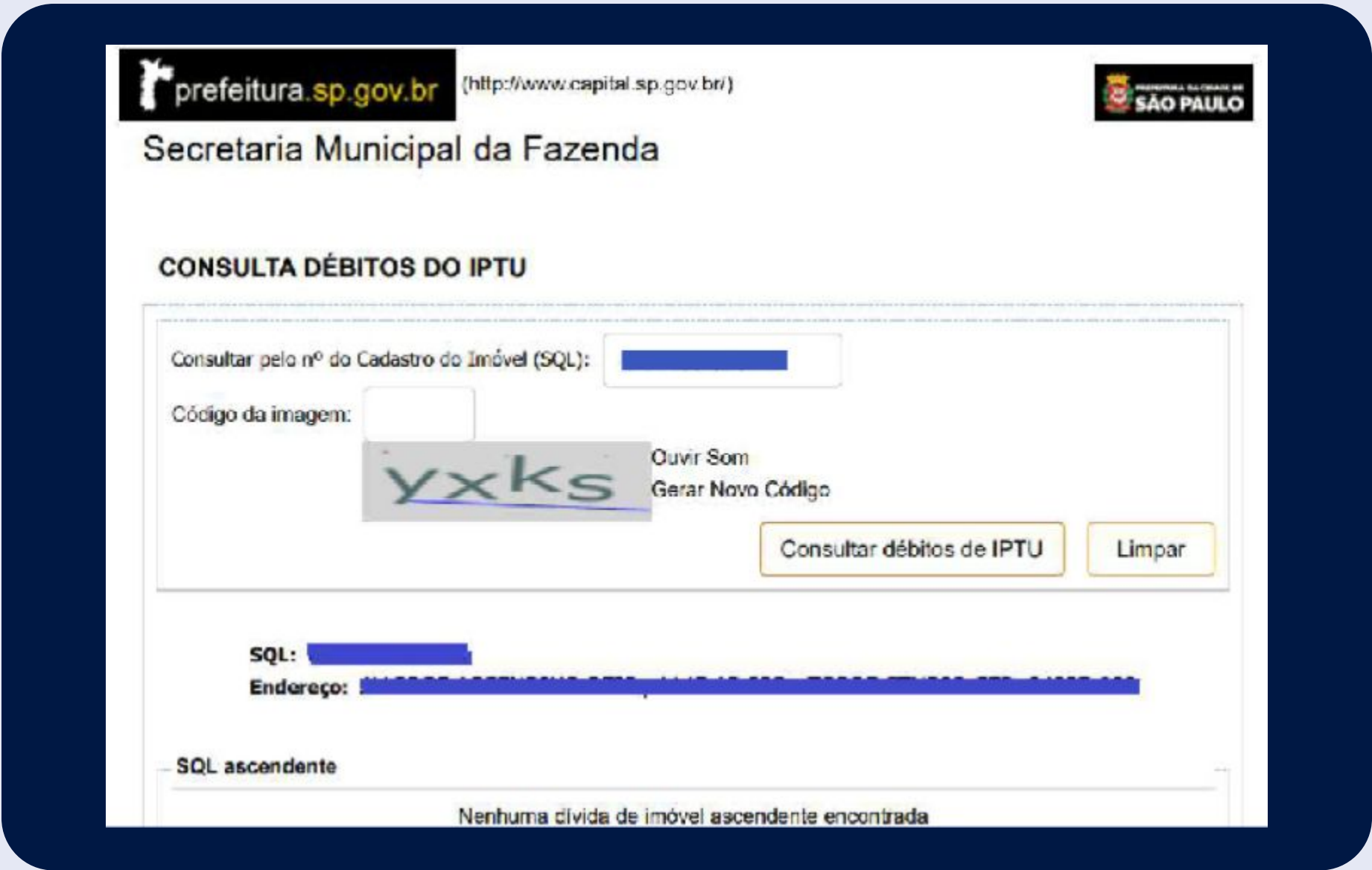
Nela constam **dados do terreno** (área, ano de lançamento do lote, posição e testada), **dados da construção** (área, tipo, material, padrão, utilização) e **valor venal do imóvel**.

Número do Contribuinte é o **número que individualiza (identifica) o imóvel** no cadastro da Prefeitura (Cadastro Imobiliário Fiscal).

Os 3 primeiros dígitos correspondem ao **Setor**, os 3 seguintes à **Quadra**, os 4 próximos ao **Lote** (daí a sigla SQL) e o dígito final é o dígito de verificação.

Com o número 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.

