



ITBI

MANUAL DO USUÁRIO PREFEITURA



DSF - Desenvolvimento de Sistemas Fiscal®

© *Todos os direitos reservados.*

É permitida a reprodução total ou parcial deste documento sem o pagamento de direitos autorais, contanto que as cópias sejam feitas e distribuídas sem fins lucrativos. O autor lembra que o título e a data da publicação devem constar na cópia e também deve constar que a cópia foi feita com a permissão do autor. Além disso, toda reprodução deve citar a fonte. Caso contrário, a cópia ou a reprodução requer o pagamento de taxas e/ou a permissão por escrito.

- O que é
- Vantagens para o Contribuinte
- Vantagens para o Município
- Definição
- Acesso ao Sistema
- Emissão de Protocolo
- Cancelar Protocolo de Transmissão
- Consulta de Protocolos
- Validar Guia do ITBI
- Emissão de Guia

1. O que é

O Imposto Eletrônico para Transferência de Bens Imóveis (ITBI-e) – foi criado para facilitar e agilizar a transferência de imóveis ou cessão de direitos, tanto para o contribuinte, quanto para os órgãos envolvidos no processo, além disso, melhora a fiscalização aumentando significativamente a arrecadação de impostos.

O ITBI-e integra cartórios de notas, Instituições Financeiras e cartórios de registros com a prefeitura. Com isso, permite a emissão de guias de pagamento, o acompanhamento do processo, a cobrança e a fiscalização da transferência totalmente online.

2. Vantagens para o contribuinte

- Abertura de protocolos e emissão de guias totalmente on-line;
- Acompanhamento das fases do processo do início ao fim;
- Comunicação atualizada de forma automática com o contribuinte a cada fase do processo;
- Agilidade e redução da burocracia no processo de transferência de imóvel;
- Lavrar a escritura de compra e venda no cartório de notas escolhido, com emissão da guia para o pagamento do ITBI-e;
- Praticidade e eliminação dos riscos de erros pela utilização de ferramenta informatizada;

3. Vantagens para o Município

- Acompanhamento Online: dos Imóveis transmitidos, guias pagas, lavraturas e registros, realizando auditoria e intervindo no processo quando necessário;
- Homologação Eletrônica quanto a Base de Cálculo real e de acordo com o mercado imobiliário;
- Emissão da Guia DAM para pagamento do imposto evitando falhas nos cálculos;
- Simplificação no lançamento e pagamento do ITBI, reduzindo tempo e custos;
- Os cartórios de registros passam a convocar os proprietários para registrar e averbar o ato aquisitivo na matrícula do imóvel;
- Atualização automática do novo proprietário e/ou compromissário do imóvel no cadastro imobiliário a partir do registro da aquisição da propriedade no cartório competente;
- Melhoria da gestão e do relacionamento com os contribuintes.

4. Definição

O ITBI é o Imposto sobre a transmissão de bens Imóveis, mediante ato oneroso “Inter-vivos”. Tem como fato gerador, a transmissão a qualquer título da propriedade ou domínio útil de bens imóveis por natureza ou por cessão física, conforme definido no Código Civil; a transmissão de qualquer

título de direitos reais sobre Imóveis, exceto os direitos reais de garantias; e a cessão de direitos relativos às transmissões.

5. Acesso ao Sistema

1. Para efetuar o login no sistema digite o CPF/CNPJ e senha fornecida pela Prefeitura;
2. Clique no botão <Entrar>

5.1. Esqueci Minha Senha

Clique no botão <Esqueci Minha senha>, para reencaminhamento de senha, no email cadastrado, devendo ser informado apenas o CPF

5.2. Primeiro Acesso

Para solicitação de acesso é necessário clicar da do sistema <Primeiro Acesso>, na tela principal do sistema

Usuário / Senha

Acesso Restrito

Autenticação

Entre com o usuário

Senha

Entre com a senha

Entrar

Esqueci Minha Senha

Primeiro Acesso

DSF | Desenvolvimento de Sistemas Fiscais.
2020 | Todos os Direitos Reservados

5.2.1 – Solicitação de Acesso

1. Campo <CPF/CNPJ> informar o número correspondente;
2. Campo <Nome/Razão social completo> informar o nome ou razão social;
3. Campo <E-mail> informar o e-mail válido para recebimento e alteração de senha;
4. Campo <Confirmar E-mail> confirmar o e-mail já digitado;
5. Clique no botão <Continuar> para seguir para o próximo passo.

Solicitar Acesso

Preencha as informações do formulário abaixo para efetuar seu credenciamento.

CPF/CNPJ *

824.039.980-01

Informe somente números

Nome/Razão social completa

ITBI SOROCABA

Sem acentos ou caracteres especiais

E-mail*

itbisod@gmail.com

Informe um e-mail válido

Confirmar e-mail*

itbisod@gmail.com

Voltar

Continuar

5.2.2 Passo 1 e 2 – Solicitação de Acesso

1. Campo <CPF/CNPJ> exibe as informações já digitadas na tela anterior;
2. Campo <Nome completo> exibe as informações já digitadas na tela anterior;
3. Campo <Tipo de Documento> selecione a opção desejada;
4. Campo <Numero do Documento> informar o número do documento correspondente;
5. Campo <Orgão Expedidor> informar o órgão expedidor do documento cadastrado;
6. Campo <UF> informar UF de Registro;
7. Campo <Data de Expedição> informar a data de expedição do documento cadastrado;
8. Campo <Data Nascimento > informar a data de nascimento correspondente;
9. Campo <País Naturalidade> informar o país de naturalidade;
10. Campo <Sexo> informação opcional;
11. Campo <Estado Civil> informação opcional;
12. Campo <Tipo de endereço> selecione um tipo de endereço;
13. Campo <CEP> informar o CEP desejado, para localização do endereço, conforme padrão dos Correios;
14. Campo <Adicionar> utilizado para cadastramento de complemento de endereço;
15. Campo <Celular> cadastrar informação para contato;
16. Campo <Residencial> cadastrar informação para contato residencial (opcional);
17. Campo <Comercial> cadastrar informação para contato comercial (opcional);
18. Clique no botão <Finalizar Cadastro> para envio das informações necessárias para cadastramento de senha de acesso via e-mail.

