

ITBI

1. Introdução

As guias podem ser geradas tanto pelo acesso interno quanto pelo externo, permitindo assim que o contribuinte possa ele mesmo gerar a guia. Primeiramente será exposto os programas relacionados ao imposto dentro do sistema e em seguida o procedimento no acesso externo (portal da Prefeitura).

2. Guia ITBI

Programa para gerenciamento dos registros de Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI). As informações a serem inseridas se organizam por meio de abas, e a cada aba é necessário clicar em SALVAR após o seu preenchimento. Os campos fora das abas são em sua maioria preenchidos automaticamente e caso exista alguma irregularidade no imóvel o programa informará apenas para conhecimento, uma vez que não será bloqueada nenhuma ação no programa.

- Para criar uma nova **Guia ITBI** clicar no botão **CRIAR**;
- O campo Entrada Pedido já considera a data corrente, mas ela pode ser alterada em caso de cadastro retroativo;
- O campo Entrega Guia deve ser preenchido com a data em que o Contribuinte receberá o carnê e o Vencimento será automaticamente preenchido pelo prazo estabelecido por configuração em Registro de Sistema. O vencimento pode ser alterado pelo usuário se necessário;
- O campo Agente possui o filtro do Cadastro Geral para auxiliar na identificação do informante;
- E o Forma de Transmissão permite o preenchimento de informações complementares e observações;
- Clicar em **SALVAR** para que a Guia ITBI receba seu número:

Guia ITBI

Localizar Salvar Criar Desfazer Duplicar Guia Calcular ITBI

Vinculados Relatórios

Número ITBI 78311 Exercício 2021 Número Guia 279450
 Origem Local Status Processada Inscrição Cadastral

Verificar as seguintes ocorrências

- Este Protocolo ITBI possui imóvel com dívida.
- Este Protocolo ITBI possui imóvel aglutinado com dívida.

Guia ITBI Imobiliário ITBI Compradores e transmitentes Transações Tributos ITBI Anexos

Datas
 Entrada Pedido 05/01/2021 Entrega Guia 05/01/2021 Vencimento 19/01/2021

Valores
 Fazenda Contribuinte 120.000,00 Tabelionato

Agente Informante
 Agente 12 ESCOLA CENECISTA RIO DOS SINOS
 Tipo Pessoa Física Documento CPF 45053731004 Identidade

Forma de Transmissão
 Forma de Transmissão COMPRA E VENDA SEM BENEFITÓRIAS E ÁREA IDEAL DO TERRENO DE 200,000000M²
 LOTE 5 DA QUADRA 01
 RUA AURELIO BITTENCOURT, BAIRRO SÃO JOSÉ

Outras Informações
 Averbação Nenhum Mantém Imunidade Isenção Não Lei Programa Redução Nenhum

- Após criar a capa da Guia ITBI, clicar na aba **Imobiliário ITBI** para vincular pelo menos uma Economia a Guia clicando no botão **CRIAR** e utilizando o **Filtro Imobiliário** (ícone da lupa dentro do campo **Número**). Informações do Terreno e Construção serão automaticamente preenchidos. E após **SALVAR** a tela apresentará o ícone do programa **Imobiliário** que servirá de atalho para usuário acessar, caso necessário, o cadastro da Economia vinculada à Guia:

Guia ITBI

Localizar Salvar Criar Desfazer Duplicar Guia Calcular ITBI

Vinculados Relatórios

Número ITBI 78311 Exercício 2021 Número Guia 279450
 Origem Local Status Processada Inscrição Cadastral

Verificar as seguintes ocorrências

- Este Protocolo ITBI possui imóvel com dívida.
- Este Protocolo ITBI possui imóvel aglutinado com dívida.

Guia ITBI Imobiliário ITBI Compradores e transmitentes Transações Tributos ITBI Anexos

Imobiliário

Número 3 Englobado
 Natureza Territorial Logradouro AURELIO BITTI Número
 Bairro SÃO JOSÉ Quadra Lot. 01 Lote Lot. 5 Sequência de Itbi 35

Endereço Correspondência
 Clique aqui para filtrar o Endereço
 CEP Bairro
 Logradouro Número Complemento
 Estado Cidade

Medidas do Terreno
 Lado Direito 0,000000 Lado Esquerdo 0,000000 Área Total 20,000000
 Fundos 0,000000 Testada 12,000000 Área Transmitida 20,000000
 Zona Área Terreno

Medidas da Construção
 Ano Construção Área Construída Transmitida 20,000 Área Construída 20,0 Matrícula Registro

