



PREFEITURA MUNICIPAL DE JABOTICABAL

EMIÇÃO DE ITBI – Manual do Usuário

Para preencher a Declaração de Transação Imobiliária - ITBI, abra qualquer navegador de internet que tenha suporte ao HTML 5 e acesse o site oficial da Prefeitura Municipal de Jaboticabal em www.jaboticabal.sp.gov.br, na página principal, clique no item Serviços Disponíveis que se encontra na lateral direita.

Serviços
disponíveis

Acesse aqui

A tela de serviços disponíveis esta organizada na forma de menu de opções, onde é possível acessar diversos serviços que estão disponíveis online. Selecione a opção “Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI)” que se encontra dentro do grupo “*Para seu imóvel*”, conforme imagem abaixo:

Para seu imóvel

Emissão do carnê de IPTU (2020)

Emissão do carnê da CIP (2020)

Dados cadastrais de um imóvel

Certidão de endereço atualizado

Certidão de valor venal

Certidão de isenção de IPTU

Certidão de não incidência de ITBI

Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI)

Para utilizar este serviço é necessário ter uma conta no sistema. Ao clicar, caso não estiver logado, o sistema irá redirecionar para a tela de acesso, conforme imagem abaixo: Caso você já possua uma conta cadastrada, digite o seu nome de usuário (para funcionários da prefeitura), ou o e-mail cadastrado (para demais usuários). Digite a senha e clique em Entrar para acessar o sistema.

Acesso ao Sistema

Nome de usuário ou Email

Digite a senha

Entrar

Criar conta

Esqueci minha senha

Reenviar email para ativação da conta

Retornar ao menu principal

Caso você não possua ainda uma conta cadastrada, clique no botão Criar conta e preencha o formulário de cadastro, conforme mostrado na imagem abaixo. O e-mail cadastrado será utilizado para acessar o sistema. Escolha uma senha de no mínimo 6 caracteres.

Por favor faça o seu cadastro

Nome completo:

CPF: ☒ CNPJ: ☐

Digite o nº do CPF

Nº de Telefone:

Endereço de Email:

Digite a Senha:

Confirme a Senha:

690871

Finalizar

Retornar ao menu principal



PREFEITURA MUNICIPAL DE JABOTICABAL

EMIÇÃO DE ITBI – Manual do Usuário

Ao clicar no botão finalizar, aparecerá a mensagem informando que seu cadastro foi realizado, porém para acessar o sistema. É necessário ativar a conta. Para isso acesse o e-mail cadastrado, localize a mensagem enviada e clique no link que foi disponibilizado.



***Importante:** Caso não receba o e-mail, antes de contatar o suporte, verifique se a mensagem não está na caixa de Spam ou lixo eletrônico.

Prefeitura Municipal de Jaboticabal

Obrigado por se cadastrar. Agora você poderá acessar os serviços exclusivos aos usuários cadastrados!
Para acessar o sistema é só confirmar sua conta clicando no link abaixo

[Confirmar minha conta](#)

Qualquer problema com sua conta ou com este email, entrar em contato com nosso [suporte](#)

Prefeitura Municipal de Jaboticabal - Esplanado do Lago 160,
Vila Serra - Jaboticabal/SP (16) 3209-3322

A mensagem enviada é demonstrada acima, basta clicar em “Confirmar minha conta” para ser redirecionado novamente ao sistema. A tela de confirmação de cadastro é exibida.

Clique no botão Efetuar Login para voltar a tela de acesso e acessar com o e-mail e a senha cadastrada.

Esta etapa é necessária apenas no primeiro acesso.





PREFEITURA MUNICIPAL DE JABOTICABAL

EMIÇÃO DE ITBI – Manual do Usuário

Reenviar email de confirmação da conta

Endereço de Email:

[Retornar ao menu principal](#)

Caso você esqueça a senha, clique em redefinir a senha, na tela de acesso, para ser direcionado para a tela mostrada ao lado, onde você informará o e-mail que utilizou para fazer o cadastro. O sistema enviará um e-mail, informando como proceder.

Uma vez acessado o sistema, será apresentado os serviços disponíveis para usuários cadastrados. Os serviços apresentados variam de acordo com o acesso de cada usuário. Selecione a opção “Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI).

