

PREFEITURA DE JACAREÍ

MANUAL DE LANÇAMENTO ITBI – GUIA E BOLETO

APRESENTAÇÃO

De maneira simples, esclarece-se que o ITBI é um Tributo Municipal na espécie de Imposto, que deve ser pago ao Município de situação (localização) do bem imóvel toda vez que houver transmissão (transferência) da titularidade de desta natureza ou de direitos reais referentes à sua aquisição, exceto os de garantia.

Com o intuito de facilitar o lançamento do “Imposto sobre a Transmissão “Inter-Vivos” de Bens Imóveis” – ITBI, a Prefeitura de Jacareí/SP apresenta este documento orientador na forma de um passo a passo, com o fim de conduzir os Contribuintes, Intermediários e demais Responsáveis pelo preenchimento das Guias de referido Imposto Municipal de maneira correta.

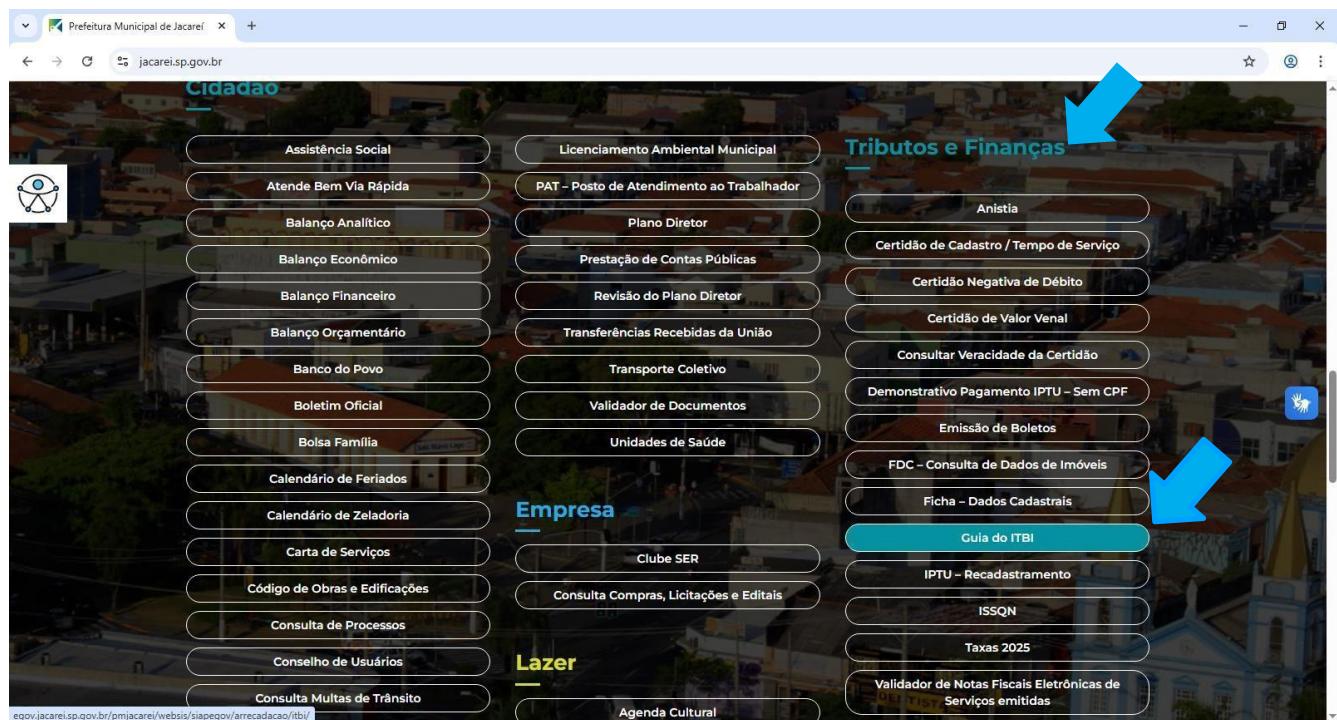


PASSO A PASSO

Esclarecemos inicialmente que o Boleto e a respectiva Guia de ITBI são emitidos em único ato a partir do preenchimento dos campos com de dados lançados pelo agente responsável pelo lançamento das informações junto ao sistema, sendo assim, os dois documentos serão gerados em conjunto.

Orientamos que o lançamento da Guia/Boleto seja realizado através dos navegadores web *Google Chrome* ou *Mozilla Firefox*.