- Na aba **Compradores e Transmitentes** insere-se os participantes da transação. O campo Contribuinte possui o Filtro Cadastro Geral que permite a localização dos Contribuintes pelo Nome ou documento (CPF/CNPJ). É obrigatório que as pessoas possuam inscrição na base cadastral da Prefeitura:

The screenshot shows the 'Guia ITBI' application window. At the top, there's a header with the title 'Guia ITBI' and standard window controls. Below the header is a toolbar with buttons: 'Localizar', 'Salvar', 'Criar', 'Desfazer', 'Duplicar Guia', and 'Calcular ITBI'. To the right of these buttons is a page indicator showing '2 de 27'. Below the toolbar is a section for 'Vinculados' and 'Relatórios' with various icons. The main form area contains fields for 'Número ITBI' (78312), 'Exercício' (2021), 'Número Guia' (279451), 'Origem' (Local), 'Status' (Processada), and 'Inscrição Cadastral'. Below these fields is a warning box titled 'Verificar as seguintes ocorrências' with two red messages: '- Este Protocolo ITBI possui imóvel com dívida.' and '- Este Protocolo ITBI possui imóvel aglutinado com dívida.' At the bottom, there's a tabbed interface with 'Guia ITBI', 'Imobiliário ITBI', 'Compradores e transmitentes' (selected), 'Transações', 'Tributos ITBI', and 'Anexos'. The 'Compradores e transmitentes' tab has sub-buttons 'Criar' and 'Excluir'. Below these are fields for 'Partes envolvidas': 'Contribuinte' (with a search icon and value '2'), 'CPF/CNPJ' (10.587.235), 'Tipo' (Comprador Resp), 'Incl./Perm.' (Sim), and '% Participação' (100,00). An 'Observação' field is also present. At the bottom, a table lists the participants:

Inscrição	Contribuinte	CPF/CNPJ	%	Tipo
* 2	MADEREIRA PEIXOTO LAZZARETTI LTDA	10.587.235/0001-85	100,00	Comprador Resp
* 12	ESCOLA CENECISTA RIO DOS SINOS	450.537.310-04		Transmitente

Below the table, it says '2 registros'.

- Na aba **Transações** informa-se os dados da(s) transação(ões) da Guia ITBI. Os Itens e valores cadastrados nesta aba são utilizados como base para o cálculo da DARM. Para incluir um registro na aba basta clicar em CRIAR, selecionar o Item + Valor a Tributar e SALVAR:

The screenshot shows the 'Guia ITBI' application window, now with the 'Transações' tab selected. The header and toolbar are the same as in the previous screenshot. The 'Vinculados' and 'Relatórios' section is also the same. The main form area contains the same fields for 'Número ITBI', 'Exercício', 'Número Guia', 'Origem', 'Status', and 'Inscrição Cadastral'. The warning box is also present. The tabbed interface at the bottom shows 'Guia ITBI', 'Imobiliário ITBI', 'Compradores e transmitentes', 'Transações' (selected), 'Tributos ITBI', and 'Anexos'. The 'Transações' tab has sub-buttons 'Localizar', 'Criar', and 'Excluir'. Below these are fields for 'Item' (1 - COMPRA E VENDA), 'Valor a Tributar' (150.000,00), 'Valor Financiador', and 'Agente Financiador'. At the bottom, it says '1 registro'.

Item	Valor a Tributar	Valor Financiador	Agente Financiador
* 1 - COMPRA E VENDA	150.000,00		

- Após o preenchimento de todos estes parâmetros o usuário deve clicar em **Calcular ITBI** para que o imposto seja lançado. Sistema informará o número da DARM gerada:

Guia ITBI

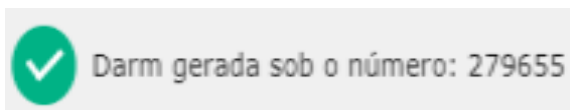
Localizar Salvar Criar Desfazer Duplicar Guia **Calcular ITBI**

Vinculados Relatórios

Número ITBI: 78324 Exercício: 2021 Número Guia: 279655
 Origem: Web Status: SOLICITAI Inscrição Cadastral:

Verificar as seguintes ocorrências

- Este Protocolo ITBI possui imóvel com dívida.
- Este Protocolo ITBI possui imóvel aglutinado com dívida.



- Na aba **Tributos ITBI**(a)s parcela(s) lançadas poderão ser visualizadas, bem como emitido o carnê para entrega ao Contribuinte:

Guia ITBI

Localizar Salvar Criar Desfazer Duplicar Guia Calcular ITBI

Vinculados Relatórios

Número ITBI: 78312 Exercício: 2021 Número Guia: 279451
 Origem: Local Status: Processada Troca Inscrição Cadastral:

Verificar as seguintes ocorrências

- Este Protocolo ITBI possui imóvel com dívida.
- Este Protocolo ITBI possui imóvel aglutinado com dívida.