1. Informações Cadastrais

Formulário pessoa física

CPF* 824.039.980-01

Nome completo* MANUAL ITBI

Tipo de documento Registro geral

Nº documento 1115227

Orgão expedidor SSP UF RJ

Data Expedição 24/02/2019

Data Nascimento* 13/04/1999

País naturalidade BRASIL

Sexo Masculino Estado civil Seleccione

2. Informações de contato

Tipo de endereço Residencial

CEP* 79032-140

Endereço* RUA DELEGADO ROBSON BE 100

Bairro* BAIRRO Nome* CARANDA BOSQUE

Cidade* CAMPO GRANDE Estado* MS

Celular* (99)99999-9999 Residencial (33)3333-3333 Comercial (33)3333-3333

E-mail* itbisod@gmail.com

Confirmação de e-mail* itbisod@gmail.com

Finalizar Cadastro

6. Emissão do Protocolo

Para emitir o protocolo é necessário efetuar o preenchimento, das informações obrigatórias, nos seis passos de acordo com o tipo de imóvel (Urbano ou Rural), que é definido no passo 1.

6.1. Para Transmissão de imóvel Urbano

A emissão do protocolo se dá em um processo de seis passos. Para emitir um protocolo de um imóvel urbano clique no menu <Solicitar ITBI>. Na tela principal, efetue os seguintes passos:

6.1.1 Passo 1 - Identificação do Imóvel

19. No campo <Tipo Imóvel>selecione a opção <Urbano>;
20. No campo <Tipo Inscrição>selecione a opção <Cartográfica>;
21. No campo <Inscrição Cartográfica> informar a inscrição desejada;
22. Clique no botão <Próximo>para o sistema ser direcionado ao Passo 2 – Identificação do(s) Transmitente(s).

ITBI - INCLUIR
Mantêr ITBI

ITBI

1 - Ident. do Imóvel 2 - Transmitente 3 - Adquirente 4 - Transmissão do Imóvel 5 - Base de Cálculo 6 - Resumo da Transmissão

Busca imóvel

1 Tipo área imóvel * Tipo Inscrição Inscrição Cartográfica * **3**

Urbano Cartográfica Consultar Inscrição

2

Área Imóvel

Principal	Inscrição Cartográfica	Área Imóvel	Área Construída	Valor Venal Imóvel
<input checked="" type="checkbox"/>		0,00	0,00	0,00

→ Próximo **4**


Obs: Caso o sistema apresente uma mensagem informando que o imóvel possui débitos, enquanto não for regularizado os débitos de IPTU, ITBI e Taxas, no Sistema Tributário, não prosseguirá com a transmissão.

6.1.2 Passo 2 - Identificação do Transmitente

1. Verificar na seção **<Transmitente(s) Cadastrado(s)>**, se o Vendedor do imóvel que está sendo transmitido está correto, a opção **<Visualizar>** demonstra as informações cadastrais completas do proprietário;
2. Clique no botão **<Próximo>** para o sistema ser direcionado ao Passo 3 – Identificação do(s) Transmitente(s).

ITBI

1 - Ident. do Imóvel **2 - Transmitente** 3 - Adquirente 4 - Transmissão do Imóvel 5 - Base de Cálculo 6 - Resumo da Transmissão

 **Transmitentes Cadastrados**

Passo 2 - Identificação do Transmitente
Nesta etapa, preencha todos os dados referentes ao transmitente, ou seja, do vendedor do imóvel.

Sequência	Principal	CPF/CNPJ	Documento	Nome	Opções 1
1	Não	248.	000024854492	JOSE	Visualizar
2	Não	749.	000074947966	PEDRO	Visualizar
3	Não	985	000098585967	JOSE	Visualizar
4	Não	021.	000002100415	BENEDITO	Visualizar
95	Não	021.	021268697	JOSE	Visualizar

2

← Voltar **→ Próximo** **✕ Cancelar**

Observação: Em quaisquer divergências relacionadas aos proprietários deverá ser comunicada a Prefeitura Municipal de Sorocaba, para que seja providenciado a atualização cadastral.

6.1.3 Passo 3 - Identificação do(s) Adquirente(s)

1. No campo **<CPF/CNPJ>** informar o número correspondente, e **TAB** (Botão do teclado);
2. Preencher **<Nome/Razão Social>** do comprador (Adquirente);
3. Preencher **<Nome/Razão Social Resumido>** opcional;
4. Preencher **<Nome da Mãe>**;
5. Selecionar **<Tipo de Documento>**;
6. Preencher **<Numero do documento>**;
7. Preencher **<Órgão Expedidor>**;
8. Preencher **<UF Órgão Expedidor>**;
9. Preencher **<Data de Expedição>** do documento;
10. Preencher **<Data de Nascimento>**;
11. Preencher **<Pais Naturalidade>**;
12. Preencher **<Sexo>**;

13. Preencher <Estado Civil>;

ITBI

1 - Ident. do Imóvel 2 - Transmittente **3 - Adquirente** 4 - Transmissão do Imóvel 5 - Base de Cálculo 6 - Resumo da Transmissão



Identificação do Adquirente

Passo 3 - Identificação do Adquirente
Nesta etapa, preencha todos os dados referentes ao novo proprietário móvel ou imóvel, através de venda, troca, herança, doação ou qualquer outro meio legal.

