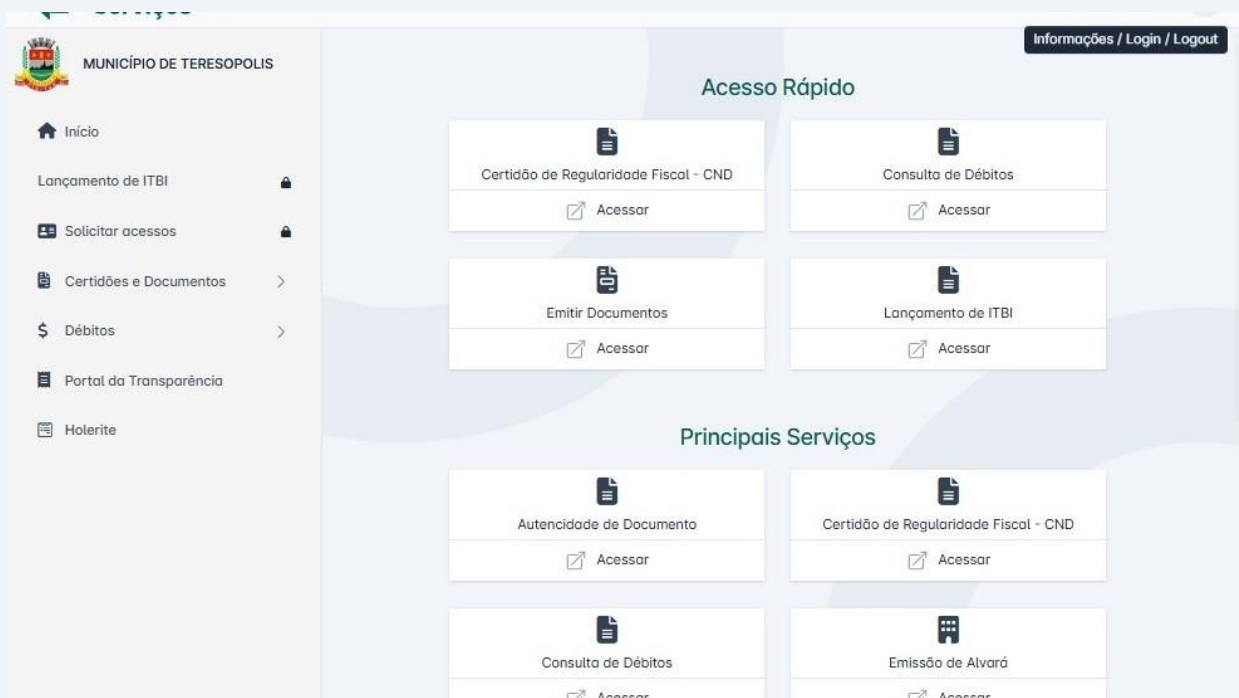


MANUAL PARA
ITBI WEB
(CREDENCIAMENTO E LANÇAMENTO)