Guia ITBI Imobiliário ITBI Compradores e transmitentes Transações **Tributos ITBI** Anexos

Os campos desta aba não podem ser alterados!

Módulo	Identificação	Tributo	Exercício	Parcela	Sit.	Tipo	Situação Tributo	Filtro Tributos	Ações
							Todas	Todos	
Dívida Seleccionada(R\$): 0,00						Total(R\$): 3.000,00	Vencida: 3.000,00	a Vencer: 0,00	
Identificação	Tributo	Vencimento	Base de Cálculo	Valor Original	Valor Atual	Situação			
279451	ITBI(08)-2021/1-0 (N)	19/01/2021	150.000,00	R\$ 3.000,0000	R\$ 3.000,00	Isento(Lancamento)			

1 registro

- Este imposto lançado também poderá ser visualizado através de consulta no programa Receita Eventual, na Inscrição da Economia vinculada a Guia ITBI ou diretamente no Consulta Cadastro Geral, na Inscrição do Contribuinte Comprador;
- A aba **Anexos** mostra os arquivos anexados na Guia e permite o download para visualização. Para anexar arquivos na Guia ITBI acessar o programa vinculado Anexar Documento;
- Outro programa vinculado ao Guia ITBI é o **Reimpressão** que possibilita a consulta, edição e reimpressão de relatórios já emitidos na Guia. É preciso que os relatórios estejam configurados para gravar registro nesta tela;
- Os relatórios mais utilizados do ITBI são:

Guia de Transmissão ITBI: documento com as principais informações da Guia ITBI;

Termo de Confissão de Dívida: documento de ciência das dívidas vinculados ao imóvel transicionado;

Relatório Simplificado de Guias ITBI: apresenta o número da guia, data pedido, economia, valor e situação;

2. Relatórios ITBI

- Filtro independente para parametrizar consulta de Guias ITBI através de qualquer informações que tenha sido preenchida, para emissão de relatórios de gerenciamento:

A interface 'Relatórios ITBI' apresenta uma barra de título azul com o nome do módulo. Abaixo, há uma barra de ferramentas com botões para 'Limpar' e 'Relatórios', além de ícones de impressão. O menu principal contém: Transações, Agente ITBI, Imobiliário ITBI, Guia (selecionado) e Financeiro. Os campos de filtro incluem: 'Inscrição' e 'Contribuinte' (campos de texto), 'Tipo' (menu suspenso com 'Nenhum' selecionado), '% Participação' (campo de texto), 'Observação' (campo de texto), 'Transação ITBI' (menu suspenso com 'Nenhum' selecionado), 'Agente Financiador' (campo de texto), 'Valor Financiador' (campo de texto), 'Valor Declarado' (campo de texto) e 'Valor Estimado' (campo de texto).

3. Situação ITBI

Cadastro e gerenciamento de todos os Status que a Guia ITBI pode assumir:

A interface 'Situação Transmissão' possui uma barra de título azul e botões de ação: 'Localizar', 'Salvar', 'Criar' e 'Excluir'. Abaixo, há uma tabela com 5 colunas: 'Código', 'Descrição', 'Visível Externo', 'Edição Externa' e 'Lista Consulta'. A tabela contém 11 registros de status.

Código	Descrição	Visível Externo	Edição Externa	Lista Consulta
A	SOLICITADO	Sim	Sim	Sim
B	DUPLICADO	Sim	Sim	Sim
C	VENCIDO/CANCELADO	Não	Sim	Não
D	DEVOLVIDO	Sim	Sim	Sim
E	EXCLUÍDO	Não	Sim	Não
F	PENDENTE	Sim	Sim	Sim
G	- GUIA PARCELADA	Sim	Sim	Sim
L	AVALIADO	Sim	Sim	Sim
P	CONCLUÍDO/PAGO	Não	Sim	Não
R	RETIFICADO	Não	Sim	Sim

4. Transação ITBI

Tabela para configurar as opções disponíveis no campo Item da aba Transações no programa **Guia ITBI**:

- Esta tela possui os seguintes campos:

Prazo Validade define o número de dias a ser acrescentado ao vencimento do imposto calculado;

Web indica se esta Transação estará disponível ao contribuinte no serviço do portal da prefeitura;

Anexo indica a obrigatoriedade ou não de um documento ser vinculado a Guia do acesso externo. Caso seja definido como *Obrigatório*, a Guia ITBI não poderá ser salva até o anexo ser inserido;