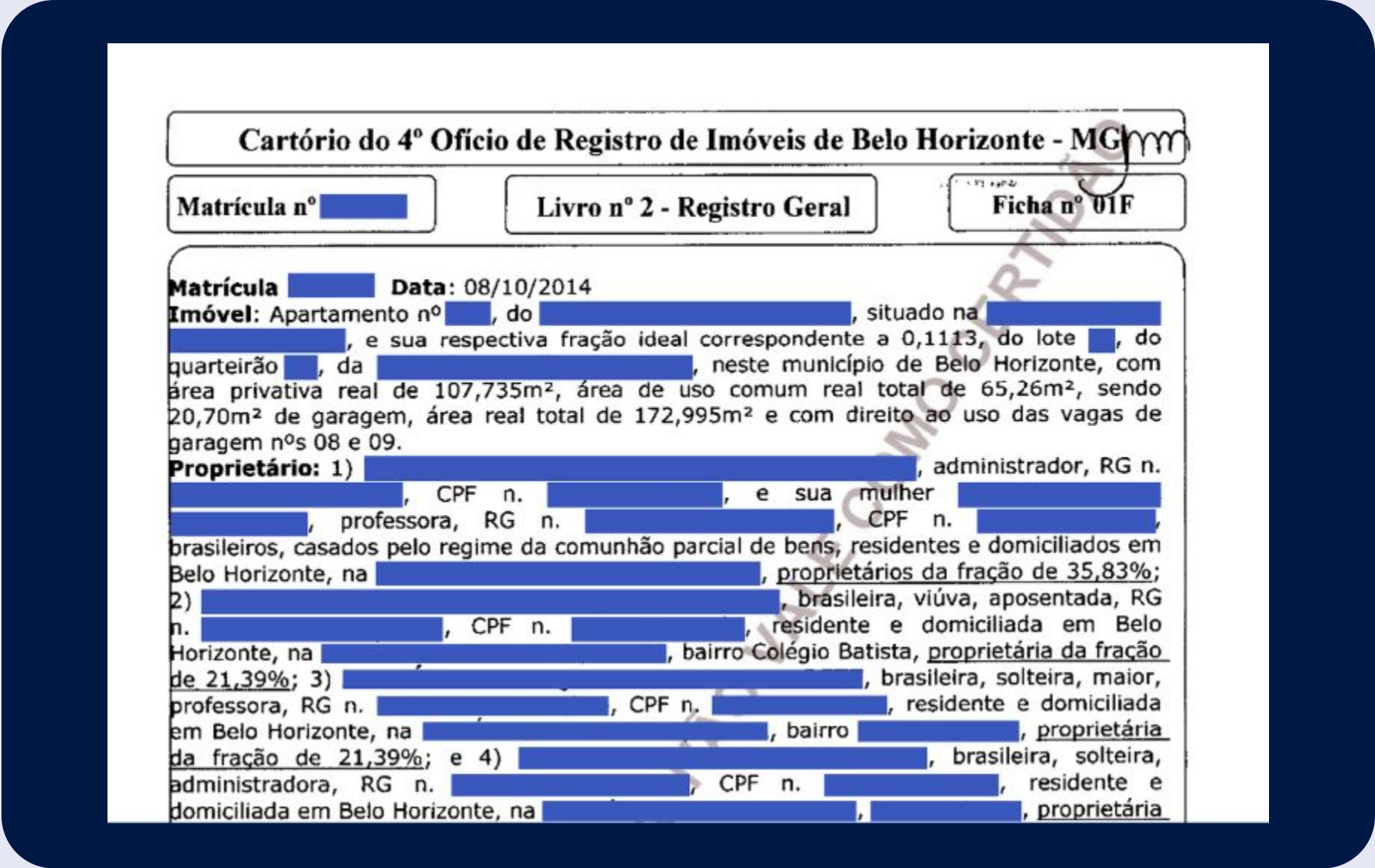
1. Certidões e documentos do imóvel



Débitos de IPTU

Nessa consulta realizada junto ao site da Prefeitura Municipal de São Paulo você consegue **visualizar todos os débitos de IPTU do imóvel**, caso conste.