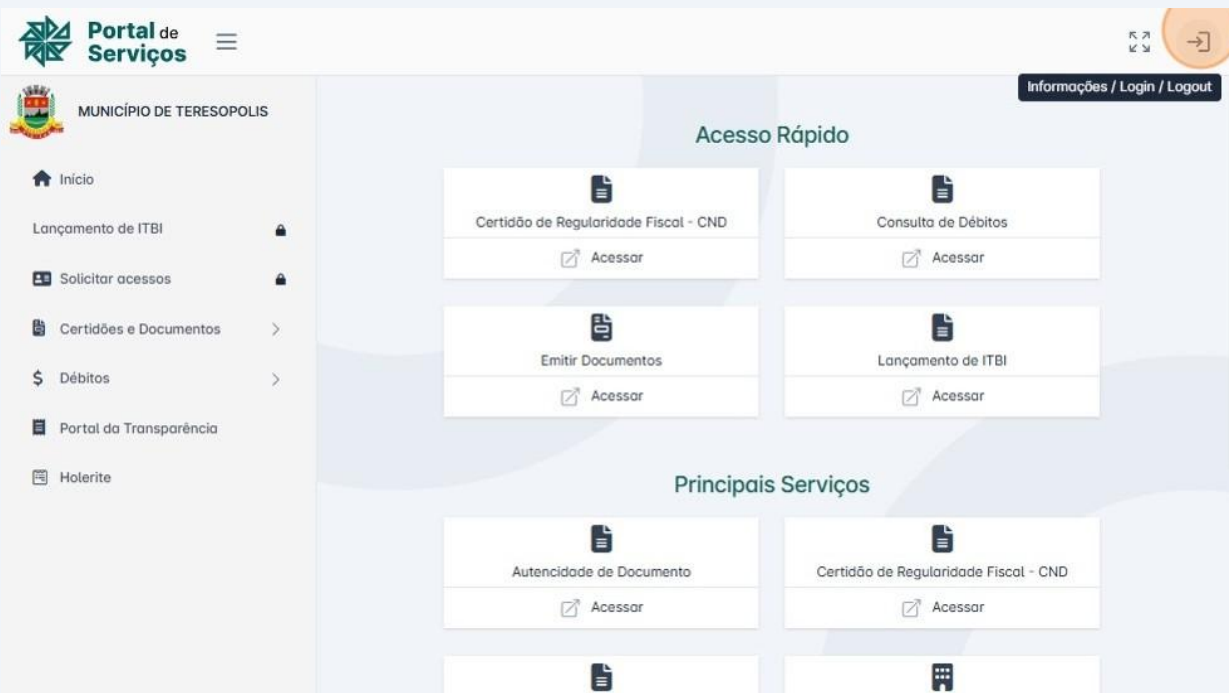
1

Acesse o link <https://teresopolis.portalservicos.app.br/>



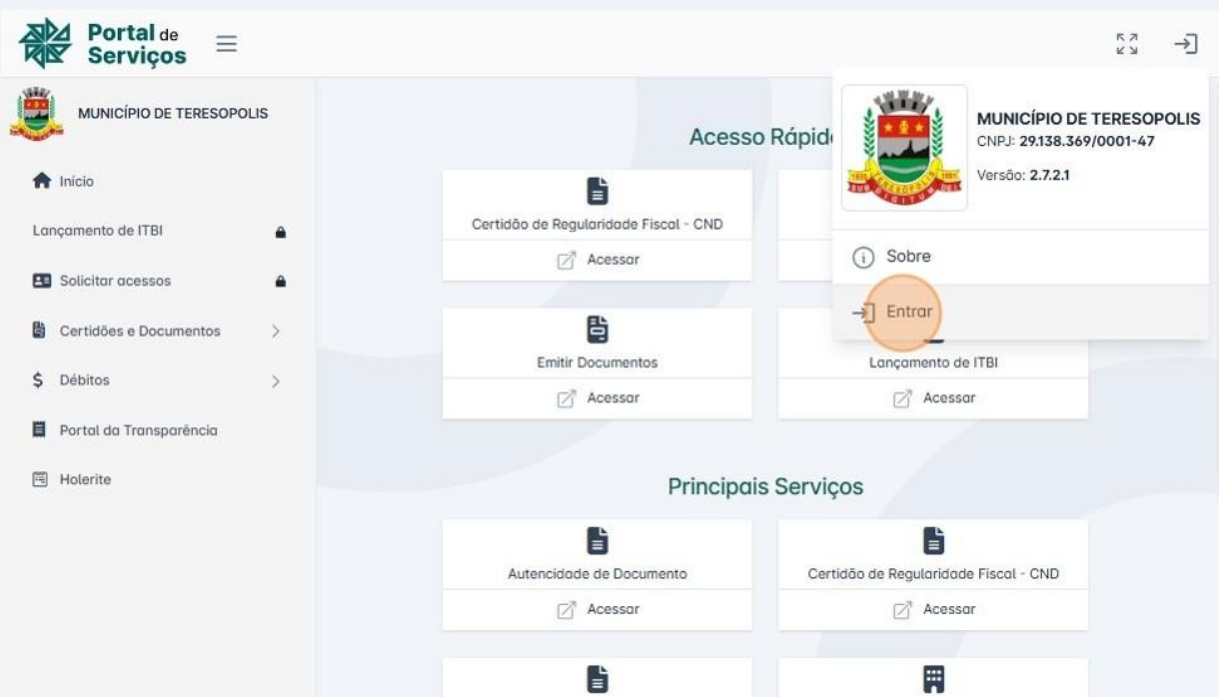
2

Nesse primeiro acesso, será necessário realizar a solicitação de acesso. Para isso, clique no ícone localizado no topo da tela, ao lado direito

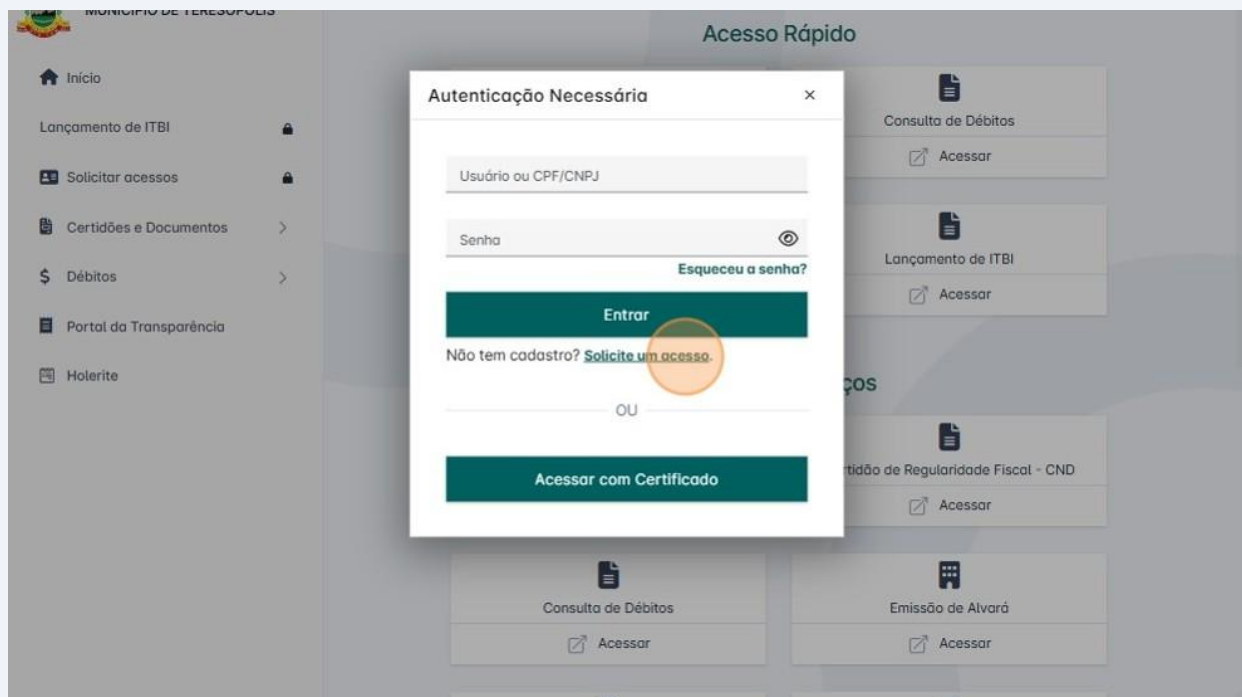


3

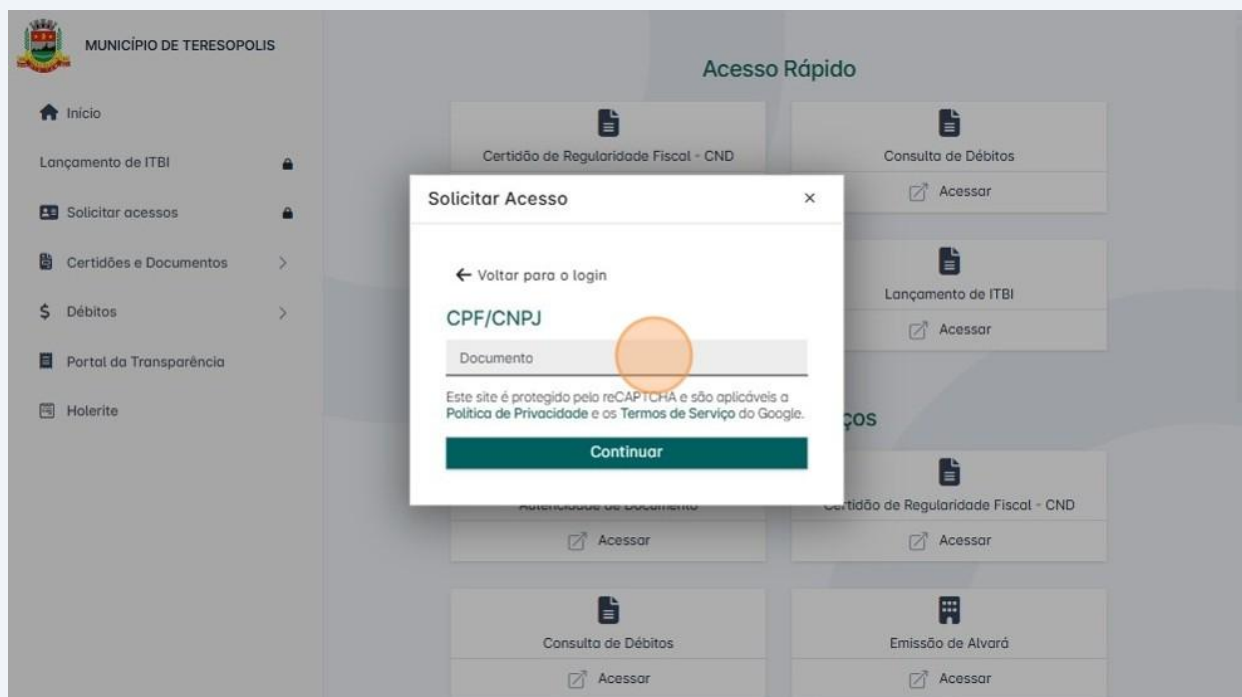
Depois clique em "Entrar"



