

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.

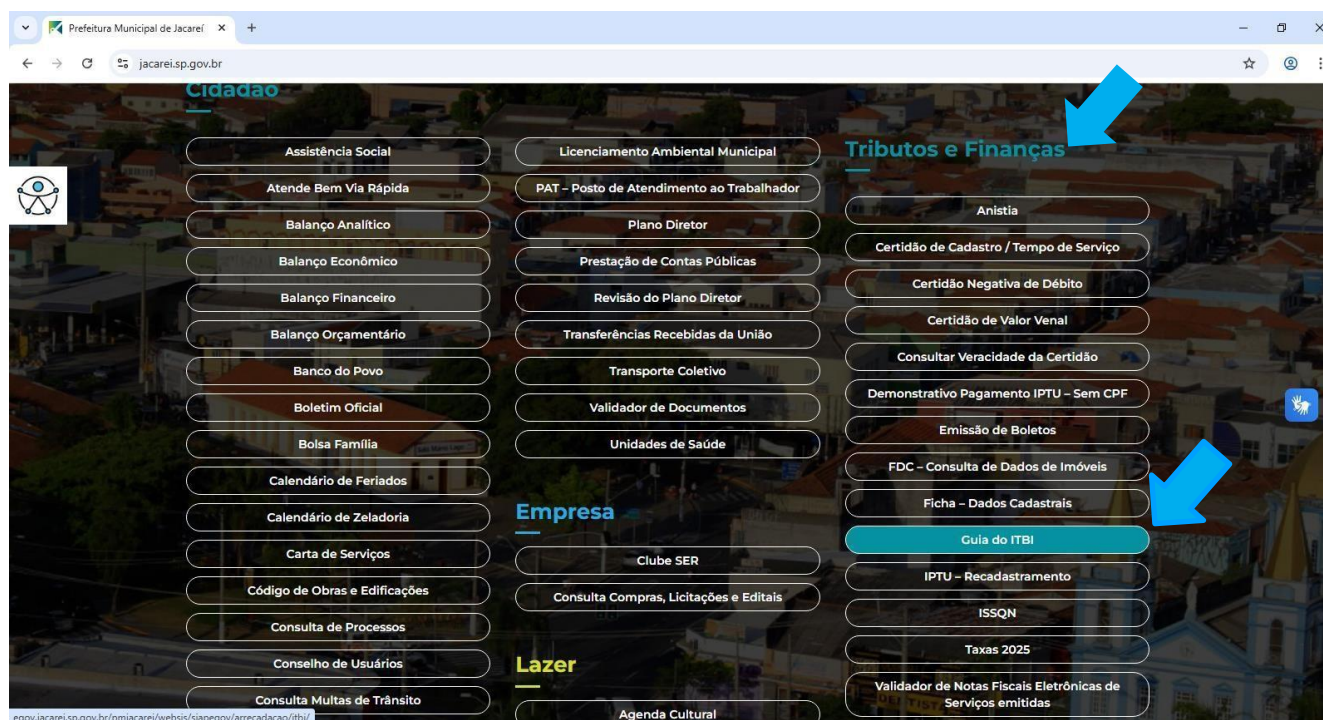
Com o intuito de facilitar o lançamento do “Imposto sobre a Transmissão “Inter-Vivos” de Bens Imóveis” – ITBI, a Prefeitura de Jacareí/SP apresenta este documento orientador na forma de um passo a passo, com o fim de conduzir os Contribuintes, Intermediários e demais Responsáveis pelo preenchimento das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