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

SQL: 000.050.0050-0
Endereço: Rua ...

SQL ascendente

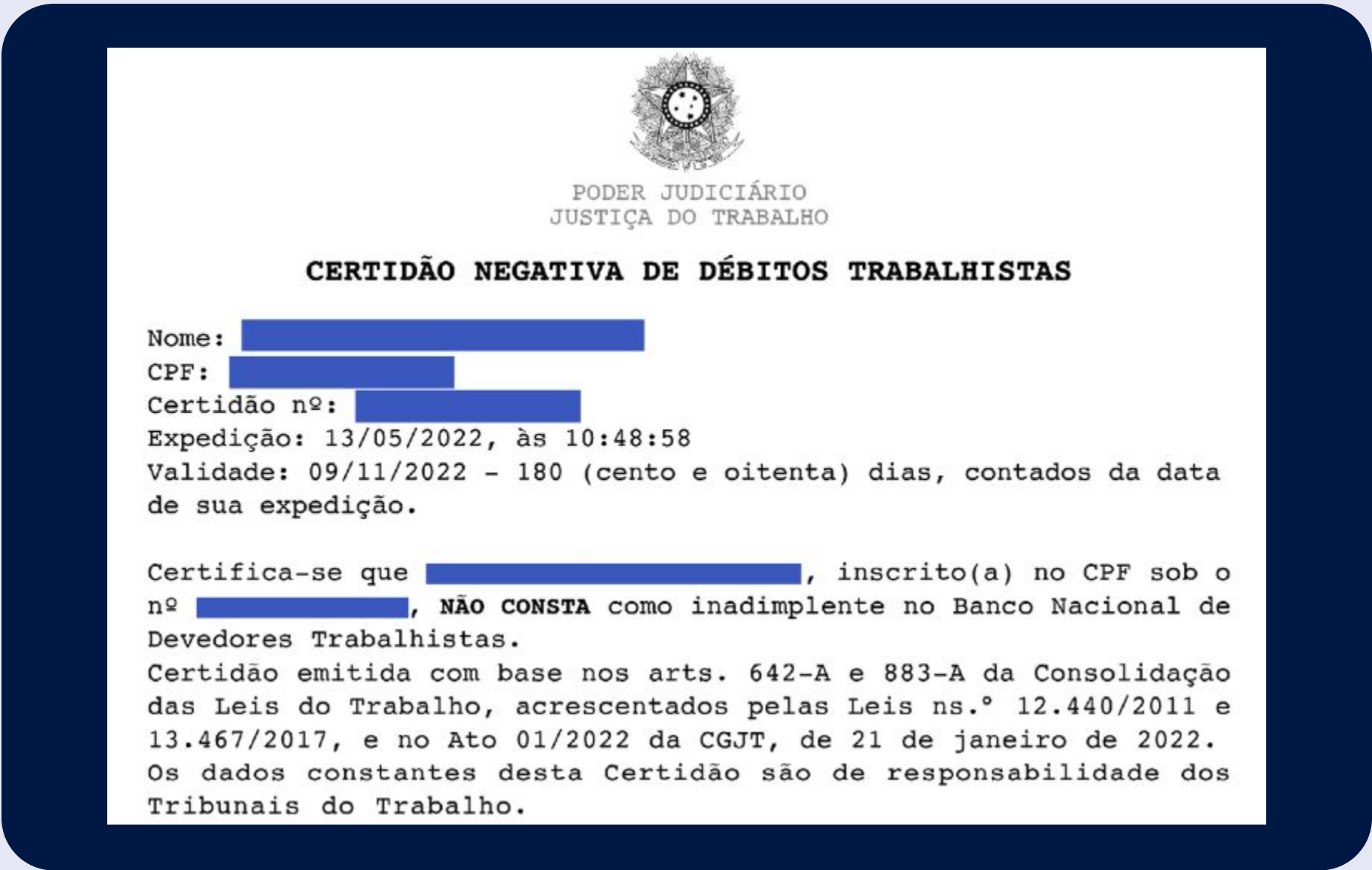
SQL	Exercício	NL	Nível Ascend.	Valor principal remanescente	Situação
000.050.0050-0	2000	1	1	...	...