4 Clique em "Solicite um acesso"



5 Informe o número do seu CPF e aperte em "Continuar".

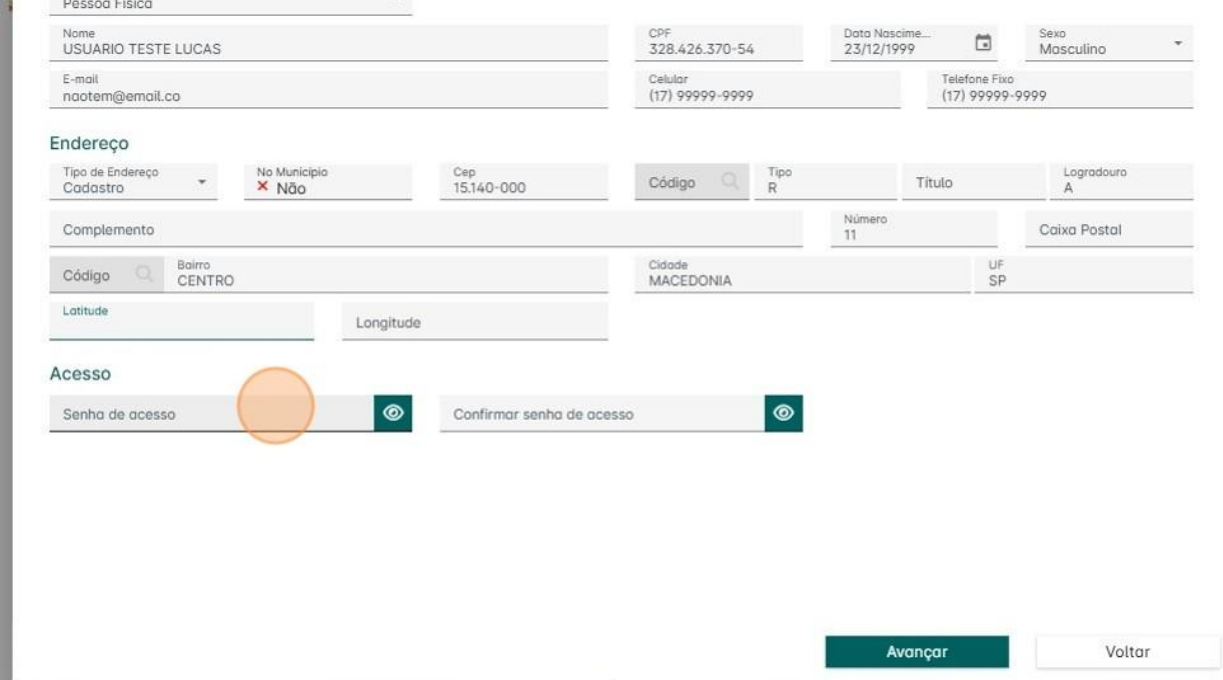


6

Ao continuar, será exibido um formulário para preenchimento dos dados pessoais e a criação de uma senha.

Importante: Informe corretamente todos os dados, como celular e e-mail, para eventuais contatos quando necessário por parte da Prefeitura.

Clique em “Avançar” após preencher todos os campos corretamente.



Formulário de cadastro de Pessoa Física. O formulário é dividido em seções: Dados Pessoais, Endereço e Acesso. No topo, há uma aba "Pessoa Física".

Dados Pessoais:

- Nome: USUARIO TESTE LUCAS
- CPF: 328.426.370-54
- Data Nascime...: 23/12/1999
- Sexo: Masculino
- E-mail: naotem@email.co
- Celular: (17) 99999-9999
- Telefone Fixo: (17) 99999-9999

Endereço:

- Tipo de Endereço: Cadastro
- No Município: Não
- Cep: 15.140-000
- Código: [campo com lupa]
- Tipo: R
- Título: [campo]
- Logradouro: A
- Complemento: [campo]
- Número: 11
- Caixa Postal: [campo]
- Código: [campo com lupa]
- Bairro: CENTRO
- Cidade: MACEDONIA
- UF: SP
- Latitude: [campo]
- Longitude: [campo]

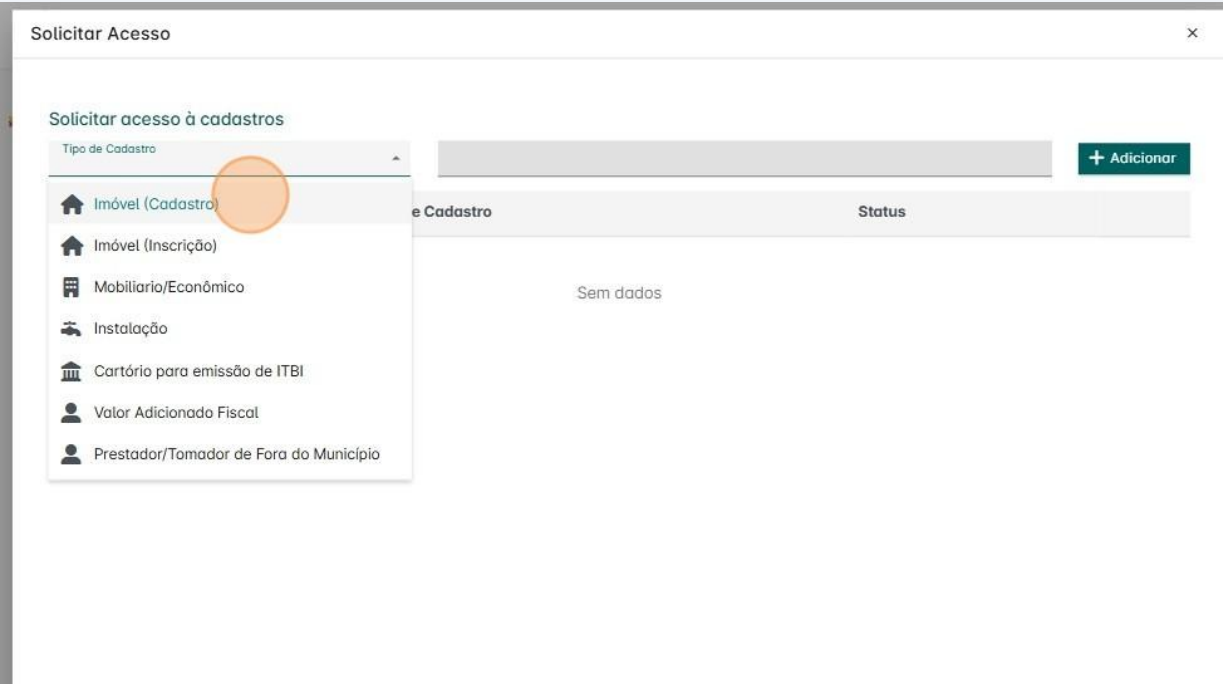
Acesso:

- Senha de acesso: [campo com ícone de olho]
- Confirmar senha de acesso: [campo com ícone de olho]

Botões: Avançar, Voltar.

7

Em seguida, o sistema exibirá a opção para selecionar qual será o Tipo de Cadastro.



Tela de Solicitar Acesso. O formulário é dividido em seções: Solicitar acesso à cadastros e uma tabela de Cadastro.

Solicitar acesso à cadastros:

- Tipo de Cadastro: [menu suspenso]
- + Adicionar

Menu suspenso Tipo de Cadastro:

- Imóvel (Cadastro)
- Imóvel (Inscrição)
- Mobiliário/Econômico
- Instalação
- Cartório para emissão de ITBI
- Valor Adicionado Fiscal
- Prestador/Tomador de Fora do Município

Tabela de Cadastro:

Nome do Cadastro	Status
Sem dados	

8

Proprietários de Imóveis: Selecione "Imóvel" (cadastro ou inscrição). Em seguida, informe o código do Cadastro do imóvel ou Inscrição no qual deseja transferir. Após digitar, aperte em "+Adicionar".

Solicitar Acesso

Solicitar acesso à cadastros

Tipo de Cadastro

Imóvel (Cadastro)

Imóvel (Cadastro)

+ Adicionar

Cadastro	Tipo de Cadastro	Status
Sem dados		

9

Corretores de Imóveis: Selecione "Cartório para emissão de ITBI". Aperte no ícone da lupa.

Solicitar Acesso

Solicitar acesso à cadastros

Tipo de Cadastro

Cartório para emissão de ITBI

Código

4

Cartório

+ Adicionar

Cadastro	Tipo de Cadastro	Status
Sem dados		

10 Selecione "ITBI WEB PARA CORRETORES DE IMOVEIS"

^ Filtros

Filtro Avançado

Código

Nome

CPF/CNPJ

Pesquisar

Limpar

Código	Nome
1	CARTORIO DO 2º OFICIO DE JUSTICA DE TERESOPOLIS
2	PREFEITURA MUNICIPAL DE TERESÓPOLIS
4	ITBI WEB PARA CORRETORES DE IMOVEIS

10

Página 1 de 1 (3 itens)

< 1 de 1 >

Confirmar

11 Aperte em "Confirmar"

^ Filtros

Filtro Avançado

Código

Nome

CPF/CNPJ

Pesquisar

Limpar

Código	Nome
1	CARTORIO DO 2º OFICIO DE JUSTICA DE TERESOPOLIS
2	PREFEITURA MUNICIPAL DE TERESÓPOLIS
4	ITBI WEB PARA CORRETORES DE IMOVEIS

10

Página 1 de 1 (3 itens)

< 1 de 1 >

Confirmar

12 Após a seleção, clique em "Adicionar"

Solicitar Acesso

Solicitar acesso à cadastros

Tipo de Cadastro
Cartório para emissão de ITBI

Código
4

Cartório
ITBI WEB PARA CORRETORES DE IMOVEIS

+ Adicionar

Cadastro	Tipo de Cadastro	Status
Sem dados		

13 Feito isso, aperte em "Avançar".

Solicitar acesso à cadastros

Tipo de Cadastro
Cartório para emissão de ITBI

Código

Cartório

+ Adicionar

Cadastro	Tipo de Cadastro	Status
4	Cartório para emissão de ITBI	Solicitado

Avançar

Voltar

14

Ao clicar em “Avançar”, o sistema exibirá a mensagem de que a solicitação foi enviada com sucesso. A partir de agora a solicitação será analisada e posteriormente liberada pelo Departamento de ITBI da Prefeitura.

15

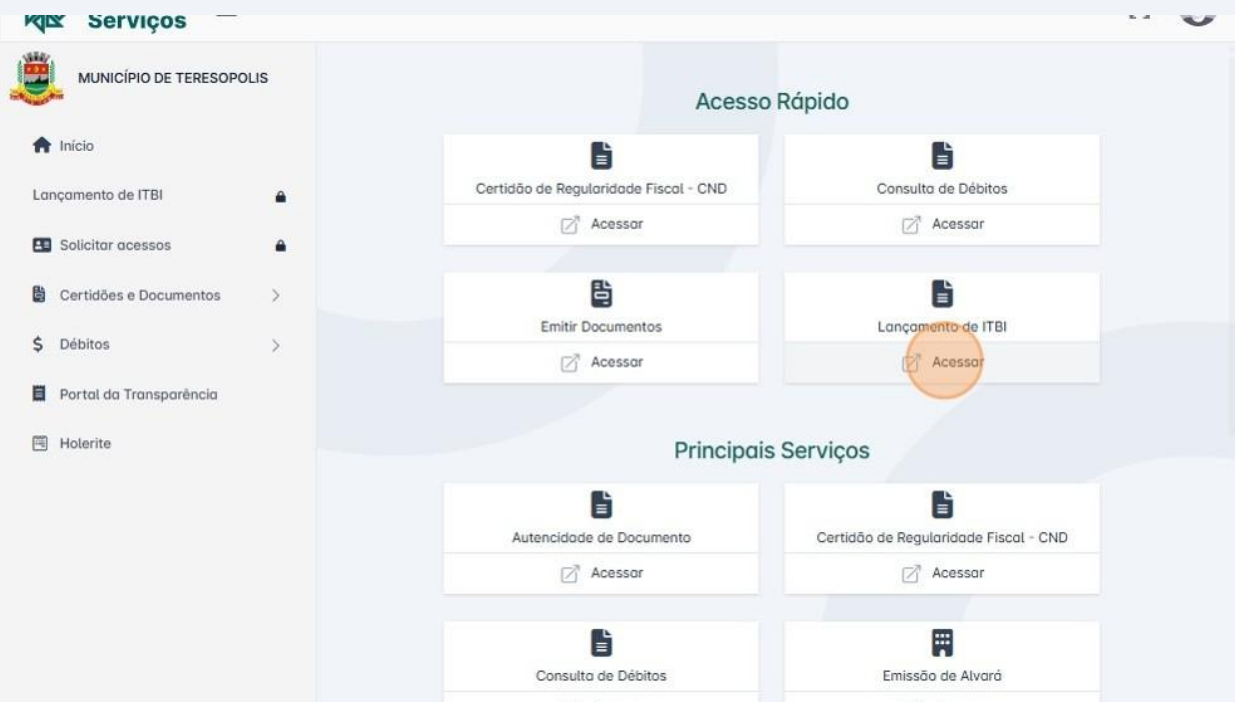
Após autorizado, informe o número do documento e a senha credenciada. Aperte no botão de "Entrar".