Selecione um serviço

[Inclusão de Cep não cadastrado](#)
[Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis \(ITBI\)](#)

[Alterar a senha](#)
[Retornar ao menu principal](#)

Serão apresentadas as opções de ITBI onde é possível preencher declarações de ITBI para imóveis urbanos e rurais, anexar documentos, ter um canal de comunicação com o fiscal e emitir guias para pagamento, além disso os ITBI's são mantidos em histórico para futuras consultas. Nesta tela também é possível solicitar a certidão de não incidência de ITBI, explicada mais adiante.

Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI)

[Nova emissão de ITBI \(Imóveis Urbanos\)](#)
[Nova emissão de ITBI \(Imóveis Rurais\)](#)
[Consultar declarações enviadas](#)
[Certidão de não incidência de ITBI](#)
[Consultar certidões enviadas](#)
[Download do manual do usuário](#)

[Retornar ao menu de opções](#)
[Retornar ao menu principal](#)



PREFEITURA MUNICIPAL DE JABOTICABAL

EMIÇÃO DE ITBI – Manual do Usuário

Nova emissão de ITBI (Imóveis Urbanos)

Ao clicar nesta opção você será redirecionado para a tela de preenchimento da declaração, devendo informar primeiro o código do imóvel. Este código pode ser localizado na capa do carnê de IPTU.

Declaração de transações imobiliárias (Imóveis Urbanos)

Código do imóvel:

Consultar

(Encontra-se na capa do carnê de IPTU)

[Retornar ao menu de opções](#)

Ao clicar em consultar, serão exibidos os dados do imóvel que constam no cadastro imobiliário da Prefeitura. Os campos em azul são somente leitura e não podem ser modificados.

Após digitar o código do imóvel esta é a primeira parte do formulário, onde constam duas coisas, os dados do imóvel e a natureza da transação para ser selecionada. Observe que o botão consultar em azul mudou para o botão Cancelar em vermelho. Utilize-o caso tenha digitado o imóvel errado.

***** AO CLICAR EM CANCELAR, TODOS OS DADOS DIGITADOS SERÃO PERDIDOS. *****

Declaração de transações imobiliárias (Imóveis Urbanos)

Código do imóvel:

Cancelar

Proprietário principal:

Inscrição cadastral:

Endereço do Imóvel:

Cep:

14887004

Logradouro:

AVENIDA ALLAN KARDEC

Número:

Complemento:

Quadra:

Lote:

Bairro:

NOVA JABOTICABAL

Logo abaixo, temos a segunda parte do formulário, que contém os dados dos compradores. No início é exibido apenas o campo para digitar o CPF/CNPJ, com este número será feita uma pesquisa no cadastro de contribuintes da prefeitura, e caso já exista, o sistema retornará automaticamente os dados já preenchidos, que poderá ser alterado pelo usuário.

Dados dos Compradores

Nº Cpf/Cnpj:

Consultar



PREFEITURA MUNICIPAL DE JABOTICABAL

EMIÇÃO DE ITBI – Manual do Usuário

Caso o CPF/CNPJ não esteja no cadastro da prefeitura, será aberto o cadastro em branco para preenchimento.

Dados dos Compradores

Nº Cpf/Cnpj:	<input type="text" value="1"/>	Trocar Comprador
Nome:	<input type="text" value="TESTE NO GTI"/>	
Nº do Cep:	<input type="text" value="14887-006"/>	Pesquisar <small>Caso deseje, clique aqui para consultar o Cep</small>
Logradouro:	<input type="text" value=""/>	Número: <input type="text" value=""/>
Complemento:	<input type="text" value="fundos A"/>	Bairro: <input type="text" value="NOVA JABOTICABAL"/>
Cidade:	<input type="text" value="JABOTICABAL"/>	UF: <input type="text" value="SP"/>
Telefone:	<input type="text" value=""/>	Email: <input type="text" value="teste@gti.com"/>

Para preencher o endereço digite o nº do CEP e clique em pesquisar, caso não souber o CEP, clique no link ao lado do botão para consultar direto no site dos correios. O logradouro, bairro, município e UF serão preenchidos automaticamente, complete com o nº do imóvel, complemento, telefone e e-mail.