1. Para realizar o lançamento da Guia/Boleto de ITBI o primeiro passo consiste em acessar o site da Prefeitura de Jacareí (<https://www.jacarei.sp.gov.br/>), descer a barra de rolagem até a Seção “Tributos e Finanças” e clicar no Botão “Guia do ITBI”, conforme imagem abaixo:



2. O sistema então abrirá nova aba em seu navegador web (veja a tela abaixo)



ITBI / e-GOV versão 2.224.04

egov.jacarei.sp.gov.br/pmjacarei/websis/siapegov/arrecadacao/itbi/itbi_login.php

ITBI - Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis

Prefeitura Municipal de Jacareí

E-GOV|gesiap

Login do ITBI

CNPJ ou CPF

Digite a senha de acesso

Acessar

Cadastro ou alteração de sua senha

É necessário desbloquear pop-up para gerar a guia de ITBI
Clique aqui para saber como desbloquear pop-up no Chrome
Clique aqui para saber como desbloquear pop-up no Firefox (somente se necessário)

Instruções:
Para escrituração do ITBI é necessário realizar o cadastro junto a Prefeitura solicitando o acesso ao sistema online de ITBI. Após a realização do cadastro, a Prefeitura irá analisar sua solicitação e poderá bloquear ou liberar seu acesso.
No sistema ITBI é possível:

Arrows point to the 'Login do ITBI' form and the 'Cadastro ou alteração de sua senha' button.

Caso prefira poderá acessá-la diretamente a partir do seguinte *link*

https://egov.jacarei.sp.gov.br/pmjacarei/websis/siapegov/arrecadacao/itbi/itbi_login.php

3. Nesta tela o **responsável pelo preenchimento poderá inserir seus dados de acesso ao Sistema como Login (CNPJ/CPF) e Senha**, solicitar o Cadastro que o habilitará à realizar as ações ou mesmo requerer a alteração de sua senha.

3.1. **Caso não tenha acesso ao sistema ou necessite alteração de sua senha deve-se clicar no botão “Cadastro ou alteração de sua senha”** e preencher a solicitação conforme o caso com os dados requisitados pelo sistema para o fim pretendido.

4. Informamos que **ANTES** de realizar qualquer ação de lançamento seu navegador web deverá estar com o bloqueador/protetor de *pop-up* **DESABILITADO**, para isso orientamos fazer o *download* dos arquivos no *site* ou a partir deste material.

4.1. Desabilitar protetor/bloqueador de *pop-up* no *Google Chrome* (https://egov.jacarei.sp.gov.br/pmjacarei/websis/siapegov/arrecadacao/itbi/itbi_files/POPUP CHROME TUTORIAL.pdf)



- 4.2. Desabilitar protetor/bloqueador de *pop-up* no Mozilla FireFox (https://egov.jacarei.sp.gov.br/pmjacarei/websis/siapegov/arrecadação/itbi/itbi_files/POPUP_FIREFOX_TUTORIAL.pdf)
 5. Preencha os campos constantes do *Login* do ITBI com as informações de acesso ao sistema e clique em “Acessar”.



ITBI - Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis

Login do ITBI

Acessar

Cadastro ou alteração de sua senha

É necessário desbloquear pop-up para gerar a guia de ITBI
[Clique aqui para saber como desbloquear pop-up no Chrome](#)
[Clique aqui para saber como desbloquear pop-up no Firefox \(somente se necessário\)](#)

Instruções:

Para escrituração do ITBI é necessário realizar o cadastro junto a Prefeitura solicitando o acesso ao sistema online de ITBI. Após a realização do cadastro, a Prefeitura irá analisar sua solicitação e poderá bloquear ou liberar seu acesso.

No sistema ITBI é possível:

6. Uma nova página será aberta em seu navegador web, veja abaixo:



7. Leia atentamente o campo “Instruções”, pois nele se encontram informações importantes no que se refere ao lançamento do Guia/Boleto de ITBI;
8. Identifique o “Tipo de Imóvel”, se Urbano ou Rural, e preencha o campo “Número da Inscrição” com a Inscrição Imobiliária **do imóvel** sobre o qual está se lançando a Guia/Boleto de ITBI e clique em “Avançar”;

Prefeitura Municipal de Jacareí

Tipo de Imóvel: Urbano

Número da Inscrição: 666666666666666666

Avançar

****ATENÇÃO: A INSCRIÇÃO CONTIDA NA IMAGEM ACIMA É APENAS PARA FINS DE EXEMPLO E NÃO DEVE SER UTILIZADA EM UM LANÇAMENTO REAL.**