PASSO A PASSO

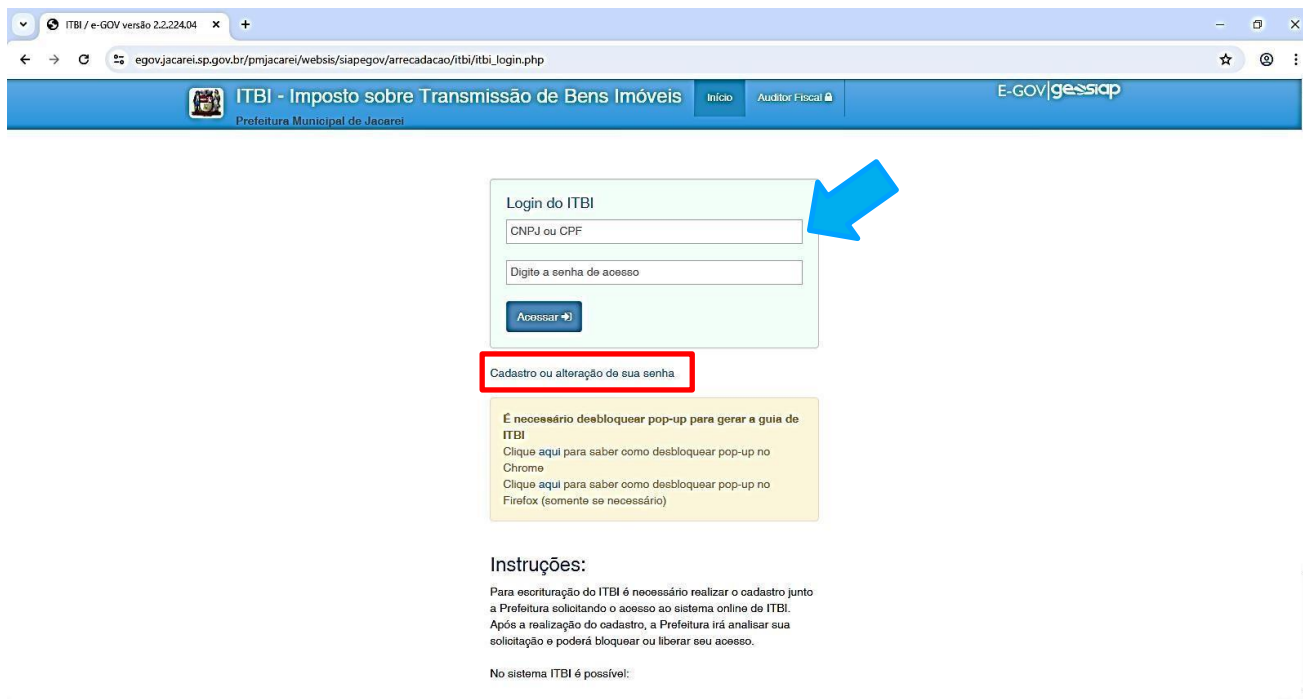
Esclarecemos inicialmente que o Boleto e a respectiva Guia de ITBI são emitidos em único ato a partir do preenchimento dos campos com de dados lançados pelo agente responsável pelo lançamento das informações junto ao sistema, sendo assim, os dois documentos serão gerados em conjunto.

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 - Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis

Inicio Auditor Fiscal

E-GOV | gessap

Prefeitura Municipal de Jacareí

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:

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

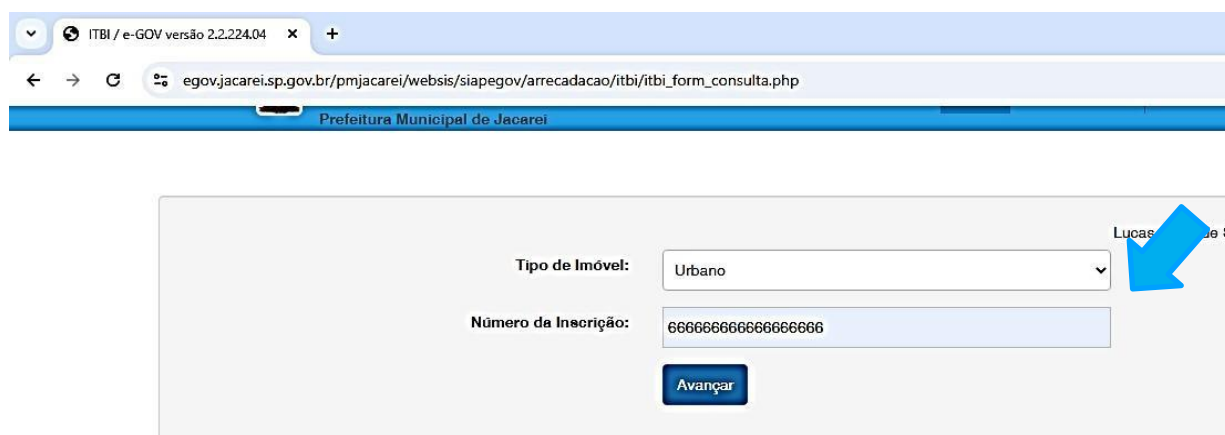
- Nesta tela o **responsável pelo preenchimento** poderá **inserir seus dados de acesso ao Sistema como Login (CNPJ/CPF) e Senha**, solicitar o Cadastro que o habilitará à realizar as ações ou mesmo requerer a alteração de sua senha.

- 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.

- 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.