Caso o Cep não trouxer os dados correspondentes, isso pode ocorrer em duas situações: O Cep foi incluído recentemente no cadastro dos correios ou o cep pertence a um município que possui um cep único para todos os logradouros. Neste caso você terá que, antes de emitir o ITBI, cadastrar os dados para este cep. Para isso volte ao menu de opções e selecione a opção Inclusão de Cep não cadastrado.

Selecione um serviço

[Inclusão de Cep não cadastrado](#)
Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI)

[Alterar a senha](#)
[Retornar ao menu principal](#)

Digite o cep desejado e clique em consultar

Inclusão de Cep não cadastrado

CEP:	<input type="text" value="15155-000"/>	Consultar
------	--	---------------------------

[Retornar ao menu de opções](#)



PREFEITURA MUNICIPAL DE JABOTICABAL

EMIÇÃO DE ITBI – Manual do Usuário

Se o cep já estiver cadastrado, seus dados aparecerão abaixo:

Inclusão de Cep não cadastrado

CEP: **15155-000** Cancelar

Estado:

Cidade:

Bairro:

Logradouro:

Adicionar novo endereço ao cep

Cidade:

Bairro:

Logradouro:

Gravar Incluir novo bairro

[Retornar ao menu de opções](#)

Na parte de cima da tela, estão os dados já cadastrados para este cep, você pode clicar na lista de logradouros e visualizar os diversos logradouros usados neste cep (somente válido para cidades cujo cep é único), neste caso você tem a opção de adicionar, usando a parte de baixo da tela, outro logradouro para este mesmo cep. Selecione o bairro e digite o nome do novo logradouro e aperte gravar.

Incluir novo bairro

Cidade:

Digite o nome do bairro

Incluir Cancelar

Caso o bairro desejado não esteja cadastrado nesta cidade, você tem a opção de cadastrar um novo bairro, para isso clique no botão Incluir novo bairro e digite o nome do novo bairro, conforme imagem ao lado:

Caso o cep digitado não retorne nenhum endereço, você terá que informar, a cidade, o bairro e logradouro e apertar gravar.

Clique em cancelar caso deseje pesquisar outro cep.

Após o cadastro você pode emitir o novo ITBI que o cep trará os dados informados.

Inclusão de Cep não cadastrado

CEP: **15155-300** Cancelar

Estado:

Cidade:

Bairro:

Logradouro:

Adicionar novo endereço ao cep

Cidade:

Bairro:

Logradouro:

Gravar Incluir novo bairro

[Retornar ao menu de opções](#)



PREFEITURA MUNICIPAL DE JABOTICABAL

EMISSÃO DE ITBI – Manual do Usuário

Para cadastrar outros compradores clique no botão Incluir compradores, será solicitado o Cpf/Cnpj e o nome.

Outros Compradores

#	Nome do comprador	Cpf ou Cnpj
0	TESTE NO GTI	<div></div>

Incluir compradores

Para remover um comprador, clique no X ao lado do Cpf.

Para cadastrar outros vendedores, clique no botão Incluir vendedores, será solicitado o Cpf/Cnpj e o nome. Para remover um vendedor, clique no X ao lado do Cpf.

Dados dos Vendedores

#	Nome do vendedor	Cpf ou Cnpj
0	NOVO TESTE NO GTI	<div></div>

Incluir vendedores

Selecione a Natureza da transação e informe a data da transação. O valor venal do imóvel será carregado automaticamente da base de dado da prefeitura, informe o valor da transação. Caso for financiamento, selecione o tipo e digite os valores dos recursos e do financiamento, estes valores aparecerão calculados de acordo com suas alíquotas. Em caso de financiamento o valor da transação será a soma dos valores informados. **As alíquotas variam de acordo com a legislação em vigor.**

Outras informações

Natureza da transação:

(Selecione...)

Data da transação:

Tipo Financiamento:

(Selecione se for financiamento...)