The screenshot displays the 'Portal de Serviços' interface for the 'MUNICÍPIO DE TERESOPOLIS'. A modal window titled 'Solicitar Acesso' is centered on the screen. The modal contains the following elements:

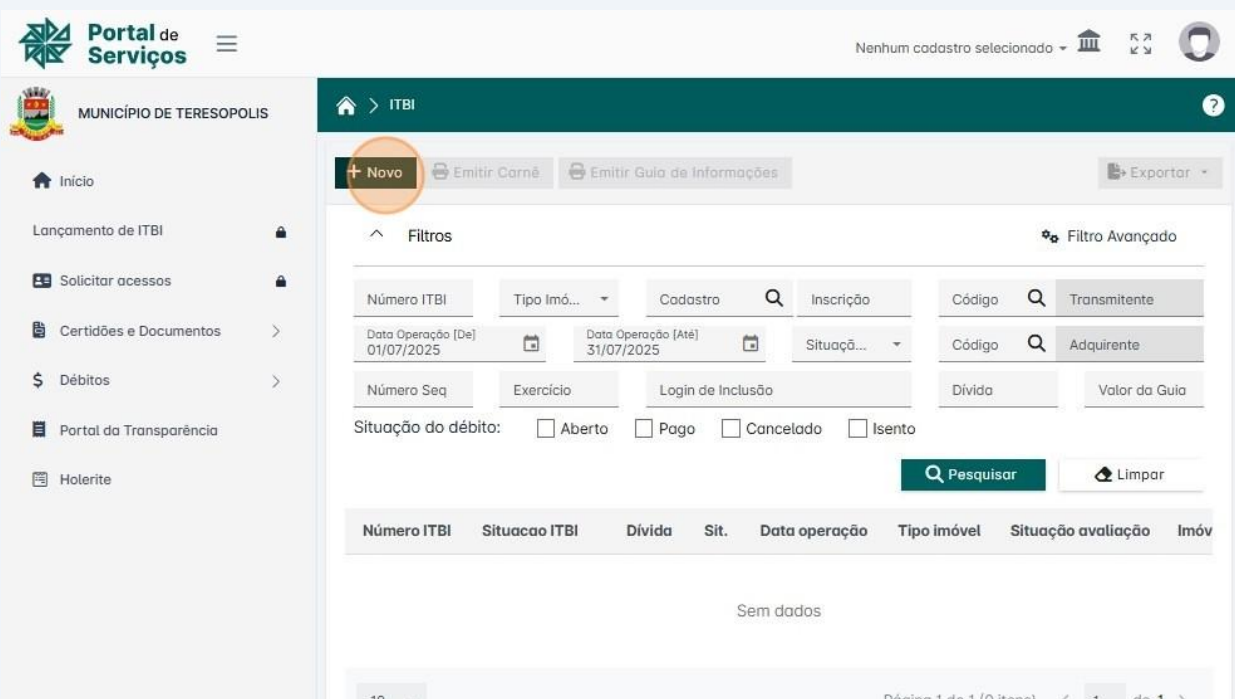
- A header bar with the title 'Solicitar Acesso' and a close button (X).
- A text input field labeled 'Usuário ou CPF/CNPJ' with an orange circular icon to its right.
- A text input field labeled 'Senha' with an eye icon to its right.
- A link labeled 'Esqueceu a senha?' below the password field.
- A large green button labeled 'Entrar'.
- A text prompt: 'Não tem cadastro? Solicite um acesso.'
- A separator line with the word 'OU' in the center.
- A large green button labeled 'Acessar com Certificado'.

The background of the portal shows a sidebar with navigation links: 'Início', 'Lançamento de ITBI', 'Solicitar acessos', 'Certidões e Documentos', 'Débitos', 'Portal da Transparência', and 'Holerite'. The main content area is titled 'Acesso Rápido' and lists services like 'Consulta de Débitos', 'Lançamento de ITBI', and 'Certidão de Regularidade Fiscal - CND', each with an 'Acessar' button.

16 Localize o menu Lançamento de ITBI na tela inicial e aperte em "Acessar"



17 Clique em "Novo"



18 Será necessário também informar a Matrícula do Imóvel.

Portal de Serviços

MUNICÍPIO DE TERESOPOLIS

> ITBI

Tipo de Im...
Urbano

Processo

Matrícula

Situação ITBI
Aguardando Aprovação

Situação Av...

Frações Transmitem... Operações/... Endereço Característ... Anexos Movimentos

Novo Excluir Exportar

Imóvel	Nome	Principal	Área territorial	Valor A. territorial	Valor edificada
Sem dados					

19 Em seguida, na aba “Frações” clique em novo novamente

Portal de Serviços

MUNICÍPIO DE TERESOPOLIS

> ITBI

Tipo de Im...
Urbano

Processo

Matrícula

Situação ITBI
Aguardando Aprovação

Situação Av...

Frações Transmitem... Operações/... Endereço Característ... Anexos Movimentos

Novo Excluir Exportar

Imóvel	Nome	Principal	Área territorial	Valor A. territorial	Valor edificada
Sem dados					

20 Informe o código do imóvel

Portal de Serviços 

MUNICÍPIO DE TERESOPOLIS

ITBI 

Tipo de Im... Urbano Processo Matrícula  Situação ITBI Aguardando Aprovação Situação Av...