CPF/CNPJ: 1

Nome/Razão Social: 2

Nome/Razão Social Resumido: 3

Nome Mãe: 4

Documento: 5 Número Documento: 6

Órgão Expedidor: 7 UF Órgão Expedidor: 8 Data Expedição: 9

Data Nascimento: 10 País Naturalidade: 11

Sexo: 12 Estado Civil: 13

6.1.3 Passo 3 - Endereço do(s) Adquirente(s)

14. No campo <CEP> digitar o correto CEP do endereço do comprador (Adquirente) e teclar **TAB** ou clicar no botão Lupa <Pesquisa> para encontrar o CEP com preenchimento automático das informações, em caso de localidades com CEP único o preenchimento deverá ser manual;
15. Campo <UF> carregado automaticamente de acordo com os Correios;
16. Campo <Cidade> carregado automaticamente de acordo com os Correios;
17. Campo <Tipo Endereço> carregado automaticamente de acordo com os Correios, podendo ser alterado, caso necessário;
18. Campo <Descrição Endereço> carregado automaticamente de acordo com os Correios, podendo ser alterado, para as localidades que possuem CEP único;
19. Preencher o <Número>;
20. No campo <Complemento> digitar o correto Complemento do endereço do comprador (Adquirente), se houver;
21. Campo <Tipo Bairro> carregado automaticamente de acordo com os Correios, podendo ser alterado, caso necessário;
22. Campo <Bairro> carregado automaticamente de acordo com os Correios, podendo ser alterado, caso necessário para os casos específico de CEP unico;
23. No campo <E-mail> digitar o correto E-mail do comprador (Adquirente), se houver;
24. No campo <DDD > digitar o correto DDD do comprador (Adquirente);
25. No campo < Telefone> digitar o correto Telefone do comprador (Adquirente);

Endereço Entrega

Cep: 18103-212 14

UF: SP 15 Cidade: SOROCABA 16

Endereço: 17 BENEDITO MARIANO DOS SANTOS 18 Número: 19 22

Complemento: 20

Tipo Bairro: 21 BOA ESPERANÇA 22

E-Mail: * 23 @.com.br DDD/Telefone: * 24 99 25 999999999

6.1.3 Passo 3 - % Participação Adquirente(s)

26. No campo <Participação(%)> digitar o percentual de participação que o comprador (Adquirente) possui do imóvel.

Importante: o sistema sempre valida se o percentual fecha em 100% independentemente de ter mais de um comprador (Adquirente).

27. Para cancelar a inserção do comprador (Adquirente), basta clicar no botão <Cancelar>
28. Para gravar o registro das informações do comprador (Adquirente), basta clicar no botão <Salvar>;
29. Selecionar o <Adquirente Principal>, caso tenha mais de um Adquirente;
30. Opção para <Alterar> % de participação do Adquirente;
31. Opção para <Excluir> Adquirente;
32. Clique no botão <Próximo> para o sistema ser direcionado ao Passo 4 – Transmissão do Imóvel.

Valores

Participação (%): 26

27 Cancelar 28 Salvar

Adquirente

Sequência	Principal	CPF/CNPJ	Nome	Participação (%)	Valor Rendimento	Opções
1	<input type="checkbox"/>	951.	CARLOS	100,00		30 Alterar 31 Excluir

29 32 → Próximo

6.1.4 Passo 4 – Transmissão do Imóvel

1. No campo <Natureza da Transação:>, o sistema apresentará todas as Naturezas, previamente cadastradas e configuradas de acordo com o Código Tributário Municipal, para seleção conforme o tipo de transmissão do imóvel;

2. No campo <Tipo Documento>, anexar em PDF todos os documentos exigidos de acordo com a Natureza de Transação;
3. No campo <Tipo da Transmissão:> selecionar o tipo e informar a data do respectivo documento;
4. No campo <Cartório de Registro do Imóvel:> selecionar o Cartório de Registro correspondente, caso o mesmo não esteja vinculado;
5. No campo <Tipo Registro:> selecionar o tipo desejado, para os tipos matrícula ou transcrição necessário informa a data e o número do documento.
6. No campo <É Ato Judicial?> deve ser selecionado <Sim>ou <Não>, Caso selecionada a opção <SIM>,o sistema exigirá, como preenchimento obrigatório, os campos: <Número do Auto:>, <Ofício de Justiça>; **Campo Opcional.**
7. No campo <É primeiro imóvel?>, informar se é primeiro imóvel para solicitação de isenção de acordo com a lei municipal, **Campo Opcional.**
8. No campo <Possui Isenção?>, caso seja uma solicitação de isenção, benefício fiscal ou imunidade. **Campo Opcional.**
9. No campo <Tipo de Isenção?>, selecionado o tipo de isenção/imunidade/não incidência desejada.
10. Clique no botão <Próximo> para o sistema ser direcionado ao Passo 5 – Base de Cálculo.