SQL Ascendente

É o antigo número de contribuinte do imóvel, ou seja, refere-se a todo o terreno, onde ele foi construído. Sempre que você vir essa expressão, poderá desmembrá-la da seguinte forma: SQL é a localização descrita em - “S” de Setor, “Q” de Quadra e “L” de Lote. Já **“Ascendente” quer dizer anterior.**

Portanto, **trata-se do contribuinte antigo** que irá se referir à área maior (do terreno como um todo), antes de sua individualização que originou o número de contribuinte atual.

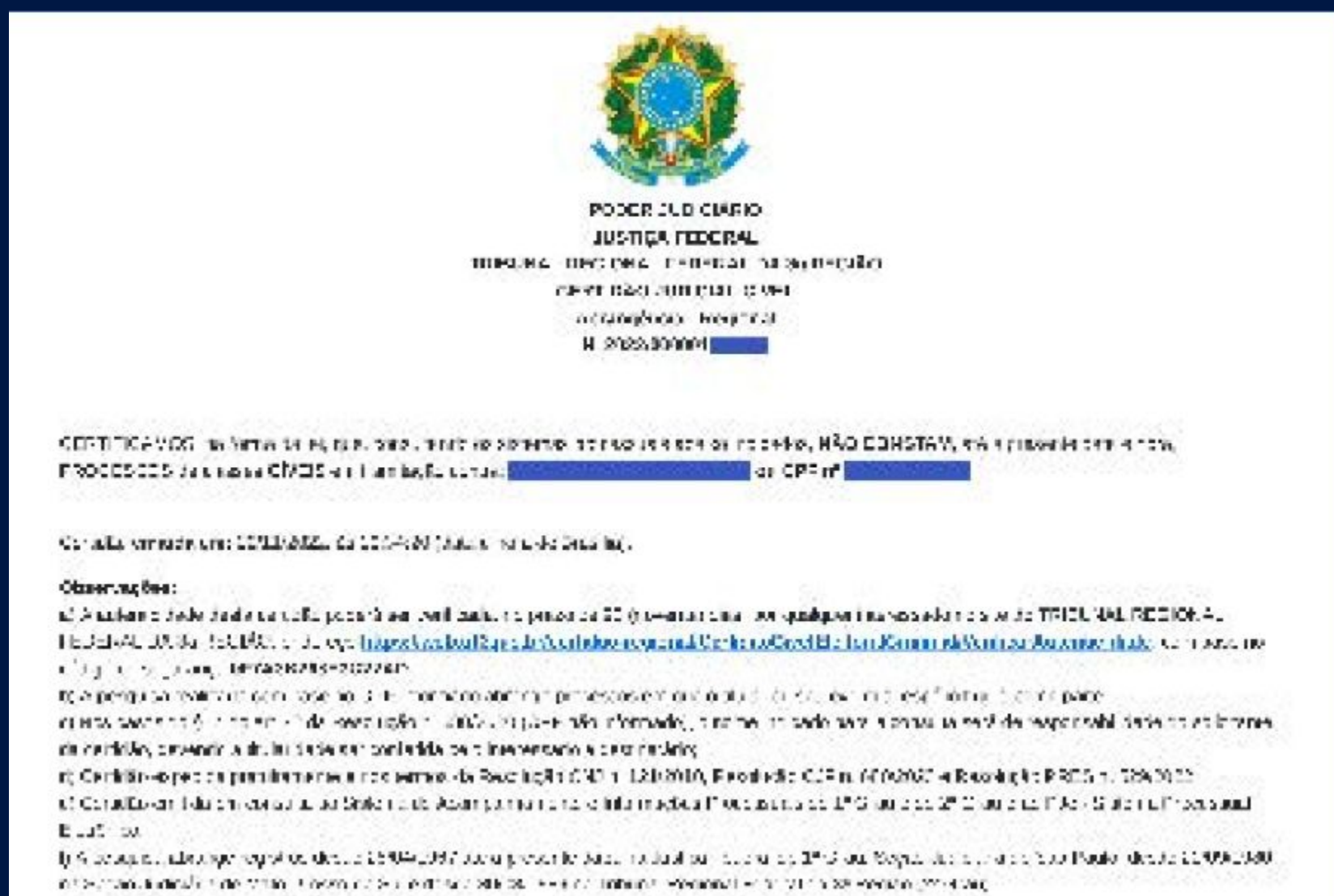
2. Certidões e Docs dos Proprietários(as)



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.

