

Implantação do Cadastro Imobiliário Brasileiro (CIB)

Uma visão sobre CIB na Lei Complementar 214/2025;

Analisar o sistema SINTER;e

Identificar como realizar a criação de um CIB.



Contexto Legal: LC 214/2025

Art. 59. As pessoas físicas e jurídicas e as entidades sem personalidade jurídica sujeitas ao IBS e à CBS são obrigadas a se registrar em cadastro com identificação única, **observado o disposto nas alíneas “a” e “b” do inciso I do § 3º do art. 11 desta Lei Complementar.**

§ 1º Para efeitos do disposto no *caput* deste artigo, consideram-se os seguintes **cadastros administrados pela RFB:**

I - de pessoas físicas, o Cadastro de Pessoas Físicas (CPF);

II - de pessoas jurídicas e entidades sem personalidade jurídica, o Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica (CNPJ); e

III - de imóveis rurais e urbanos, o Cadastro Imobiliário Brasileiro (CIB).

Contexto Legal: LC 214/2025

Art. 11. Considera-se **local da operação** com:

I - bem móvel material, o local da entrega ou disponibilização do bem ao destinatário;

II - bem imóvel,...o local onde o imóvel estiver situado;

...

X - **demais serviços** e demais **bens móveis imateriais, inclusive direitos, o local do domicílio principal do:**

a) adquirente, nas operações onerosas;

b) destinatário, nas operações não onerosas.

§ 3º Para fins desta Lei Complementar, **considera-se local do domicílio principal do adquirente ou, conforme o caso, do destinatário:**

I - **o local constante do cadastro com identificação única de que trata o art. 59 desta Lei Complementar**, que deverá considerar:

a) **para as pessoas físicas**, o local da sua **habitação permanente** ou, na hipótese de inexistência ou de mais de uma habitação permanente, o local onde as suas relações econômicas forem mais relevantes; e

b) **para as pessoas jurídicas** e entidades sem personalidade jurídica, conforme aplicável, **o local de cada estabelecimento para o qual seja fornecido o bem ou serviço;**

Contexto Legal: LC 214/2025

CIB reaparece no artigo 265, pertencente a Seção VII, Disposições Finais. Mas disposições finais de qual capítulo ?

CAPÍTULO V - DOS BENS IMÓVEIS

Art. 251. **As operações com bens imóveis** realizadas por contribuintes que apurarem o IBS e a CBS no regime regular ficam sujeitas ao regime específico previsto neste Capítulo.

§ 1º **As pessoas físicas que realizarem operações com bens imóveis serão consideradas contribuintes** do regime regular do IBS e da CBS e sujeitas ao regime de que trata este Capítulo, nos casos de:

I - locação, cessão onerosa e arrendamento de bem imóvel, **desde que, no ano-calendário anterior:**

a) a **receita total** com essas operações **exceda R\$ 240.000** (duzentos e quarenta mil reais); e

b) **tenham por objeto mais de 3 (três) bens imóveis distintos;**

II - alienação ou cessão de direitos de bem imóvel, desde que tenham por objeto **mais de 3 (três) imóveis distintos no ano-calendário anterior;**

III - alienação ou cessão de direitos, **no ano-calendário anterior**, de **mais de 1 (um) bem imóvel construído pelo próprio alienante nos 5 (cinco) anos anteriores à data da alienação.**

Contexto Legal: LC 214/2025

CIB reaparece no artigo 265, pertencente a Seção VII, Disposições Finais. Mas disposições finais de qual capítulo ?

§ 2º Também será considerada contribuinte do regime regular do IBS e da CBS no próprio ano calendário, a pessoa física de que trata o *caput* do § 1º deste artigo, em relação às seguintes operações:

I - a alienação ou cessão de direitos de imóveis que exceda os limites previsto nos incisos II e III do § 1º deste artigo (ou seja, a partir do 4º imóvel ou 2º imóvel construído que vender passará a ser contribuinte do IBS no presente ano); e

II - a locação, cessão onerosa ou arrendamento de bem imóvel em valor que exceda em 20% (vinte por cento) o limite previsto na alínea “a” do inciso I do § 1º deste artigo. (240k x 1,2 = 288k)

....

§ 5º O valor previsto na alínea “a” do inciso I do § 1º (240k) será atualizado mensalmente a partir da data de publicação desta Lei Complementar pelo IPCA ou por outro índice que vier a substituí-lo.

Contexto Legal: LC 214/2025

Seção VII - Disposições Finais

Art. 265. Os bens imóveis urbanos e rurais de que trata esta Seção deverão ser inscritos no CIB, integrante do Sinter, de que trata o inciso III do § 1º do art. 59 desta Lei Complementar.

§ 1º O CIB é o inventário dos bens imóveis urbanos e rurais constituído com dados enviados pelos cadastros de origem, que deverão atender aos critérios de atribuição do código de inscrição no CIB.

§ 2º O CIB deverá constar obrigatoriamente de todos os documentos relativos à obra de construção civil expedidos pelo Município.