Tipo indica se a transação deve incidir ou não na geração da guia. Caso seja marcada como "Incidência" ou Nenhum, o campo "Valor a Tributar" na aba de Transações passa a ser obrigatório. Caso seja marcada como "Não Incidência", a obrigatoriedade de preenchimento do campo será removida;

Estado indica se transação está ATIVA (é listada para ser utilizada) ou NÃO (que deixa de ser uma opção);

Valor Financiado indica se a transação deve permitir ou não valor financiado. Este campo marcado como "Sim" habilita e obriga o preenchimento do campo "Valor Financiado" na aba Transações. Caso seja marcado como "Não", o campo "Valor Financiado" permanece bloqueado;

Averbação indica se a transação efetua a averbação do(s) comprador(es) como novos proprietários da Economia vinculada a Guia ITBI. Quando for definido como "Não", todo ITBI criado com esta transação terá o indicador de averbação definido como "Não", na seção de "Outras Informações" da Guia ITBI;

- Esse programa também possui vinculados para configurações adicionais:

Faixa da transação para cadastrar a faixa de valores e alíquotas que serão cobradas sobre o valor do imóvel no cálculo do tributo.

O **Percentual** diz respeito a alíquota que será aplicada sobre o valor do imóvel.

Limite Superior informa qual o valor máximo do imóvel para a alíquota definida.

Índice Valor Financiado é o percentual cobrado para quando o imóvel for financiado.

Tributos da Tabela do ITBI para cadastrar taxas adicionais que devem ser cobradas na transação.

5. Guia ITBI no acesso externo

- Para acessá-lo é necessário que o contribuinte acesse o programa com login e senha gerados no Cadastro Geral por acesso externo ou interno. Uma vez validado o usuário, o programa direciona o contribuinte através de um passo a passo fácil de compreender.

Guia ITBI

DADOS IMOBILIÁRIO PASSO 1 TRANSAÇÃO IMOBILIÁRIO PASSO 2 PARTES DO ITBI PASSO 3 ANEXAR DOCUMENTO PASSO 4 CONFIRMAÇÃO PASSO 5

Selecione o tipo do ITBI

☒ Urbano ☐ Rural

Imobiliário *

Logradouro Número

Bairro Complemento

Informações do Terreno

Área Total * Área Transmitida * Matrícula do Imóvel Zona

Informações de Edificações

Área Total	Área Transmitida	Número Unidade	Edifício	Ano Construção	Espécie	Tipo Construção	Remover
<div>Incluir Registro</div> <div>«««« « » »»»»</div>							

< Anterior Próximo >

- **Passo 1:** Dados do imóvel;
- **Passo 2:** Dados da transação;
- **Passo 3:** Dados dos transmitentes e compradores;
- **Passo 4:** Anexar documentos;

- **Passo 5:** Revisão das informações preenchidas antes da confirmação.

6. Consulta ITBI no acesso externo

Programa de acesso externo que pode ser disponibilizado no Portal da Prefeitura para permitir aos contribuintes o acompanhamento das suas Guias geradas. Serviço também exige o uso de credencial:

Consulta Guia I...

Consulta Guia ITBI

Pesquisar
Limpar
Consulta Guia ITBI Detalhes
Andamento
Guia ITBI
Certidão de Pagamento ITBI

Requerente *
TESTE THEMA [94409]

Número
a
Data Pedido
a

Situação
Nenhum

Inscrição Cadastral

Número	Inscrição Cadastral	Protocolo	Situação	Requerente	Data Pedido
78346	1.01.E.78.0.	SEM PROTOCOLO	Aberta	TESTE THEMA	29/04/2021
78345	1.01.E.78.0.	SEM PROTOCOLO	Aberta	TESTE THEMA	29/04/2021
78343	09.D.01.5.A.1	SEM PROTOCOLO	Processada Troca	TESTE THEMA	27/04/2021
78342	09.D.01.5.A.1	SEM PROTOCOLO	Processada Troca	TESTE THEMA	27/04/2021
78341	09.D.01.5.A.1	SEM PROTOCOLO	Processada Troca	TESTE THEMA	29/03/2021
78339	09.D.01.5.A.1	SEM PROTOCOLO	Aberta	TESTE THEMA	28/03/2021
78334	09.D.01.5.A.1	SEM PROTOCOLO	Aberta	TESTE THEMA	04/03/2021
78328	09.D.01.5.A.1	SEM PROTOCOLO	Aberta	TESTE THEMA	04/03/2021
78324	8.16.24	SEM PROTOCOLO	SOLICITADO	TESTE THEMA	03/02/2021
78321	09.D.01.5.A.1	SEM PROTOCOLO	Aberta	TESTE THEMA	02/02/2021

<<
<
1
2
3
4
5
6
7
>
>>

75 registros