ITBI

6.1.5 Passo 5 – Cálculo da Transmissão

1. No campo <Tipo Fração Ideal:> selecionar a opção desejada.
2. No campo <Valor Delcarado (R\$):>deve ser digitado o valor do imóvel ou fração do imóvel transacionado entre as partes, Transmitente e Adquirente, e que está formalizado em cláusula contratual;

3. Nos Campos <Predial/Territorial>será selecionado, automaticamente, conforme a inscrição do Imóvel informada e que compõe o Cadastro Imobiliário;
4. Clique no botão <Próximo> para o sistema ser direcionado ao Passo 6 – Resumo Transmissão.

6.1.6 Passo 6 – Resumo da Transmissão

Neste passo, apresenta todas as informações registradas nos passos anteriores (1 a 5), para conferência e se necessário; retornar em algum passo para alteração da informação via botão <Voltar>. Caso as informações estejam corretas clicar no botão <Emitir> para gerar o número do Protocolo, bem como a impressão do mesmo.

1. Resumo da Transmissão e Dados do Imóvel;
2. Informações do (s) Transmittente (s);
3. Informações do (s) Adquirente (s);
4. Dados do imóvel;
5. Informações do cálculo do Imposto (sujeito a validação) pela prefeitura;
6. Campo <Observação>, campo opcional para digitação de informações importantes a serem apresentadas no conteúdo do protocolo;
7. <Check-box> obrigatório contendo os termos de aceitação
8. Botão <Voltar>, caso seja necessário alguma alteração/correção relacionado ao protocolo;
9. Botão <Cancelar>, efetua o cancelamento da abertura do protocolo;
10. Clicar no botão <Concluir/Emitir Protocolo>, para gravação do protocolo do ITBI;
11. Clicar no botão <Confirmar>, para geração de número do protocolo do ITBI;
12. Informações contendo número de protocolo para acompanhamento

INFORMAÇÕES IMPORTANTES:

- Após a geração do protocolo será enviado e-mail ao adquirente sempre que ocorrer alterações no Status do protocolo.

Passo 6 - Resumo da Transmissão
Nesta etapa, confira todos os dados informados nas etapas anteriores e seus respectivos cálculos para a geração do protocolo para efetivação da transmissão do imóvel.

Resumo da Transmissão

Dados do Imóvel

Tipo área imóvel: Urbano
Tipo da Transmissão: Escritura
Natureza Transação: Compra e Venda
Cartório de Registro de Imóvel: 1º CARTORIO DE REGISTROS DE IMOVEIS E ANEXOS
Incidente Imunidade Isenção: Sim Não Não

Dados do Imóvel

Tipo Imóvel: Predial
Endereço: RUA EURICO FRAGOSO
Bairro: TERRAS DE SAO LUCAS
Cidade: SOROCABA UF: SAO PAULO Cep: 18052-000

Área Terreno: 1.000,00
Área Construção: 328,33

Dados do(s) Imóvel(s)

Inscrição Cartográfica	Área Imóvel	Área Construída	Valor Venal
22.43.22.0	1.000,00	328,33	413.800,30

Cálculo ITBI

Vir Venal Imóvel	Vir Declarado		
413.800,30	450.000,00		
Recurso Próprio	Alíquota	Vir ITBI (A)	
450.000,00	2,50	11.250,00	
Vir Financ.	Alíquota Financ.	Vir ITBI Financ. (B)	
0,00	0,00	0,00	
Vir Imposta (A + B)	Vir Taxa Avaliação	Vir Total	
11.250,00	0,00	11.250,00	

Dados do(s) Adquirente(s)

CPF/CNPJ: 991.395. Nome/Razão Social: CARLOS
Endereço: RUA ALBERTO HEDER 22
BARRA DO JARDIM DOS ESTADOS
Cidade: CAMPO GRANDE UF: MS Cep: 79020-336
E-Mail: carlos@estes.com.br DDD/Telefone: 100,00

Dados do(s) Transmitente(s)

CPF/CNPJ: 099.314. Nome/Razão Social: CLAUDINEI
Endereço: RUA GUARARA S/ARTO 4
Bairro: VILA JARDINI
Cidade: SOROCABA UF: SP Cep: 18044-370
E-Mail: DDD/Telefone:

Observação

Observação:

Form: 001 Comentário:

10 Aceito e assumo responsabilidade legal sobre as informações passadas acima.
Lr e aceite 001 terminado acima

11 Concluir/Enviar protocolo

12 Procedimento Realizado com Sucesso.
Solicitação de ITBI Protocolo 13000010202 realizada com sucesso. Por favor aguarde a homologação do protocolo pela prefeitura.

7. Consultar, Cancelar e Imprimir Protocolo de Transmissão.

A **consulta do protocolo**, permiti a consulta das informações declaradas pelo contribuinte somente é permitida para o contribuinte, somente é possível ser realizado pelo contribuinte que realizou a abertura, pela prefeitura e demais órgão de emissores,

O **Cancelamento do Protocolo**, somente é possível ser realizado pela Prefeitura. Para cancelar um protocolo, independentemente de ser um ITBI de imóvel Urbano ou Rural, a guia não deve estar com situação PAGA e deverá ser solicitada a prefeitura, caso a guia esteja paga, contribuinte deverá solicitar a restituição via processo administrativo nos órgãos responsáveis da prefeitura.

A opção **Imprimir Protocolo**, permiti ao contribuinte e demais órgão a reimpressão do protocolo gerado.

As opções estão disponíveis no menu **<Consultar Protocolo>**, e para executar as ações seguindo os passos abaixo:

1. Utilize os filtros para encontrar o protocolo a ser cancelado. Lembrando que a pesquisa mais efetiva é no campo **<Número Protocolo>**, digitar a informação e clicar no botão **<Consultar>**;
2. Clicar no botão ações **<Ações>** para escolher uma das opções disponíveis de cancelamento, reimpressão de protocolo ou visualização.