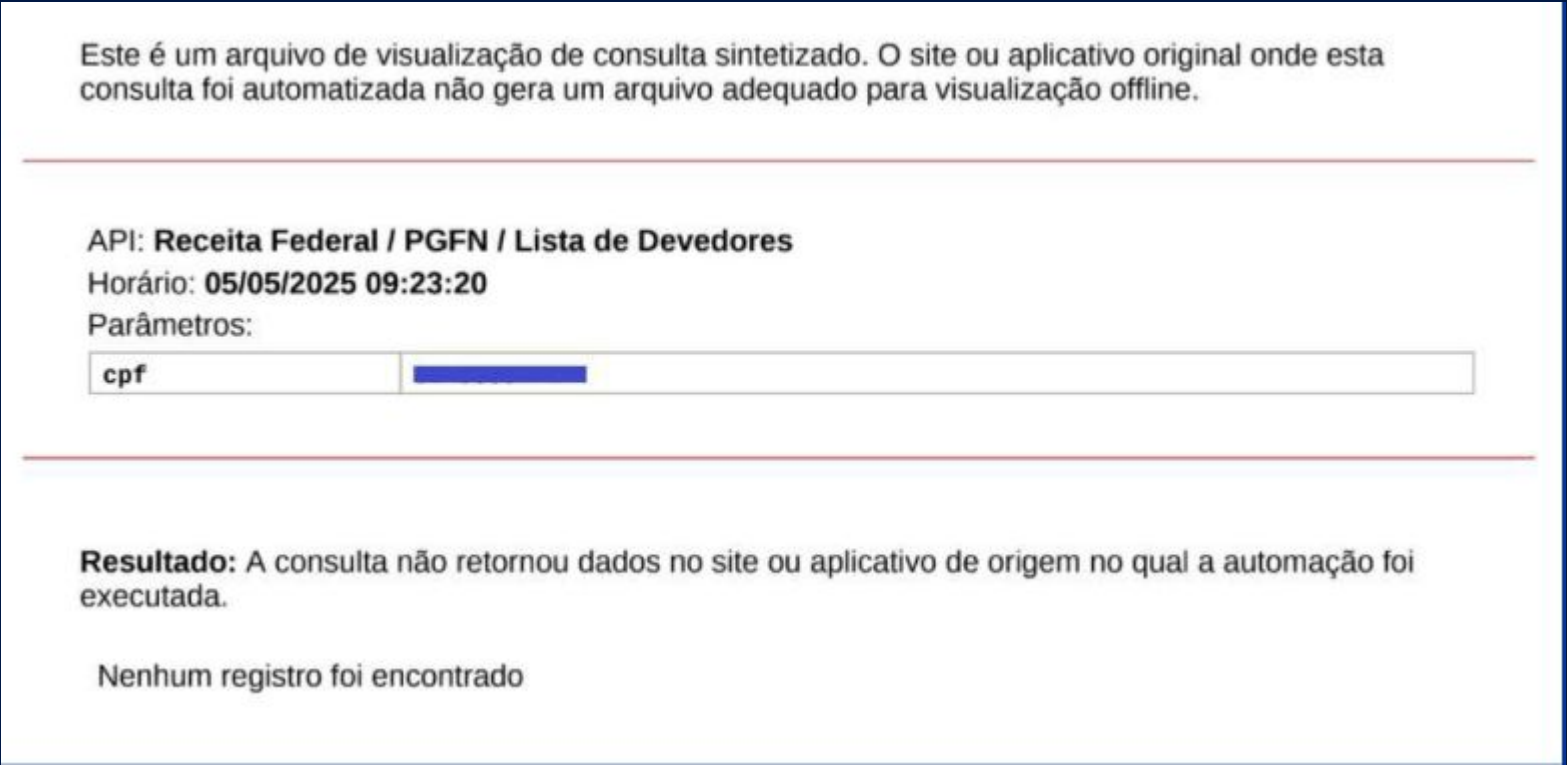
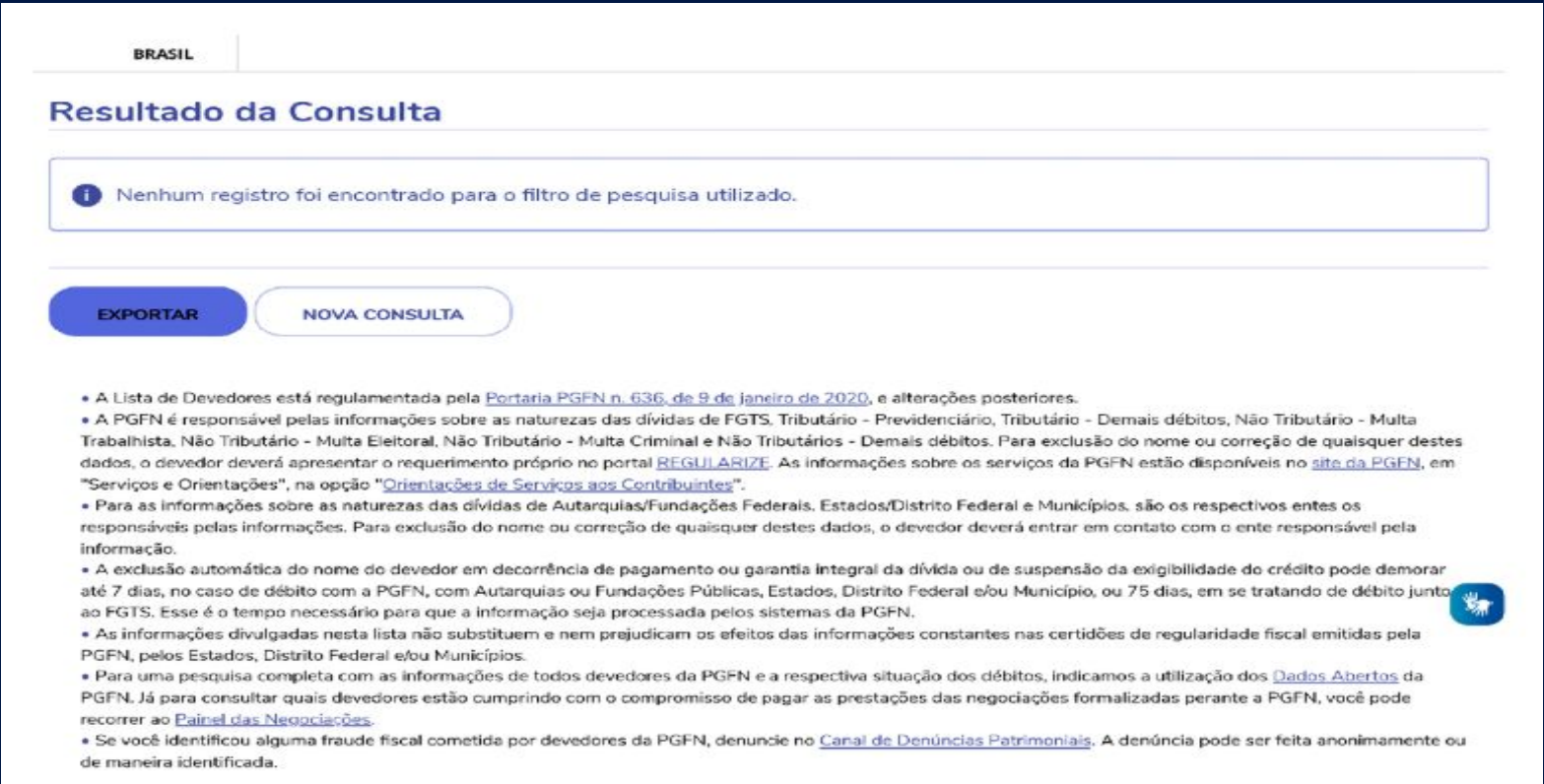
Certidão Negativa de Débitos relativos aos Tributos Federais e à Dívida Ativa da União