9. Na nova página aberta Clique em “Preencher Novo ITBI”

Guias de ITBI para a inscrição: 666666666666666666

Nº da Guia	Natureza da Transação	Lançada em	Status	Ref. Carnê	Vencimento	Valor (R\$)	Visualizar Guia	Opcionais
48072	Financiamento Parcial - Contrato não SFH	26/06/2025	Cancelado	4978819	28/07/2025	3.000,00	Visualizar Guia	Opcionais
48071	Financiamento Total	26/06/2025	Cancelado	4978818	28/07/2025	750,00	Visualizar Guia	Opcionais
46875	Compra e Venda Instrumento Particular	27/03/2025	Cancelado	4976872	28/04/2025	2.499,50	Visualizar Guia	Opcionais
46667	Integralização do Capital	14/03/2025	Cancelado	4976639	14/04/2025	2.800,00	Visualizar Guia	Opcionais
46587	Compra e Venda Instrumento Público	10/03/2025	Cancelado	4976542	09/04/2025	2.800,00	Visualizar Guia	Opcionais

Mostrando de 1 ate 5 de 5 registros

Nova Guia

A seguir serão apresentados todos os campos para preenchimento da Guia de ITBI, cálculo do valor e geração do boleto para pagamento.

Tenha em mãos todos os documentos e informações necessárias para preenchimento:

- RG e CPF / CNPJ do vendedor
- RG e CPF / CNPJ do comprador
- Endereço e telefone do vendedor
- Endereço e telefone do comprador

Em caso de erro no preenchimento, entre em contato com a Prefeitura para solicitar o cancelamento do ITBI gerado.

Preencher Novo ITBI



10. Informe os dados do “RESPONSÁVEL PELO PREENCHIMENTO DA DECLARAÇÃO” e anexe o Instrumento de Transação Imobiliária que pode ser um Contrato de Compra e Venda, Contrato de Financiamento Habitacional, Escritura, Carta de Arrematação, Carta de Adjudicação ou qualquer outro que os valham (veja que a juntada do instrumento é **OBRIGATÓRIA** sem a qual não será possível prosseguir e gerar a Guia/Boleto). Em seguida, clique em “Avançar”;

ITBI - Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis

Emissão de Guias de ITBI

Passo 1 - Intermediador Passo 2 - Vendedor e Comprador Passo 3 - Imóvel Passo 4 - Cálculo

DADOS DO RESPONSÁVEL PELO PREENCHIMENTO DA DECLARAÇÃO

Nome da pessoa física *

Lucas Alves de Souza

Observações sobre o imóvel e transação

Processo administrativo

Translado de escritura (tamanho máximo 10MB) *

Anexar ... Escolher

DADOS DO INTERMEDIADOR

CPF / CNPJ *

46694139000183

Nome *

MUNICÍPIO DE JACAREÍ

UF SP

Município JACAREÍ

Telefone *

12 39559000

Avançar →

11. Preencha os próximos campos com Dados do TRANSMITENTE OU CEDENTE (VENDEDOR) e ADQUIRENTE OU CESSIONÁRIO (COMPRADOR) e clique em “Avançar”;

ITBI - Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis

Emissão de Guias de ITBI

Passo 1 - Intermediador Passo 2 - Vendedor e Comprador Passo 3 - Imóvel Passo 4 - Cálculo

DADOS DO TRANSMITENTE OU CEDENTE (VENDEDOR)

Nome *

RG CPF / CNPJ *

CEP

Endereço *

Número * Complemento

Bairro *

UF * Seleccione Municipio *

Telefone Email

DADOS DO ADQUIRENTE OU CESSIONÁRIO (COMPRADOR)

Nome *

RG CPF / CNPJ *

CEP

Endereço *

Número * Complemento

Bairro *

UF * Seleccione Municipio *

Telefone Email



12. O campo seguinte “DADOS RELATIVOS AO IMÓVEL URBANO” não se encontra aberto para preenchimento pelo Responsável pelo Lançamento, pois seus dados são diretamente importados do Cadastro Imobiliário do Município, contudo, orientamos que as informações nele contidas sejam conferidas. Em seguida, clique em “Avançar”;

Emissão de Guias de ITBI

Passo 1 - Intermediador Passo 2 - Vendedor e Comprador Passo 3 - Imóvel Passo 4 - Cálculo

DADOS RELATIVOS AO IMÓVEL URBANO

Inscrição Cadastral: 6666666666666666
Endereço do Imóvel: Avenida ALFREDO BLOIS
Número: 76 Complemento:
Bairro: JARDIM MARIA AMELIA A
CEP:
Área do Terreno (m²): 360,00
Área Construída (m²): 139,62

[Avançar](#)