Frações Transmitem... Operações/... Endereço Característ... Anexos Movimentos

+ Novo Excluir Exportar

Cad...  Imóvel Área territorial 0,00 Área edificada 0,00 Valor venal ter... 0,00 Valor venal edi... 0,00 Principal ☒ Sim

Salvar Cancelar

21 Caso não souber, clique no ícone da lupa.

Portal de Serviços 

MUNICÍPIO DE TERESOPOLIS

ITBI 

Tipo de Im... Urbano Processo Matrícula  Situação ITBI Aguardando Aprovação Situação Av...

Frações Transmitem... Operações/... Endereço Característ... Anexos Movimentos

+ Novo Excluir Exportar

Cad...  Imóvel Área territorial 0,00 Área edificada 0,00 Valor venal ter... 0,00 Valor venal edi... 0,00 Principal ☒ Sim

Salvar Cancelar

22 Você poderá utilizar a inscrição municipal como filtro de pesquisa.

Selecione um Imóvel

Visualizar Exportar

Filtros

Rural ☒ Não Código Cadastro Documento **Inscrição**

Contribuinte/Proprietário Código Logradouro

Número Setor Quadra Lote

Pesquisar Limpar

Cadastro Inscrição Documento Contribuinte Nome Logradouro Número Setor Quadra Lote Unidade

Sem dados

10

Página 1 de 1 (0 itens) 1 de 1

23 Após localizar o imóvel, clique em "Salvar"

Serviços

MUNICÍPIO DE TERESOPOLIS

Início

Lançamento de ITBI

Solicitar acessos

Certidões e Documentos

Débitos

Portal da Transparência

Holerite

ITBI

Tipo de im... Urbano Processo Matrícula Situação ITBI Aguardando Aprovação Situação Av...

Frações Transmitem... Operações/... Endereço Característ... Anexos Movimentos

+ Novo Excluir Exportar

Cada... 00000	Imóvel HUGO DA CO...	Área territorial 2.250,00	Área edificada 202,05	Valor venal ter... 186.324,72	Valor venal edi... 172.464,92	Principal ☒ Sim
---------------	----------------------	---------------------------	-----------------------	-------------------------------	-------------------------------	---

Salvar Cancelar

24 Após adicionar, acesse a aba "Transmitente/Adquirente".

O sistema exibirá o Proprietário do imóvel, que está vinculado no banco de dados da prefeitura, com a informação Transmissente. Caso não esteja correto, o mesmo pode ser editado, clicando em "Editar".

Para adicionar o comprador do imóvel, clique em "Novo".

Portal de Serviços MUNICÍPIO DE TERESOPOLIS

Home > ITBI

Tipo de Im... Urbano Processo Matrícula Situação ITBI Aguardando Aprovação Situação Av...

Frações **Transmissen...** Operações/... Endereço Característ... Anexos Movimentos

+ Novo Editor Excluir Exportar

Contribuinte	Nome	Tipo	Valor	Data início	Data fim	Principal	Observa
000084647	HUGO DA COSTA ROMBERG	Transmissente		01/01/1900		✓ Sim	

25 ***Essa edição do transmissente terá efeito somente no pedido ITBI em questão, não será alterada no cadastro imobiliário interno da Prefeitura.**

26 Após clicar em Novo, clique no ícone da Lupa.

Portal de Serviços

MUNICÍPIO DE TERESOPOLIS

Início

Lançamento de ITBI

Solicitar acessos

Certidões e Documentos

Débitos

Portal da Transparência

Holerite

ITBI

Tipo de Im... Urbano

Processo

Matrícula

Situação ITBI: Aguardando Aprovação

Situação Av...

Frações

Transmiten...

Operações/...

Endereço

Característ...

Anexos

Movimentos

+ Novo

Editar

Excluir

Exportar

Código

Nome

Tipo

Valor: 0,00

Data i...: 28/0...

Data...

Principal: Sim

Observação

Salvar

Cancelar

27 Informe o número do CPF para realizar a pesquisa.

Selecionar Contribuinte

+ Novo

Editar

Excluir

Visualizar

Exportar

Filtros

Código

Tipo

Nome Contribuinte

CPF/CNPJ

Endereço

Quadra

Lote

Número

Pesquisar

Limpar

Ativo	Tipo	Código	CPF/CNPJ	RG/IE	Nome do Contribuinte	Nome Fantasia	Estrangeiro	Endereço	Número	Complemento
Sem dados										

10

Página 1 de 1 (0 itens)

1 de 1

28 Seleccione e clique em "Confirmar"

Obs: Caso não existir o contribuinte cadastrado no banco de dados, o mesmo poderá ser criado através do botão "Novo".

Filtros Filtro Avançado

Código Tipo Nome Contribuinte CPF/CNPJ 22719073067

Endereço Quadra Lote Número

Pesquisar **Limpar**

Ativo	Tipo	Código	CPF/CNPJ	RG/IE	Nome do Contribuinte	Nome Fantasia	Estrangeiro	Endereço	Número	Cor
✓ Sim	Pessoa Física	000288256	***.***.730-67		TESTE CORRETOR - LUCAS		x Não	A	500	

10 Página 1 de 1 (1 itens) < 1 de 1 >

Confirmar

29 Seleccione o tipo "Adquirente" e o valor em % de propriedade

MUNICÍPIO DE TERESÓPOLIS

Início

Lançamento de ITBI

Solicitar acessos

Certidões e Documentos

Débitos

Portal da Transparência

Holerite

Tipo de Im... Urbano Processo Matrícula Situação ITBI Aguardando Aprovação Situação Av...

Frações **Transmiten...** Operações/... Endereço Característ... Anexos Movimentos

+ Novo **Editor** **Excluir** **Exportar**

Código 000288256 Nome TESTE CORRETOR - LUCAS

Tipo Valor 0,00 Data 28/0... Data... Principal ☒ Sim

Transmitente

Adquirente

Salvar **Cancelar**

Confirmar **Cancelar**

30 Feito isso, aperte em "Salvar"

MUNICÍPIO DE TERESOPOLIS

ITBI

Transmitente

Novo **Editar** **Excluir** **Exportar**

Código: 000288256 Nome: TESTE CORRETOR - LUCAS

Tipo Adquirente: Valor: 100,00 Data Início: 28/07/2025 Data Fim: Principal: Sim

Observação:

Salvar **Cancelar**

Confirmar **Cancelar**

31 Em seguida, clique em "Operações/Guia"

Portal de Serviços

MUNICÍPIO DE TERESOPOLIS

ITBI

Transmitente **Operações/Guia** **Endereço** **Características** **Anexos** **Movimentos**

Novo **Editar** **Excluir** **Exportar**

Contribuinte	Nome	Tipo	Valor	Data início	Data fim	Principal	Observação
000084647	HUGO DA COSTA ROMBERG	Transmitente		01/01/1900		Sim	
000288256	TESTE CORRETOR - LUCAS	Adquirente	100,00	28/07/2025		Sim	

32

Nessa aba, serão inseridas as informações referentes a Valor declarado, Tipo de Operação (Compra e Venda, Permuta, Arrematação, etc.)