Contexto Legal: LC 214/2025

Art. 266. Ficam estabelecidos os seguintes **prazos de inscrição de todos os bens imóveis no CIB:**

I - 12 (doze) meses para que: (desde janeiro de 2025)

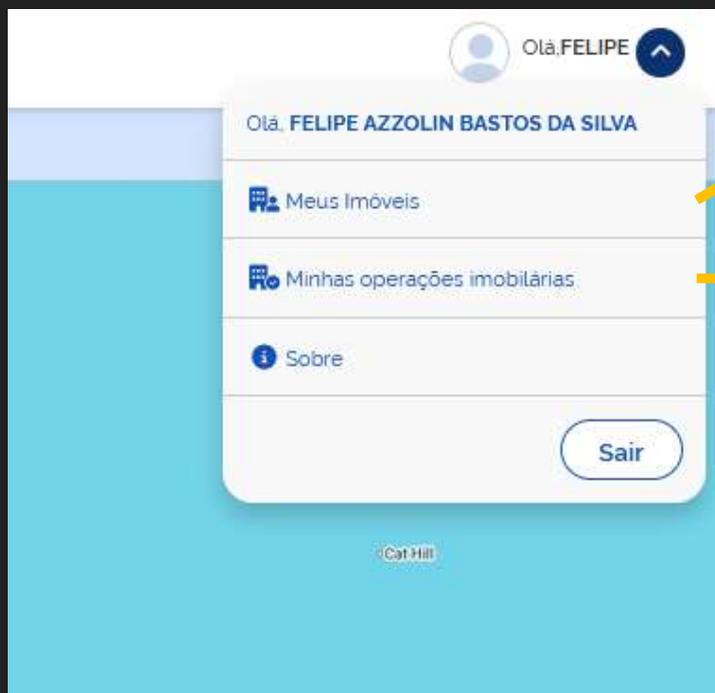
- a) os **órgãos da administração federal** direta e indireta realizem a **adequação dos sistemas** para adoção do CIB como código de identificação cadastral dos bens imóveis urbanos e rurais;
- b) os **serviços notariais e registrais** realizem a adequação dos sistemas para adoção do CIB como código de identificação cadastral dos bens imóveis;
- c) as capitais dos Estados e o Distrito Federal incluam o código CIB em seus sistemas;**

II - 24 (vinte e quatro) meses para que:

- a) os **órgãos da administração estadual** direta e indireta realizem a **adequação dos sistemas** para adoção do CIB como código de identificação cadastral dos bens imóveis urbanos e rurais;
- b) os demais Municípios incluam o código CIB em seus sistemas.**