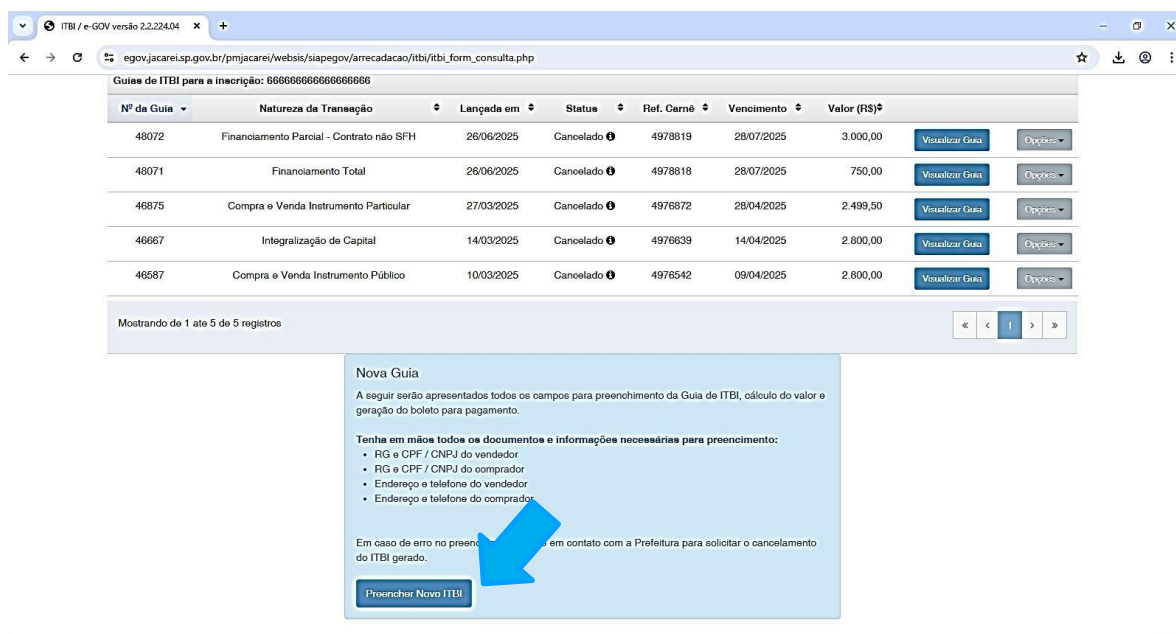
- Desabilitar protetor/bloqueador de pop-up no Google Chrome
(https://egov.jacarei.sp.gov.br/pmjacarei/websis/siapegov/arrecadacao/itbi/itbi_files/POPUP_CHROME_TUTORIAL.pdf)

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”;



****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”



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

Mostrando de 1 até 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.

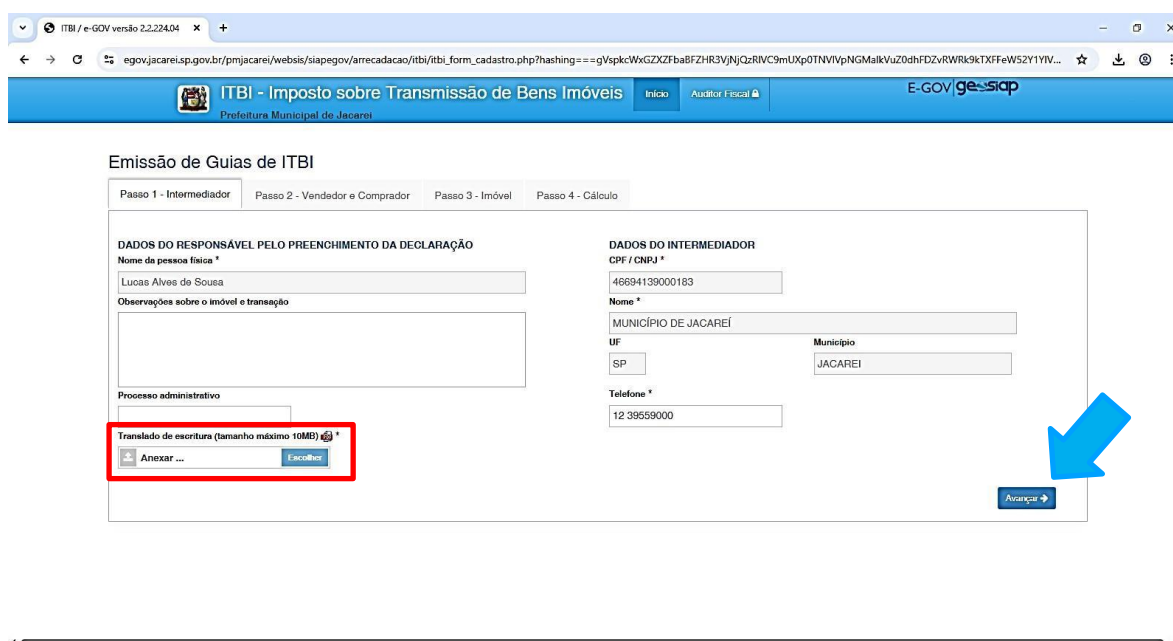
Tenha em mãos todos os documentos e informações necessárias para preenchimento:

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

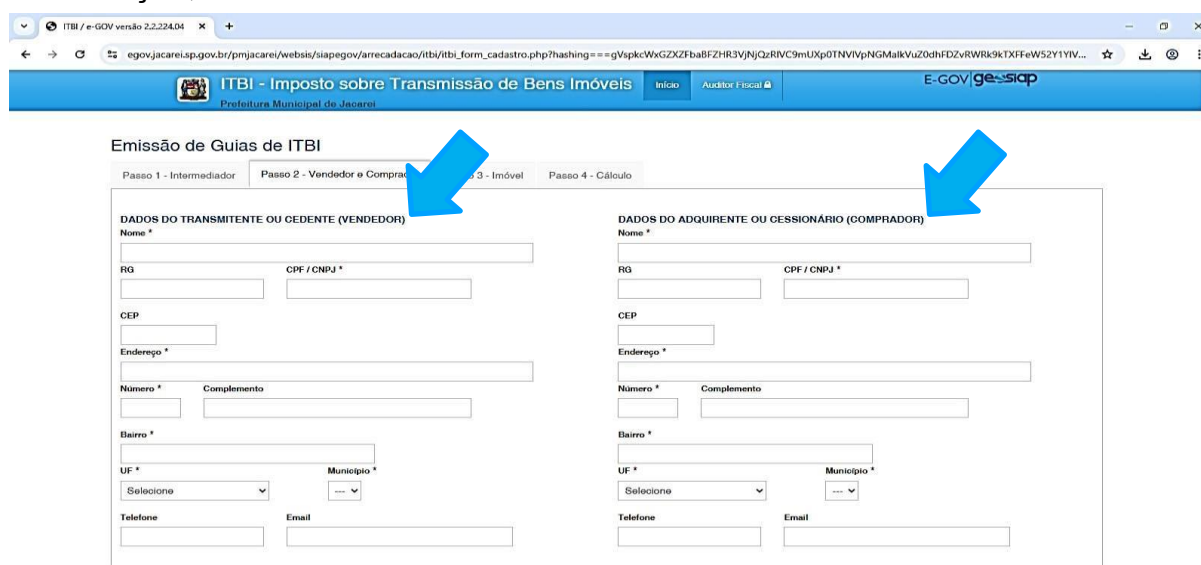
Em caso de erro no preenchimento, entre em contato com a Prefeitura para solicitar o cancelamento do ITBI gerado.

Preencher Novo ITBI

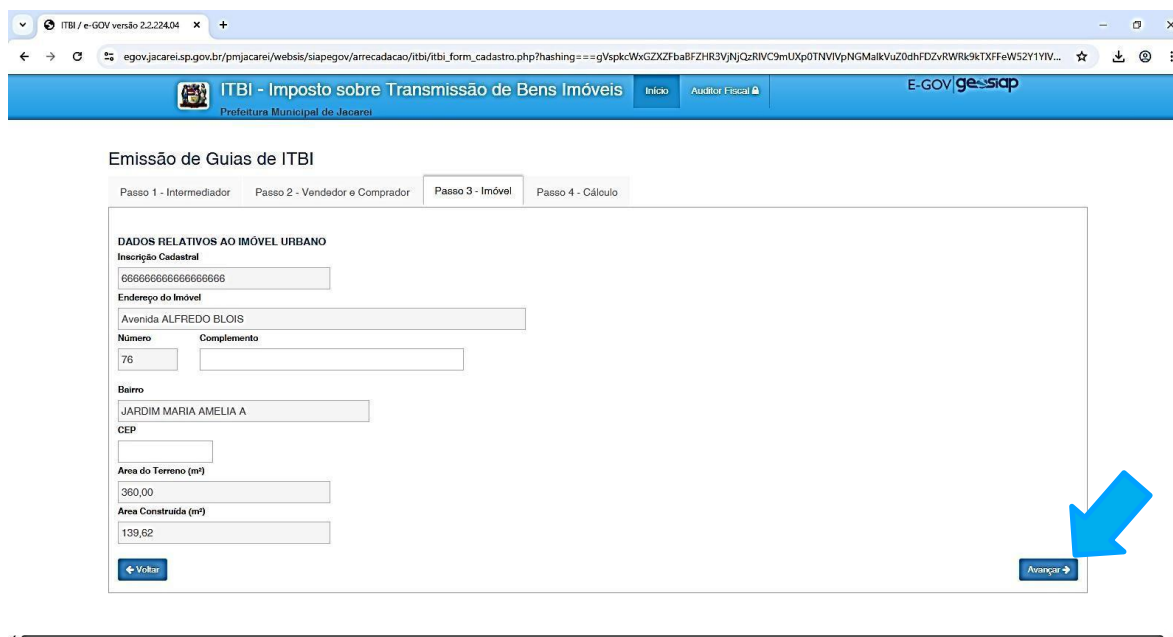
10. Informe os dados do “RESPONSÁVEL PELO PREENCHIMENTO DA DECLARAÇÃO” e anexe o Instrumento de Transação Imobiliária que pode ser um Contrato de Compra e Venda, Contrato de Financiamento Habitacional, Escritura, Carta de Arrematação, Carta de Adjudicação ou qualquer outro que os valham (veja que a juntada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