8. Homologação dos Protocolos ITBI

Após a emissão do protocolo de transmissão, como pré-requisito, a Prefeitura obrigatoriamente, necessita deferir as informações do imóvel, bem como, o valor de Mercado do mesmo. Após esta análise/avaliação, o homologador da Prefeitura, deve realizar ação de: Deferir, Indeferir, ou solicitar informações adicionais ao contribuinte. Importante lembrar que o sistema dispara informações de acompanhamento no e-mail do contribuinte, sempre que houver alguma alteração no protocolo.

Para que o homologador da Prefeitura possa realizar o procedimento, independentemente de ser um ITBI de imóvel Urbano ou Rural, utilizar a opção do menu **<Acompanhar Protocolo>**. Na tela principal, efetue os seguintes passos:

1. Utilize os filtros para encontrar o protocolo com pendência de liberação de Guia, utilizar a opção **<Liberação de Guia>**;
2. Clicar no botão **<Executar>** no protocolo desejado, analisar as informações declaradas e documentos anexados e proceder ao deferimento, indeferimento ou solicitar informações adicionais;
3. Informações relacionadas ao Protocolo de ITBI;
4. Dados do Adquirente;
5. Dados do Transmittente;
6. Dados do Imóvel;
7. Histórico de análise;
8. Documentação anexada pelo contribuinte para download e conferência das informações prestadas pelo contribuinte;
9. Informações de Cálculo de Imposto;

ITBI 32

Número protocolo
Iguar

Competência Inicial Igual/Maior Competência Final Igual/Menor

Limpar Pesquisar

Filtrar Tarefas - 2

1 Liberar Guia ITBI

Liberar Guia ITBI Espera 2 Dias

Número protocolo: 0.000.524/20-45
Data Solicitação: 25/06/2020

Fluxo Desiste Executa

Liberar Guia ITBI Espera 5 Dias

Número protocolo: 0.000.506/20-63
Data Solicitação: 22/06/2020

Fluxo Assume Executa 2

3 Informação da Emissão do ITBI

Usuário	Número protocolo	Tipo da Transmissão	
08453939000113	0.000.525/20-08	Auto	
Incidente	Imunidade	Isenção	Primeiro imóvel
Sim	Não	Não	Sim
Tipo área imóvel	É ato judicial?	Natureza Transação	Cartório de Registro de Imóvel
Urbano	Não	Compra e Venda	

6 Dados do Imóvel

Inscrição Cartográfica	Imóvel	Tipo imóvel
99.99.99.	Territorial	Urbano
Testada Principal	Fração	
1,00	1,00	
Área Terreno	Área Construção	Área do Terreno da Unidade
1,00	0,00	1,00
Valor Venal Terreno	Valor Venal Construção	Valor Venal IPTU
0,00	0,00	0,00
Endereço	: NAO INFORMADO, IC TESTE	
Bairro: : NAO INFORMADO	Cidade: SOROCABA UF: SAO PAULO Cep: 18000-001	
Loteamento: NAO LOCALIZADO	Quadra: Lote:	

4 Dados do(s) Adquirente(s)

CPF/CNPJ	Nome/Razão Social	Participação (%)
778.778.778-38	ALTERA PESSOA TESTE ITBI	100,00
Endereço	AVENIDA: MARECHAL DEODORO, 100	
Bairro: JARDIM: JARDIM LEBLON	Cidade: CAMPO GRANDE UF: MS Cep: 79092-000	
E-Mail	Telefone	
itbisod@gmail.com	67 - 999999999	

7 Histórico Análise

Data	Usuário
30/06/2020 05:36:03	

5 Dados do(s) Transmitente(s)

CPF/CNPJ	Nome/Razão Social	
415.208.242-97	TESTE RECAD IMOBILIARIO	
Endereço	AVENIDA: ENGENHEIRO CARLOS REINALDO MENDES, 3041	
Bairro: BAIRRO: REGIÃO NORTE	Cidade: SOROCABA UF: SP Cep: 18013-280	
E-Mail	Telefone	

8 Documentos Transmissão Imóvel

-
-
-
-

9 Cálculo Imposto

Valor Venal IPTU	Vir Declarado	Vir Homologado
0,00	2,00	0,00
Base de Cálculo	Aliquota	Vir ITBI (A)
2,00	× 0,50	= 0,01
Vir Financiado	Aliquota Financ.	Vir ITBI Financ. (B)
0,00	× 0,00	= 0,00
Vir Imposto (A + B)	Vir Taxa Avaliação	Vir Total
0,01	+ 0,00	= 0,01

10. Após conferência e análise das informações prestadas pelo contribuinte, proceder ao devido parecer e clicar no botão **<Confirmar>**.

Valores Informados pelo setor ITBI

Avaliação do Terreno (RS): Avaliação da Construção (RS): Avaliação do Imóvel (RS):

Parecer:
Deferido
Indeferido
Pendente de Informações

Observação:
Faltam 500 Caracteres.

Simular

Fluxo BPMN Cancelar Confirmar

11. Observações importantes:

- Os campos **<Avaliação do Terreno (R\$)>**, **<Avaliação da Construção (R\$)>** e **<Observação>**, poderão ser preenchidos pelo avaliador da Prefeitura digitará o valor de mercado do imóvel, podendo ser simulado antes da efetiva confirmação;
- A opção **Atualizar Dados Imóvel**, será utilizada para atualização do cadastro imobiliário, caso ocorra alguma alteração nas características do imóvel no lapso de tempo entre geração de protocolo e validação da guia.