Recursos próprios:

0,00

Aliq.: 1,5%

Valor:

0,00

Recursos conta vinculada do FGTS:

0,00

Aliq.: 1,5%

Valor:

0,00

Recursos concedidos pelo FGTS na forma de desconto:

0,00

Aliq.: 0,5%

Valor:

0,00

Financiamento concedido pela CREDORA:

0,00

Aliq.: 0,5%

Valor:

0,00

Valor da transação:

0,00

Valor Venal:

148443,92

Valor da avaliação do imóvel (resgate alienação fiduciária): A base de cálculo do imposto poderá sofrer atualização monetária conforme disposto no §7º, artigo 118 da Lei Complementar 07/1992, introduzido pela Lei Complementar 162/2015.

Tipo de Instrumento:

☒ Particular ☐ Público

Esta sendo transmitido a totalidade do imóvel?:

☒ Sim ☐ Não

Cartório de Registro de Imóvel:

JABOTICABAL

Matrícula/Transcrição do imóvel:

6558

Digite o valor da avaliação do imóvel em caso de resgate alienação fiduciária, este valor poderá sofrer alteração conforme a Lei que consta na tela. Informe o tipo de instrumento. Informe também se está sendo transmitido a totalidade do imóvel, caso não, digite a proporção do imóvel transmitido. % transmitido:

70

Digite o número de matrícula/transcrição do imóvel.

É possível visualizar o valor simulado da guia de acordo com os valores informados. Este valor poderá sofrer alteração conforme a análise do fiscal.



PREFEITURA MUNICIPAL DE JABOTICABAL

EMIÇÃO DE ITBI – Manual do Usuário

Valor da guia para pagamento

Valor da guia:

Atenção: Este valor é simulado com base nas informações fornecidas e poderá ser alterado conforme análise da documentação pelo fiscal.

Para anexar os documentos a serem enviados para análise, clique no botão Escolher arquivo e selecione o arquivo a ser enviado, somente poderão ser enviados arquivos do tipo PDF com até 4mb de tamanho. Informe uma descrição para este arquivo enviado. Para remover um anexo enviado clique no X ao lado do anexo.

Inclusão de Anexos

Descrição do anexo

Nome do Arquivo

Nenhum arquivo selecionado

Digite a descrição do arquivo:

Anexar ITR, Matrícula, Minuta Escritura, Contrato Venda e Compra, Outros.

** Enviar somente arquivos no formato Pdf com tamanho máximo de 4Mb

Descrição do anexo

0 Certidão que não consta débitos

Nome do Arquivo

Certidao_Debito (1).pdf



Para remover um anexo, clique no X ao lado do anexo.

Clique no botão

para enviar o seu ITBI preenchido para a análise do fiscal.

Nova emissão de ITBI (Imóveis Rural)

Existe pouca diferença com a emissão de ITBI urbano, então vamos destacar apenas as diferenças:

Como os imóveis rurais não possuem inscrição na Prefeitura, então será necessário digitar o nº da Inscrição do INCRA, o código na Receita Federal e fornecer uma descrição do imóvel, localização etc.

Declaração de transações imobiliárias (Imóveis Rural)

Cadastro do INCRA:

Receita Federal:

Proprietário principal:

Dados do Imóvel:

Outra diferença, é que ao invés do valor venal, deverá ser informado o valor do ITR.









PREFEITURA MUNICIPAL DE JABOTICABAL

EMISSÃO DE ITBI – Manual do Usuário

Consulta de ITBIs

Para consultar todos os ITBI's que você emitiu entre na opção Consultar declarações enviadas:


Consulta de ITBI


Itbi nº	Data	Tipo	Nome do Comprador	Situação	
000001/2020	07/07/2020	Urbano		Enviado p/ análise	     
000002/2020	08/07/2020	Urbano	TESTE NO GTI	Enviado p/ análise	     
000003/2020	08/07/2020	Rural	TESTE NO GTI	Aguardando pagto	     
000004/2020	08/07/2020	Rural	TESTE NO GTI	Enviado p/ análise	     


Cada linha desta tabela é um ITBI, cada TBI é numerado, a data corresponde a data em que o ITBI foi cadastrado, o tipo do ITBI urbano ou rural, o nome do comprador e a situação em que ele se encontra. Quando o ITBI é cadastrado e enviado para análise, sua situação será: **Enviado p/análise**. Quando o fiscal liberar a guia, sua situação será: **Aguardando pagto**. Quando a guia for paga, sua situação será **Guia paga**. Caso o ITBI for cancelado, sua situação será: **Cancelado**.