Clique no ícone da lupa para selecionar o tipo de operação.

MUNICÍPIO DE TERESOPOLIS

ITBI

Tipo de Im... Urbano | Processo | Matrícula | Situação ITBI: Aguardando Aprovação | Situação Av...

Frações | Transmitem... | Operações... | Endereço | Caracterist... | Anexos | Movimentos

Dados do Imóvel

Área Territorial	Área Edificada	Valor Venal Ter...	Valor Venal Pre...	Valor do Imóvel
2.250,00	202,05	186.324,72	172.464,92	358.789,64

Dados da Operação

Data Transa... 28/07/2025 | **Código** (lupa) | Tipo Operação | Parcial ☒ Não ☐ % 0 | Código 200 | Cobrança Normal

Instru...	Mercado	Base C...	Alíquota	Financ...	Alíquota	FGTS	Alíquota
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Dados da Guia

Data vencimento 28/07/2025 | Parcelas 1 | Desconto 0,00 | Acréscimo 0,00

Valor Guia 0,00

Mensagem

33

Deverá ser o informado Valor Declarado no campo Instrumento.

MUNICÍPIO DE TERESOPOLIS

ITBI

Tipo de Im... Urbano | Processo | Matrícula | Situação ITBI: Aguardando Aprovação | Situação Av...

Frações | Transmitem... | Operações... | Endereço | Caracterist... | Anexos | Movimentos

Dados do Imóvel

Área Territorial	Área Edificada	Valor Venal Ter...	Valor Venal Pre...	Valor do Imóvel
2.250,00	202,05	186.324,72	172.464,92	358.789,64

Dados da Operação

Data Transa... 28/07/2025 | **Código** 1 | Tipo Operação: Compra e Venda | Parcial ☒ Não ☐ % 0 | Código 200 | Cobrança Normal

Instru...	Mercado	Base C...	Alíquota	Financ...	Alíquota	FGTS	Alíquota
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Dados da Guia

Data vencimento 27/08/2025 | Parcelas 1 | Desconto 0,00 | Acréscimo 0,00

Valor Guia 0,00

Mensagem

Confirmar **Cancelar**

34

Caso tenha parte do valor que tenha sido financiada, informe no campo "Financiado" o devido valor.

MUNICÍPIO DE TERESÓPOLIS

- Início
- Lançamento de ITBI
- Solicitar acessos
- Certidões e Documentos
- Débitos
- Portal da Transparência
- Holerite

Operações...

Dados do Imóvel

Área Territorial	Área Edificada	Valor Venal Ter...	Valor Venal Pre...	Valor do Imóvel
2.250,00	202,05	186.324,72	172.464,92	358.789,64

Dados da Operação

Data Transa...	Código	Tipo Operação	Parcial	%	Código	Cobrança
28/07/2025	1	Compra e Venda	☒ Não	0	200	Normal

Instru...	Mercado	Base C...	Aliquota	Financ...	Aliquota	FGTS	Aliquota
5.000,0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

Dados da Guia

Data vencimento	Parcelas	Desconto	Acréscimo
27/08/2025	1	0,00	0,00

Valor Guia: 0,00

Mensagem

Confirmar **Cancelar**

35

Clique no ícone do calendário para selecionar a data de vencimento da guia (poderá selecionar no máximo 30 dias a frente).

MUNICÍPIO DE TERESÓPOLIS

- Início
- Lançamento de ITBI
- Solicitar acessos
- Certidões e Documentos
- Débitos
- Portal da Transparência
- Holerite

Operações...

Dados do Imóvel

Área Territorial	Área Edificada	Valor Venal Ter...	Valor Venal Pre...	Valor do Imóvel
2.250,00	202,05	186.324,72	172.464,92	358.789,64

Dados da Operação

Data Transa...	Código	Tipo Operação	Parcial	%	Código	Cobrança
28/07/2025	1	Compra e Venda	☒ Não	0	200	Normal

Instru...	Mercado	Base C...	Aliquota	Financ...	Aliquota	FGTS	Aliquota
5.000,0	0,00	5.000,0	2,00	0,00	0,50	0,00	2,00

Dados da Guia

Data vencimento	Parcelas	Desconto	Acréscimo
27/08/2025	1	0,00	0,00

Valor Guia: 360,56

Mensagem

Confirmar **Cancelar**

36 No campo "Mensagem", o texto informado aparecerá na guia.

The screenshot shows the 'Operações' tab in the ITBI system. The left sidebar contains the following menu items: Início, Lançamento de ITBI, Solicitar acessos, Certidões e Documentos, Débitos, Portal da Transparência, and Holerite. The main content area is divided into several sections:

- Dados do Imóvel:** Área Territorial (2.250,00), Área Edificada (202,05), Valor Venal Ter... (186.324,72), Valor Venal Pre... (172.464,92), Valor do Imóvel (358.789,64).
- Dados da Operação:** Data Transa... (28/07/2025), Código (1), Tipo Operação (Compra e Venda), Parcial (Não), % (0), Código (200), Cobrança (Normal).
- Dados da Guia:** Instru... (5.000,0), Mercado (0,00), Base C... (5.000,0), Alíquota (2,00), Financ... (0,00), Alíquota (0,50), FGTS (0,00), Alíquota (2,00).
- Dados da Guia:** Data vencimento (08/08/2025), Parcelas (1), Desconto (0,00), Acréscimo (0,00), Valor Guia (360,56).
- Mensagem:** A message box with a large orange circle in the center.

At the bottom right, there are buttons for 'Confirmar' and 'Cancelar'.