9. Emissão de Guia

Após a liberação da guia do protocolo de transmissão, o Contribuinte ou o Cartório de Notas, ou a Instituição Financeira em que o Imóvel está sendo financiado poderá emitir a guia para seu devido pagamento e prosseguir com o registro do Imóvel, clique no menu **<Acompanhar Protocolo>**, submenu **<Consulta Protocolo>**. Efetue os seguintes passos:

1. No campo **<Número Protocolo:>** digitar o número do protocolo deferido pela Prefeitura, e clicar no botão pesquisar;
2. Após retorno do resultado da pesquisa, clicar no botão **<Executar:>**;

LISTA TAREFA
Manter Tarefa

ITBI 2

Número protocolo:

Competência Inicial: Competência Final:

Limpar Pesquisar

Filtrar Tarefas - 2

Emitir Guia Espera 3 Dias
Número protocolo: 0.000.522/20-10
Data Solicitação: 24/06/2020
Fluxo Desiste **Executa**

Reavaliar Homologação Espera 3 Dias
Número protocolo: 0.000.522/20-10
Data Solicitação: 24/06/2020
Fluxo Assume Executa

3. Após conferência das informações da liberação da guia, efetuar a emissão da guia através do botão **<Executar:>**.

Número protocolo
0.000.522/20-10

Inscrição Cartográfica
34.44.06.0065.01.000

Cálculo Imposto

Valor Venal IPTU	Vlr Declarado	Vlr Homologado
84.302,56	90.000,00	0,00
Base de Cálculo	Aliquota	Vlr ITBI (A)
90.000,00	2,50	= 2.250,00
Vlr Financiado	Aliquota Financ.	Vlr ITBI Financ. (B)
0,00	0,00	= 0,00
Vlr Imposto (A + B)	Vlr Taxa Avaliação	Vlr Total
2.250,00	0,00	= 2.250,00

Parcela(s) ITBI

<input checked="" type="checkbox"/>	Número	Imposto	Vencimento	Pagamento	Valor	Juros	Multa	Desconto	Total
<input checked="" type="checkbox"/>	Única	ITBI Urbano	24/07/2020		2.250,00	0,00	0,00	0,00	2.250,00

Fluxo BPMN

Cancelar

Emitir Guia



GUIA ITBI
PREFEITURA DE SOROCABA
SECRETARIA DA FAZENDA
DOCUMENTO DE ARRECAÇÃO MUNICIPAL - DAM

1 - VA DO ADQUIRENTE	
Emissor: Gestor PMS	Data de 27/06/2020
Inscrição 34	Protocolo: 0.000.522/20-10 Guia DAM:

2 - ADQUIRENTE

CPF/CNPJ - Nome Razão Social:
778.778.778-38 - ALTERA PESSOA TESTE ITBI

Endereço:
RUA - ALBERTO NEDER N° 100, JARDIM - JARDIM DOS ESTADOS Cidade: CAMPO GRANDE-MS CEP: 79020-336

3 - TRANSMITENTE

CPF/CNPJ - Nome Razão Social:
I

4 - DADOS DO IMÓVEL

Endereço Localização:
RUA: PROFESSORA YVONNE TUNIS SOARES

Número Reg Anterior:
1212 / 23/06/2020

Tipo do Imóvel:
Urbano

5 - BASE CÁLCULO DO IMPOSTO

NATUREZA TRANSAÇÃO:	FRAÇÃO:	VALOR DECLARADO R\$:	VALOR VENAL PARA FINS DE IPTU R\$:	BASE DE CÁLCULO R\$:
Compra e Venda	0,00	90.000,00	84.302,56	90.000,00

6 - VALORES DA TRANSAÇÃO

VALOR NÃO FINANCIADO	VALOR DECLARADO R\$:	ALÍQUOTA (%):	VALOR DO IMPOSTO R\$:
	90.000,00	2,50	2.250,00
TOTAL DO IMPOSTO:			2.250,00

7 - COMPOSIÇÃO DA GUIA

IDENTIFICAÇÃO DO DÉBITO ANO TRIB PAR	TRIBUTO	VENCIMENTO	VALOR LANÇADO	VALOR ATUALIZADO	MULTAS / JUROS / DESC	VALOR
2020 66 0 58738920	I.T.B.J	24/07/2020	2.250,00	2.250,00	0,00	2.250,00
DATA VALIDADE	VALOR LANÇADO	VALOR ATUALIZADO	MULTAS / JUROS / DESC	TAXA DE EXPEDIENTE	VALOR	
24/07/2020	2.250,00	2.250,00	0,00	0,00	2.250,00	

8 - OBSERVAÇÕES

--



GUIA ITBI
PREFEITURA DE SOROCABA
SECRETARIA DA FAZENDA
DOCUMENTO DE ARRECAÇÃO MUNICIPAL - DAM

INFORMAÇÕES	
Data de 24/06/2020	1. Pagável nos bancos conveniados
Data de Emissão 27/06/2020	2. Não receber após o vencimento da guia.

Adquirente: 778.778.778-38 - ALTERA PESSOA TESTE ITBI		
Inscrição Cartográfica:	Protocolo: 0.000.522/20-10	Guia DAM:
Vencimento: 24/07/2020	Data Validade: 24/07/2020	Valor do Documento: 2.250,00

8162000022-1 50004404202-5 00724010000-3 15000292000-0

AUTENTICAÇÃO MECÂNICA - Via Banco



10. Consulta de Pagamento

Funcionalidade utilizada para consulta da situação da guia do ITBI relacionada ao protocolo de transmissão. Para efetuar a consulta deverá ser acessado a opção **<Consultar Guia>** e realizar os seguintes passos:

1. Informar o **<Número do Protocolo>** ou **<Número da Guia>**;
2. Clique no botão **<Pesquisar>**, a situação da guia será exibida na coluna situação da guia.