13. A seguir deverão ser informadas a Natureza da Transação, a Data da Transação e o Valor do Instrumento (preço pelo qual o imóvel foi adquirido) e, em seguida, clicado em “Calcular ITBI”, conforme imagem abaixo:

Emissão de Guias de ITBI

Passo 1 - Intermediador Passo 2 - Vendedor e Comprador Passo 3 - Imóvel Passo 4 - Cálculo

CALCULO DO VALOR DO ITBI: 6666666666666666

Natureza da Transação: Compra e Venda Instrumento Públco
Data da Transação: 30/03/9525
Valor Total: R\$ 124.074,00
Fazenda Aplicada: 100 %

Quantidade de Pessoas: 01
Clique em “Calcular” [Calcular ITBI](#)

[Avançar](#)



13.1. O sistema identificará automaticamente a alíquota e a base de cálculo aplicada ao lançamento realizando os cálculos necessários;

13.2. Em caso de financiamento:

13.2.1. A **Natureza da Transação** – **“Financiamento Parcial”** somente **deverá ser utilizada** caso o **contrato de financiamento habitacional** tenha sido celebrado nos Termos do **Sistema Financeiro de Habitação – SFH**;

13.2.2. A **Natureza da Transação** – **“Financiamento Parcial – Contratos Não SFH”** deverá ser utilizada quando o **contrato de financiamento habitacional tenha sido celebrado sobre outra linha de crédito que NÃO o Sistema Financeiro de Habitação – SFH**;

14. Por fim, clique em “Gerar Guia”

The screenshot shows a web-based application for calculating ITBI (Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis). The interface is in Portuguese and is titled 'ITBI - Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis'. The page is divided into several sections:

- Passo 1 - Intermediador**, **Passo 2 - Vendedor e Comprador**, **Passo 3 - Imóvel**, **Passo 4 - Cálculo** (which is the active step).
- CÁLCULO DO VALOR DO ITBI:** Shows the total value as 66666666666666666666.
- Natureza da Transação:** A dropdown menu is set to 'Financiamento Total'.
- Data da Transação:** A date input field shows '30/06/2025'.
- Valor Venal:** An input field shows 'R\$ 124.974,99'.
- Fração Aplicada:** A dropdown menu is set to '100 %'.
- Valor do instrumento & Base de Cálculo:** An input field shows 'R\$ 180.000,00'.
- Quantidade de Parcelas:** A dropdown menu is set to '01'.
- Clique em "Calcular ITBI"**: A button labeled 'Calcular ITBI' is present.
- Parcela:** A table showing one row with '1', '30/06/2025', and '900,00'.
- Nota:** A text box says 'depois verifique o resultado e clique em "Gerar Guia"'.
- Gerar Guia:** A large blue button labeled 'Gerar Guia' is highlighted with a blue arrow.
- Valor do ITBI:** A summary table shows 'R\$ 900,00'.
- Alíquota usada:** '0,5%'.

15. A Guia e o respectivo Boleto aparecerão em uma nova janela (por isso a necessidade de se **DESABILITAR** o protetor de pop-up) possibilitando a impressão e pagamento.

PERGUNTAS FREQUENTES

1. *Não tenho Cadastro no ITBI em Jacareí, como faço o cadastro?*

R.: Na tela de acesso ao Sistema de Lançamento deverá clicar em Cadastro ou alteração de sua senha (ou clicar acessar diretamente o portal de cadastro pelo link a seguir https://egov.jacarei.sp.gov.br/pmjacarei/websis/siapegov/arrecadacao/itbi/itbi_cadastro_senha.php), inserir o número do CNPJ ou CPF do responsável pelo lançamento e preencher alguns dados como o E-Mail (domicílio eletrônico), RG, Telefone, bem como cadastrar uma senha de acesso.

2. *Em quanto tempo o Cadastro realizado é Liberado*

R.: A liberação do cadastro realizado costuma ser feita no mesmo dia em que os dados foram inseridos no sistema, exceto se o cadastro foi concretizado após o horário do expediente normal na Prefeitura de Jacareí, oportunidade em que será liberado no próximo dia útil seguinte.

3. *Esqueci a senha cadastrada no módulo de lançamento do ITBI, o que fazer?*

R.: Nesta hipótese, na tela de acesso ao Sistema de Lançamento deverá clicar em Cadastro ou alteração de sua senha (ou clicar acessar diretamente o portal de cadastro pelo link a seguir https://egov.jacarei.sp.gov.br/pmjacarei/websis/siapegov/arrecadacao/itbi/itbi_cadastro_senha.php), e seguir as instruções para castro de nova senha.