37 Clique no menu "Anexos" e em seguida aperte em "Anexar Arquivos"

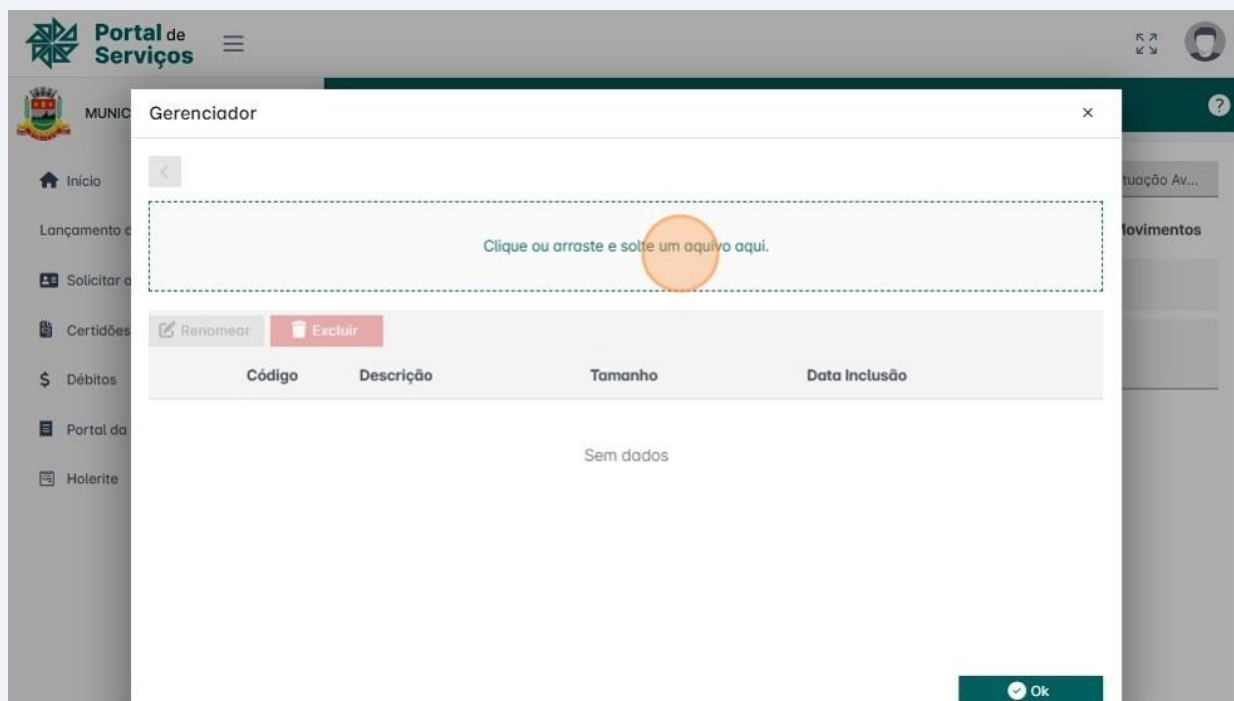
The screenshot shows the 'Anexos' tab in the ITBI system. The left sidebar contains the following menu items: Início, Lançamento de ITBI, Solicitar acessos, Certidões e Documentos, Débitos, Portal da Transparência, and Holerite. The main content area is divided into several sections:

- Header:** Portal de Serviços, Município de Teresopolis, ITBI.
- Filters:** Tipo de Im... (Urbano), Processo, Matrícula, Situação ITBI (Aguardando Aprovação), Situação Av....
- Tab Navigation:** Frações, Transmitem..., Operações/..., Endereço, Característ..., Anexos (selected), Movimentos.
- Content:** Avaliação ITBI, Anexar Arquivos (button), Detalhamento, Enviado ITBI para aprovação!

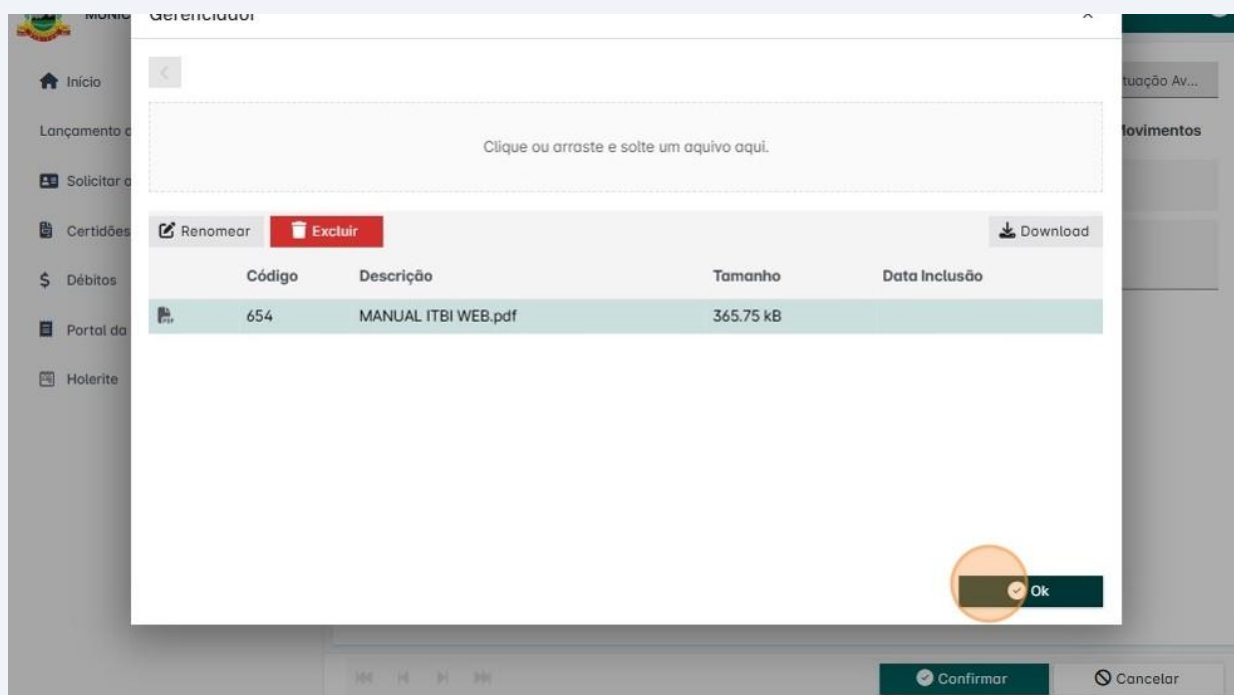
An orange circle highlights the 'Anexar Arquivos' button.

38 Clique na área indicada "Clique ou arraste e solte um arquivo aqui."

Localize o arquivo no seu computador



39 Após selecionar os arquivos, clique em "Ok"



40

Repita o processo caso tenha mais de um anexo como obrigatório. Após selecionar todos, aperte em "Confirmar"

The screenshot displays the ITBI system interface for the Municipality of Teresopolis. On the left is a sidebar menu with the following items: Início, Lançamento de ITBI, Solicitar acessos, Certidões e Documentos, Débitos, Portal da Transparência, and Holerite. The main content area has a top navigation bar with tabs: Frações, Transmitem..., Operações/..., Endereço, Característ..., Anexos (highlighted), and Movimentos. Below the tabs, there is a section titled 'Avaliação ITBI' with a sub-section 'Anexar Arquivos'. Under 'Anexar Arquivos', there is a 'Detalhamento' section with the text 'Enviado ITBI para aprovação!'. At the bottom right, there are two buttons: 'Confirmar' (highlighted with an orange circle) and 'Cancelar'.