Filtro - Guia

Número Guia: Igual []
Número protocolo: Igual 0.000.525/20-08
Situação Guia: Igual Todos

Limpar Pesquisar

Lista - Guia Imprimir

	Número Guia	Número protocolo	Situação Guia
Ações	15000302099	0.000.525/20-08	Baixado por pagamento

1/1 1 10

11. Cartórios de Registro

A interação com os Cartórios de Registro ocorre quando o contribuinte efetua o pagamento da guia de recolhimento.

Caso o contribuinte informe que o protocolo de transmissão é referente a primeiro imóvel, será disponibilizado ao cartório um opção de confirmação do primeiro imóvel, no menu acompanhar protocolo do sistema de ITBI Eletrônico **<Parecer Primeiro Imóvel>**, após o parecer pertinente dos cartórios de registro o sistema libera o processo de transmissão para registro.

Os protocolos que não dependem de parecer de primeiro imóvel já seguem diretamente para registro do cartório pertinente, com status **<Registrar ITBI>**.

, utilizar a opção do menu **<Acompanhar Protocolo>**. Na tela principal, efetue os seguintes passos:

11.1 Parecer Primeiro Imóvel

Para envio do Parecer de Primeiro Imóvel, utilizar a opção do menu **<Acompanhar Protocolo>**, na tela principal e efetue os seguintes passos:

1. Utilize os filtros para encontrar o protocolo, selecionando a opção **<Parecer Primeiro Imóvel>**;
2. Clicar no botão **<Executar>** no protocolo desejado, analisar as informações declaradas e documentos anexados e proceder ao parecer, confirmando ou não a informação de primeiro imóvel.
3. Informações relacionadas ao Protocolo de ITBI;
4. Dados do Adquirente;
5. Dados do Transmitente;
6. Dados do Imóvel;

7. Histórico de análise;
8. Documentação anexada pelo contribuinte para download e conferência das informações prestadas pelo contribuinte;
9. Informações de Cálculo de Imposto;
10. Informar o parecer no campo <É Primeiro Imóvel>;
11. Registrar a análise clicando no botão <Gravar>;

LISTA TAREFA
Manter Tarefa

ITBI 33

Número protocolo
Igual

Competência Inicial
Igual/Maior

Competência Fin.
Igual/Menor

Limpar Pesquisar

Filtrar Tarefas - 1

Parecer Primeiro Imóvel

Emitir Guia
Emitir Guia Reavaliação
Liberar Guia ITBI
Parecer Primeiro Imóvel 1
Reavaliar Homologação
Reavaliar Homologação Reavaliação

Espera 1 Dia

Número protocolo:
0.000.525/20-08
Data Solicitação: 27/06/2020

Fluxo Assume Executa 2

Informação da Emissão do ITBI 3

Usuário	Número protocolo	Tipo da Transmissão	
0843193000113	0.000.525/20-08	Auto	
Incidente	Imunidade	Isenção	Primeiro Imóvel
Sim	Não	Não	Sim
Tipo Área Imóvel é ato judicial?	Natureza Transação	Cartório de Registro de Imóvel	
Urbano	Não	Compra e Venda	

Dados do(s) Adquirente(s) 4

CPF/CNPJ	Nome/Razão Social	Participação (%)
778.778.778-38	ALTERA PESSOA TESTE ITBI	100,00
Endereço	Telefone	
AVENIDA MARECHAL DEODORO, 100 Bairro: JARDIM JARDIM LEBLON Cidade: CAMPO GRANDE UF: MS Cep: 79092-000	67 - 999999999	
E-Mail 83inod@gmail.com		

Dados do(s) Transmittente(s) 5

CPF/CNPJ	Nome/Razão Social
415.208.242-97	TESTE RECAD IMOBILIARIO
Endereço	Telefone
AVENIDA ENGENHEIRO CARLOS REINALDO MENDES, 3041 Bairro: BAIRRO: RESIAD NORTE Cidade: SOROCABA UF: SP Cep: 18013-280	
E-Mail	

Dados do Imóvel 6

Inscrição Cartográfica	Imóvel	Tipo Imóvel
99.99.99	Territorial	Urbano
Testada Principal	Fração	
1,00	1,00	
Área Terreno	Área Construção	Área do Terreno da Unidade
1,00	0,00	1,00
Valor Venal Terreno	Valor Venal Construção	Valor Venal IPTU
0,00	0,00	0,00
Endereço		
: NAO INFORMADO, IC TESTE Bairro: : NAO INFORMADO Cidade: SOROCABA UF: SAO PAULO Cep: 18000-001 Loteamento: NAO LOCALIZADO Quadra: Lote:		

Histórico Análise 7

Data	Usuário
30/06/2020 05:36:03	

Documentos Transmissão Imóvel 8

- ↓ Baixar Todos
- ↓ CPF
- ↓ Comprovante de Residência
- ↓ RG

Valor Venal IPTU	Vir Declarado	Vir Homologado
0,00	2,00	0,00
Base de Cálculo	Aliquota	Vir ITBI (A)
2,00	x 0,50	= 0,01
Vir Financiado	Aliquota Financ.	Vir ITBI Financ. (B)
0,00	x 0,00	= 0,00
Vir Imposto (A + B)	Vir Taxa Avaliação	Vir Total
0,01	+ 0,00	= 0,01