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.**

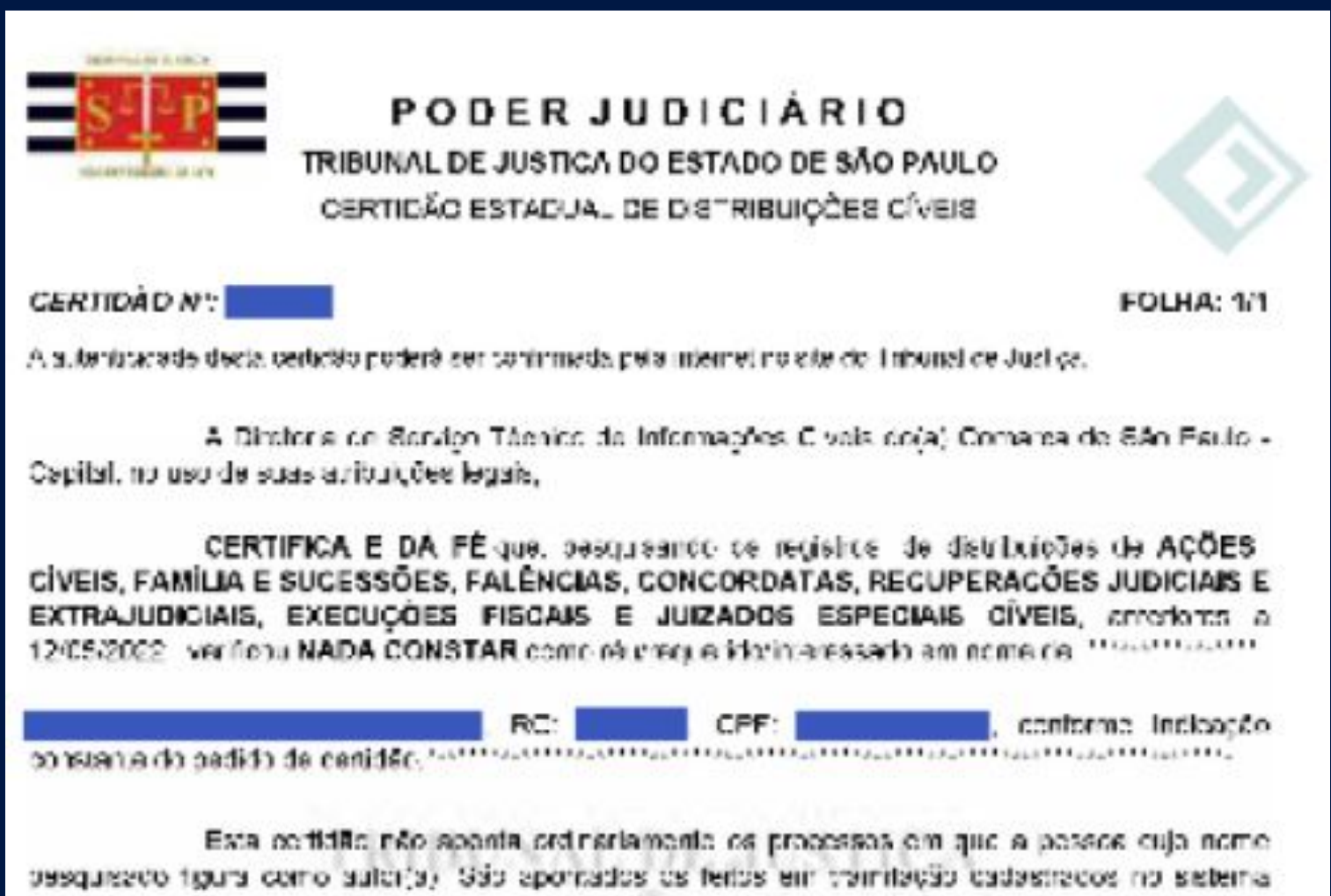
1. Certidões e documentos do imóvel



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)

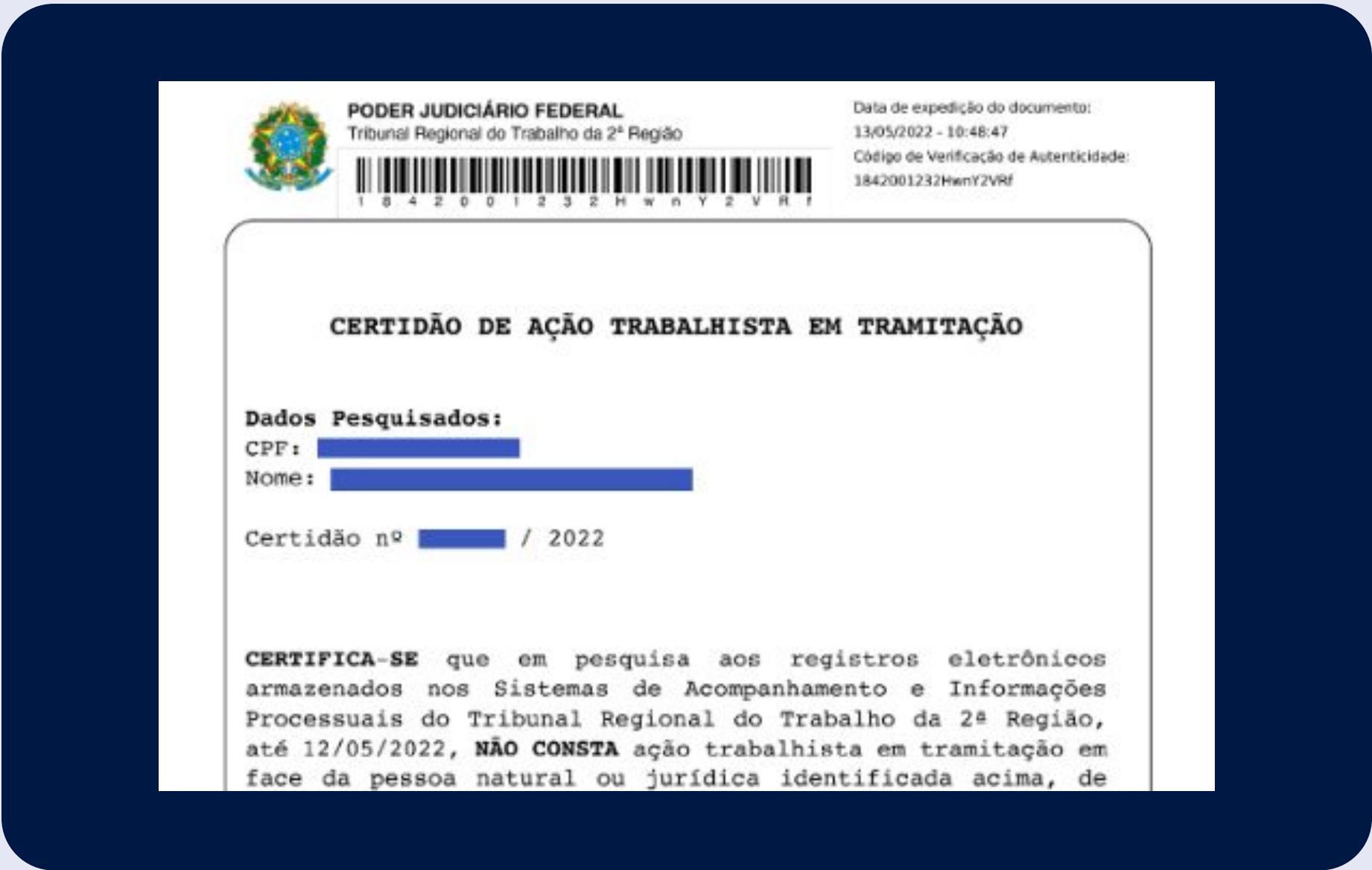


Certidão Conjunta de Débitos de Tributos Mobiliários

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)