Cada linha possui 6 ícones, que permite manipular o ITBI.


O ícone  permite ao usuário abrir visualizar o ITBI cadastrado e imprimir seus dados caso queira.

O ícone  permite ao usuário imprimir os dados do ITBI sem a necessidade de entrar na tela de visualização do ITBI.

O ícone  permite ao usuário alterar os dados do ITBI, caso seja necessário fazer alguma alteração ou anexar mais documentos. Somente é permitido alterar ITBI's que estão com a situação "Enviado p/análise".

O ícone  permite ao usuário cancelar um ITBI enviado para análise. Somente é permitido cancelar ITBI's que estão com a situação "Enviado p/análise".

O ícone  permite ao usuário acompanhar o processo de análise e funciona como um canal de comunicação entre o usuário e o fiscal.

O ícone  permite ao usuário imprimir a guia para pagamento. Somente estará disponível após a liberação da guia pelo fiscal que analisou o processo.

Processo de análise – Canal de comunicação

Através desta tela é possível enviar mensagens ao fiscal que estará analisando o processo, bem como receber instruções do fiscal, como por exemplo a falta de algum documento.

Processo de análise do ITBI nº: **000002/2020** Tipo de ITBI: **Urbano**
Declarado em: **08/07/2020 12:15:00** Declarado por: **SYLVESTER STALONNE**
Nome do Comprador: **TESTE NO GTI**

Escrever nova mensagem

Clique em "Escrever nova mensagem"
Digite o texto da mensagem e clique em enviar .



PREFEITURA MUNICIPAL DE JABOTICABAL

EMISSÃO DE ITBI – Manual do Usuário

Para solicitar a certidão de não incidência de ITBI, ou consultar as certidões solicitadas, selecione as opções no menu de opções:

Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI)

[Nova emissão de ITBI \(Imóveis Urbanos\)](#)
[Nova emissão de ITBI \(Imóveis Rurais\)](#)
[Consultar declarações enviadas](#)
[Certidão de não incidência de ITBI](#)
[Consultar certidões enviadas](#)
[Download do manual do usuário](#)

[Retornar ao menu de opções](#)
[Retornar ao menu principal](#)

Na tela apresentada, clique no tipo de imóvel. Se for imóvel urbano, você terá que informar o código do imóvel assim como consta no carnê de IPTU, caso for imóvel rural, você deverá digitar manualmente toda a descrição do imóvel. Selecione a natureza da certidão e clique em enviar solicitação. A sua solicitação será enviada a um dos fiscais para que ela seja analisada e caso validada, será liberada a opção de imprimir.

Certidão de não incidência de ITBI (Imóvel Urbano)

#	Tipo	Código	Descrição
---	------	--------	-----------

[Incluir imóvel urbano](#) [Incluir imóvel rural](#)

Selecione a natureza

Artigo 3

☒ Inciso II, da Lei Complementar 107/2009, referente a aquisição de imóvel pela Caixa Econômica Federal quando da contratação dos empreendimentos habitacionais.

Artigo 110

☐ Inciso V - Divisão amigável por extinção de condomínio de cota parte ideal.

Artigo 111

☐ Inciso I - Substabelecimento de mandato em causa própria, ou com poderes equivalentes, feito para o mandatário receber a escritura definitiva do imóvel.

☐ Inciso II - Transmissão de bem imóvel, por força de retrovenda

[Enviar solicitação](#)

[Retornar ao menu de opções](#)
[Retornar ao menu principal](#)

Para consultar e imprimir a certidão, selecione a opção consultar certidões enviadas no menu de opções. Nesta tabela aparecerão suas solicitações e a opção de imprimir, assim que forem liberadas.

Consulta de certidões de isenção de ITBI

Certidão nº	Data	Requerida por	Valida até	Situação
-------------	------	---------------	------------	----------

[Retornar ao menu de opções](#)
[Retornar ao menu principal](#)