Parecer Primeiro Imóvel **10**

É Primeiro Imóvel? Sim Não

Data Referência: 01/07/2020

Usuário Parecer: CARTÓRIO REGISTRO 1

Órgão: 1º CARTÓRIO DE REGISTROS DE IMÓVEIS E ANEXOS

Fluxo BPMN **11**

11.2 Registro

Para envio do Parecer de Primeiro Imóvel, utilizar a opção do menu **<Acompanhar Protocolo>**, na tela principal e efetue os seguintes passos:

1. Utilize os filtros para encontrar os protocolos disponíveis para registro, selecionando a opção **<Parecer Primeiro Imóvel>**;
2. Clicar no botão **<Executar>** no protocolo desejado, analisar as informações declaradas e documentos anexados e proceder ao parecer, confirmando ou não a informação de primeiro imóvel.
3. Informações relacionadas ao Protocolo de ITBI;
4. Dados do Adquirente;
5. Dados do Transmitente;
6. Dados do Imóvel;
7. Histórico de análise;
8. Documentação anexada pelo contribuinte para download e conferência das informações prestadas pelo contribuinte;
9. Informações de Cálculo de Imposto;
10. Campo **<Data Registro>**, informar a data do registro;
11. Campo **<Matricula>**, informar a matricula do imóvel;
12. Campo **<Registro>**, informar o número do registro;
13. Campo **<Observação>**, para digitação de observações importantes relacionadas a matricula do imóvel;
14. Clicar no botão **<Registrar>**, para finalização do processo;
15. Botão **<Alterar Cartório>** será utilizado para direcionamento do processo de transmissão correto;
16. Botão **<Cancelar>** será utilizado para desistência do registro de transmissão e posterior verificação;

17. Alteração de Cartório quando acionada a opção <Alterar Cartório> passo 15, informar o <Cartório Correto>;

18. Clicar no botão <Alterar Cartório> para que o processo seja direcionado ao cartório correto;

19. Para desistência da alteração clicar no botão <Cancelar>;

20.

Menu

LISTA TAREFA
Manter Tarefa

ITBI 53

Número protocolo
Igual

Competência Inicial
Igual/Maior

Competência Final
Igual/Menor

Limpar

Pesquisar

Filtrar Tarefas - 3

Registrar ITBI 1

Registrar ITBI Espera 0 Dia

Número protocolo:
0.000.525/20-08
Data Solicitação: 27/06/2020

Fluxo Assume Executa 2

Registrar ITBI Espera 1 Dia

Número protocolo:
0.000.501/20-40
Data Solicitação: 22/06/2020

Fluxo Assume Executa

Registrar ITBI Espera 1 Dia

Número protocolo:
0.000.494/20-86
Data Solicitação: 19/06/2020

Fluxo Assume Executa

Informação da Emissão do ITBI 3

Usuário	Número protocolo	Tipo de Transmissão
08453939000113	0.000.525/20-08	Auto

Incidente	Imunidade	Isenção	Primeiro Imóvel
Sim	Não	Não	Sim

Tipo Área Imóvel é ato judicial?	Natureza Transação	Cartório de Registro de Imóvel
Urbano	Não	Compra e Venda

Dados do Imóvel 6

Inscrição Cartográfica	Imóvel	Tipo Imóvel
99.99.99	Territorial	Urbano

Testada Principal	Fração
1,00	1,00

Área Terreno	Área Construção	Área do Terreno da Unidade
1,00	0,00	1,00

Valor Venal Terreno	Valor Venal Construção	Valor Venal IPTU
0,00	0,00	0,00

Endereço
: NAO INFORMADO, IC TESTE
Bairro: NAO INFORMADO
Cidade: SOROCABA UF: SAO PAULO Cep: 18000-001
Loteamento: NAO LOCALIZADO Quadra: Lote:

Dados do(s) Adquirente(s) 4

CPF/CNPJ	Nome/Razão Social	Participação (%)
778.778.778-38	ALTERA PESSOA TESTE ITBI	100,00

Endereço
AVENIDA: MARECHAL DEODORO, 100
Bairro: JARDIM JARDIM LEBLON
Cidade: CAMPO GRANDE UF: MS Cep: 79092-000

E-Mail
ibisod@gmail.com

Telefone
67 - 999999999

Dados do(s) Transmitente(s) 5

CPF/CNPJ	Nome/Razão Social
415.208.342-97	TESTE RECAD IMOBILIARIO

Endereço
AVENIDA: ENGENHEIRO CARLOS REINALDO MENDES, 3041
Bairro: BARRO: RESGIAO NORTE
Cidade: SOROCABA UF: SP Cep: 18013-280

E-Mail

Telefone

Histórico Análise 7

Data	Usuário
30/06/2020 05:36:03	

Documentos Transmissão Imóvel 8

Baixar Todos

CPF

Comprovante de Residência

RG

Cálculo Imposto

Valor Venal IPTU	Vir Declarado	Vir Homologado
0,00	2,00	0,00
Base de Cálculo	Aliquota	Vir ITBI (A)
2,00	X 0,50	= 0,01
Vir Financiada	Aliquota Financ.	Vir ITBI Financ. (B)
0,00	X 0,00	= 0,00
Vir Imposto (A + B)	Vir Taxa Avaliação	Vir Total
0,01	+ 0,00	= 0,01

1

Informações do Registro

Data registro: * Matrícula: * Registro: *

Observação:

Faltam 500 Caracteres.

Fluxo BPMN

Cancelar

Alterar Cálculo

Registrar

9

10

11

12

13

16

15

14