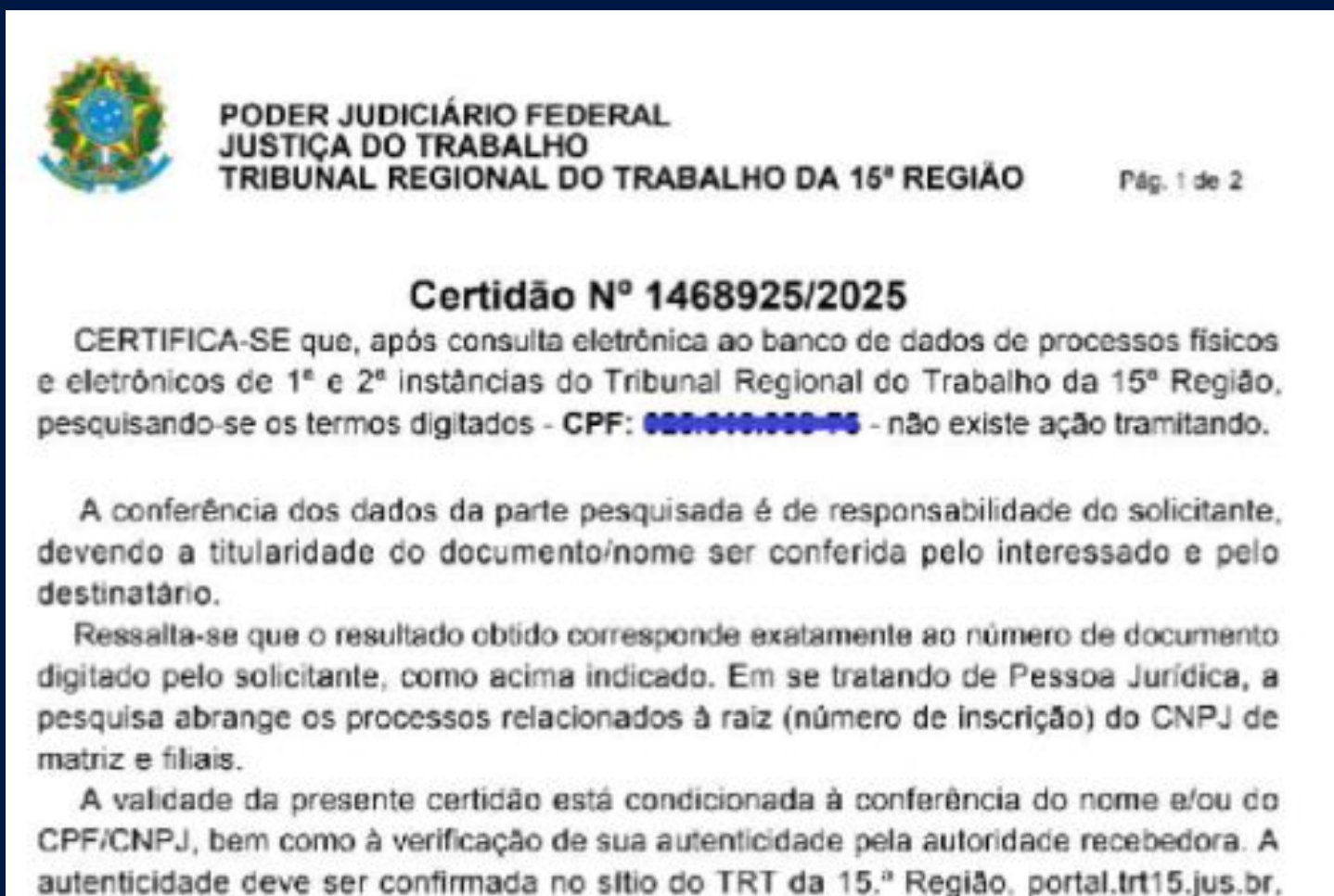


Certidão de Ação Trabalhista em Tramitação

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.

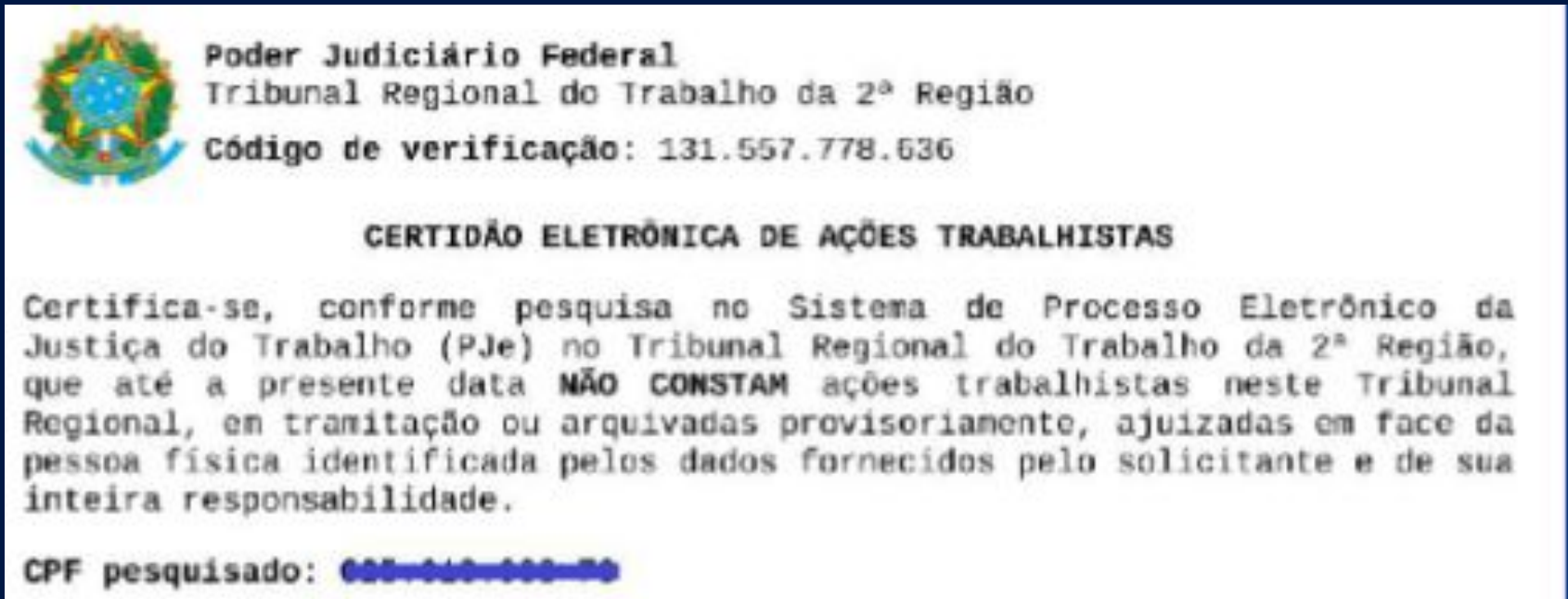
2. Certidões e Docs dos Proprietários(as)