4. *Gerei uma Guia de ITBI Errada, o que devo fazer?*

R.: Ao gerar uma Guia com qualquer dado errado deverá ser solicitado o seu **CANCELAMENTO**. Para tanto deverá ser aberto um processo administrativo via AtendeBem Online (https://siap.jacarei.sp.gov.br/pmjacarei/websis/siapegov/administrativo/gpro/gpro_index.php) ou Presencialmente.

Afirmamos que **A PENDÊNCIA DO CANCELAMENTO NÃO INVÍABILIZA NOVO LANÇAMENTO** podendo ser efetuado sem maiores problemas.

5. Gerei uma Guia de ITBI Errada e acabei pagando, o que fazer?

R.: Ao pagar uma Guia de ITBI errada deverá ser solicitada a **COMPENSAÇÃO** dos valores pagos erroneamente. Para tanto deverá ser aberto um processo administrativo via AtendeBem Online (https://siap.jacarei.sp.gov.br/pmjacarei/websis/siapegov/administrativo/gpro/gpro_index.php) ou Presencialmente.

Nesta hipótese, orientamos que seja emitida nova Guia de ITBI, porém, que não haja seu pagamento de modo a permitir a COMPENSAÇÃO.

6. Gerei uma Guia de ITBI Errada a qual acabei pagando; gerei outra Guia de ITBI Correta, a qual também foi paga, o que fazer?

R.: Nesta hipótese deverá ser aberto um processo administrativo com pedido de **RESTITUIÇÃO** dos valores pagos erroneamente. O processo poderá ser aberto via AtendeBem Online (https://siap.jacarei.sp.gov.br/pmjacarei/websis/siapegov/administrativo/gpro/gpro_index.php) ou Presencialmente.

7. Qual a Base de Cálculo do ITBI?

R.: Segundo o Art. 161 do Código Tributário de Jacareí a “Base de Cálculo” do ITBI é o valor dos bens ou direitos transmitidos, constantes da escritura, termo ou instrumento particular, não podendo ser, em qualquer hipótese, inferior ao valor venal constante do cadastro fiscal, ou seja, será o maior valor, considerados o valor venal do imóvel e o do negócio realizado. O sistema de lançamento identificará a base de cálculo de forma automática.

8. Qual a Alíquota incidente sobre a Base de Cálculo?

R.: Depende do caso concreto e tipo de transmissão. Conforme o Art. 169 do Código Tributário de Jacareí, nas transmissões compreendidas no Sistema Financeiro da Habitação esta será de a) 0,5% (meio por cento) sobre o valor efetivamente financiado; e b) 2% (dois por cento) sobre o valor restante; Já nas demais transmissões a alíquota será de 2% (dois por cento). O sistema de lançamento identificará a alíquota a ser aplicada de

forma automática.

9. *Comprei um Imóvel Financiado pelo Sistema Financeiro de Habitação, qual a “Natureza da Transação” devo usar no “Passo 4 – Cálculo”?*

R.: Nesta hipótese deverá ser utilizada a “Natureza da Transação” – “Financiamento Parcial”.

10. *Comprei um Imóvel Financiado, mas NÃO pelo Sistema Financeiro de Habitação, qual a “Natureza da Transação” devo usar no “Passo 4 – Cálculo”?*

R.: Nesta hipótese deverá utilizar “Financiamento Parcial – Contratos não SFH”.

11. *Os lançamentos poderão ser fiscalizados? Devo conservar os documentos utilizados para o lançamento para caso de requisições futuras?*

R.: Sim, os lançamentos são periodicamente revisados e a Prefeitura de Jacareí poderá solicitar os documentos utilizados no processo para conferência.

12. *Quando utilizar o campo “Fração Aplicada”?*

R.: Deverá ser utilizado apenas quando houver compra de parte do imóvel, exemplo, adquiriu-se apenas 30% deste. Por padrão o campo já vem preenchido com a precentagem de 100%. O sistema identificará a base de cálculo de maneira automática considerando o valor do instrumento ou o valor proporcional referente à proporção adquirida, sempre utilizando a regra do maior valor.

13. *Desabilitei o protetor de pop-up e Cliquei em “Gerar Guia”, mas a Guia não foi gerada, o que fazer?*

R.: Neste caso repita o passo realizado anteriormente clicando novamente em “Calcular ITBI” e, em seguida, “Gerar Guia”, pois pode ser que o provedor do serviço está passando por alguma instabilidade que, momentaneamente, impede o lançamento.

14. *Em caso de dúvidas futuras como entrar em contato?*

R.: Poderá ser encaminhado e-mail para itbi@jacarei.sp.gov.br.