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



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”;



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:



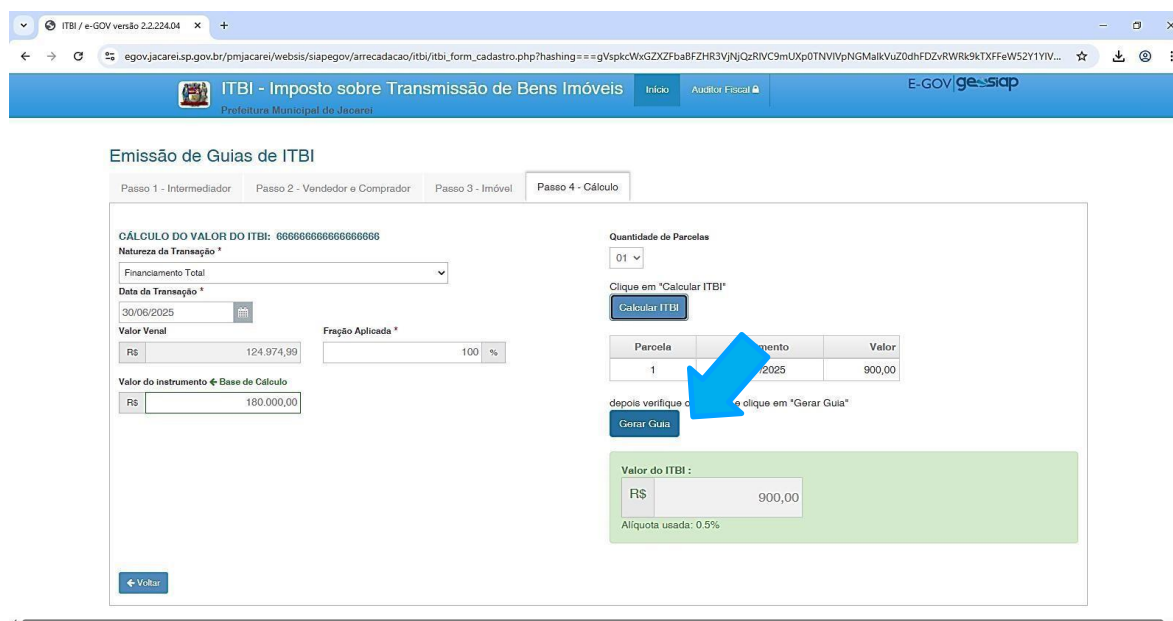
13.1. O sistema identificará automaticamente a alíquota e a base de cálculo aplicada ao lançamento realizando os cálculos necessários;

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”



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

CÁLCULO DO VALOR DO ITBI: 6666666666666666

Natureza da Transação *

Financiamento Total

Data da Transação *

30/06/2025

Valor Venal

R\$ 124.974,99

Fração Aplicada *

100 %

Valor do instrumento Base de Cálculo

R\$ 180.000,00

Quantidade de Parcelas

01

Clique em "Calcular ITBI"

Calcular ITBI

Parcela	Data	Valor
1	30/06/2025	900,00

depois verifique o valor e clique em "Gerar Guia"

Gerar Guia

Valor do ITBI:

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 cadastro 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 INVIABILIZA 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
Praça dos Três Poderes, 73 - Centro - Jacareí/SP - CEP 12327-170

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 percentagem 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.