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.

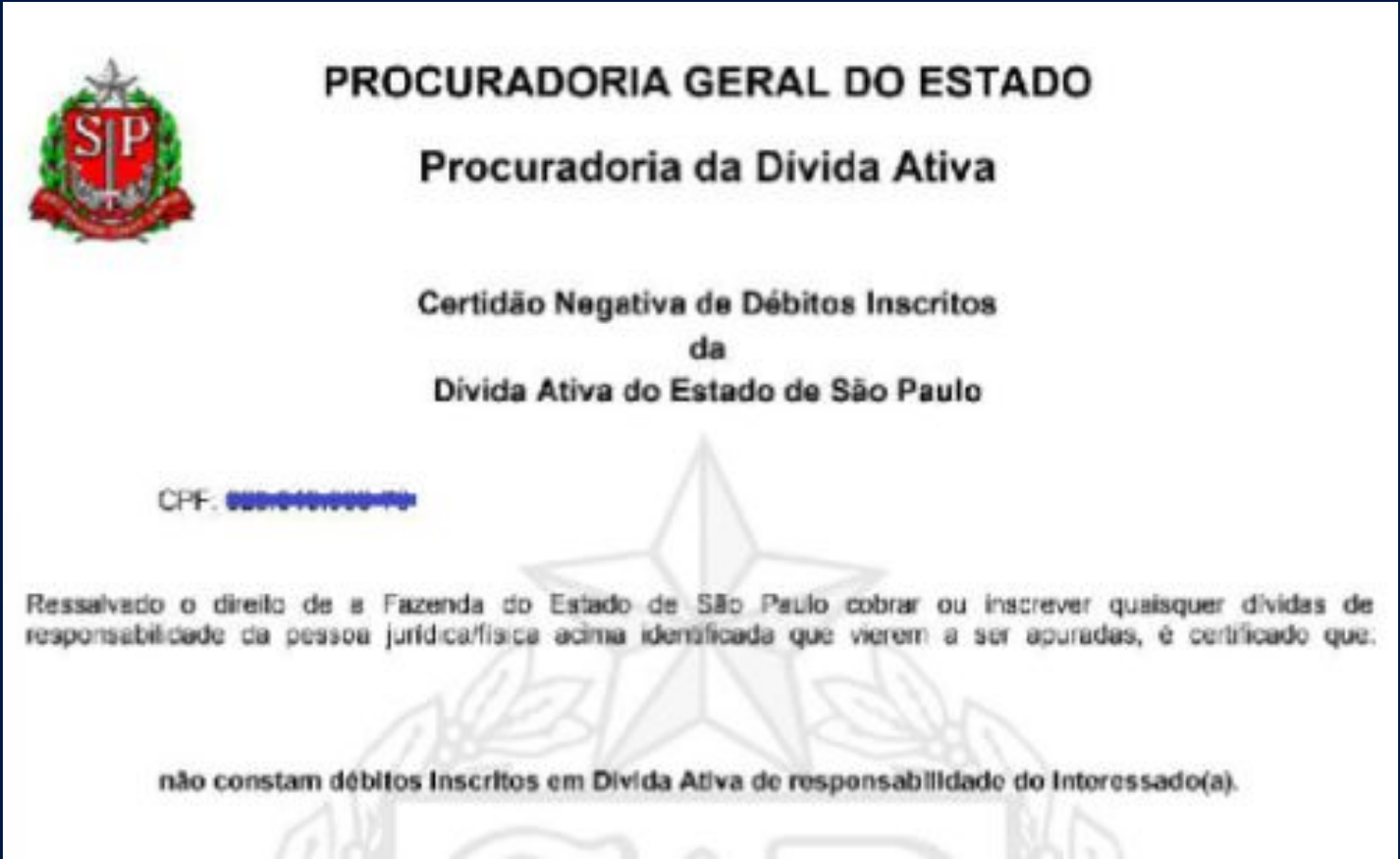
2. Certidões e Docs dos Proprietários(as)



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**.