Sinter

- <https://cadastroimobiliario.economia.gov.br>
- Logar pelo Gov.BR

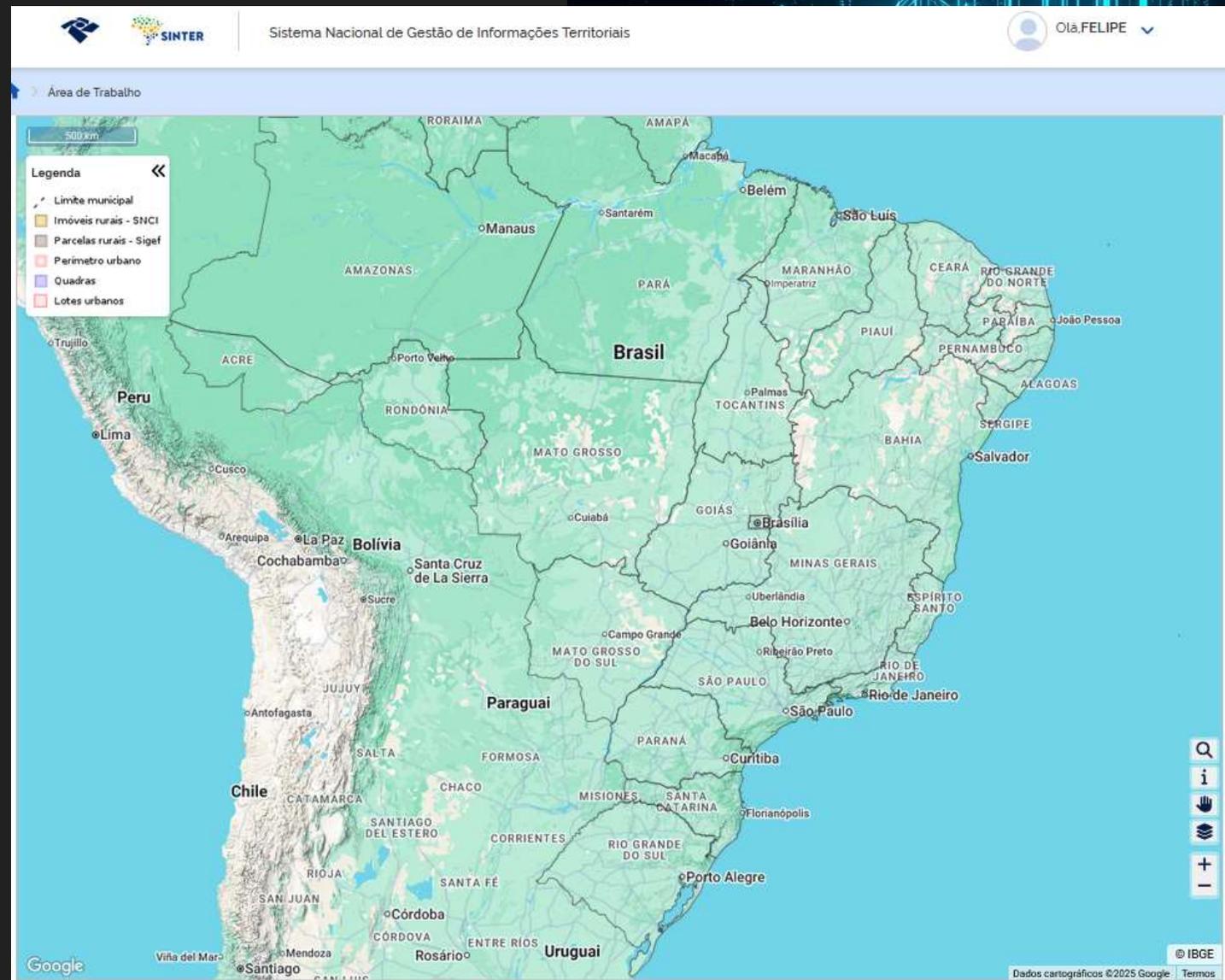


A screenshot of the "Minhas Operações Imobiliárias" page. At the top right is a blue button labeled "Exportar em CSV". Below that are two date selection fields: "Data início Ato" and "Data fim Ato", both with "Selecione uma data" and a calendar icon. A blue "Filtrar" button is to the right. The main content area shows a section titled "Alienante (8)" with a list of transactions. The table has three columns: "Data do Ato", "Valor da Transação", and "Detalhar". Below the table is a pagination control showing "Exibir 5" and "1-5 de 8 itens". At the bottom, there is a section titled "Adquirente (15)".

Data do Ato	Valor da Transação	Detalhar
09/11/2011	R\$ 260.000,00	🔍
03/04/2023	R\$ 30.000,00	🔍
03/04/2023	R\$ 300.000,00	🔍
27/01/2023	R\$ 30.000,00	🔍
27/01/2023	R\$ 30.000,00	🔍

Sinter

- Já integraram:
 - Belo Horizonte
 - Fortaleza
 - São Paulo



Sinter

- Já integraram:
 - Belo Horizonte
 - Fortaleza
 - São Paulo

The screenshot displays the Sinter web application interface. At the top, there are logos for IBGE, INCRA, and SINTER, along with the text 'Sistema Nacional de Gestão de Informações Territoriais' and a user profile 'Olá.FELIPE'. The main area shows a map of Belo Horizonte with a legend on the left. A pop-up window titled 'Lote Urbano' is open, displaying the following information:

Lote Urbano

Polígono: [Mapa]

Município - UF: Belo Horizonte - MG

Lote: 090016200410 Área (m²): 349,7530

Unidades Imobiliárias

Quantidade: 1

CIB	Inscrição Municipal	Área (m ²)	Detalhar
VET2J96-K	104208 019 0015	-	[Ícone]

Fonte: Prefeitura de Belo Horizonte-MG

© IBGE © INCRA-SNCI © INCRA-SIGEF © SINTER
Dados cartográficos ©2025 | Termos | Informar erro no mapa

Sinter

- Já integraram:
 - Belo Horizonte
 - Fortaleza
 - São Paulo

 Sistema Nacional de Gestão de Informações Territoriais

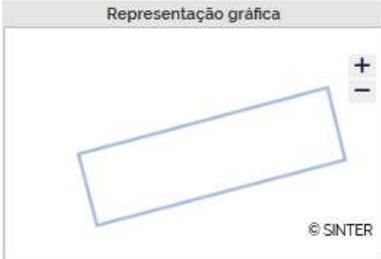
Dados Descritivos da Unidade Imobiliária Urbana

CIB VET2J96-K	Inscrição Municipal 104208 019 0015	Situação Cadastral Ativa		
Área Terreno (m²) 360,0000	Área Construída (m²) 235,0700	Área Privativa (m²) -	Área Comum (m²) -	Fração Ideal 100,00%
Tipo de Imóvel Predial Residencial	Tipologia Arquitetônica Casa	Ano de Construção 1957	Bice ⓘ -	
Tipo do Logradouro Rua	Nome do Logradouro CURA D'ARS	Nº. do Imóvel 1166	Compl. do nº do imóvel -	Complemento do endereço -
Bairro BARROCA	Município Belo Horizonte	UF MG	CEP 30431-083	

Fonte: Prefeitura de Belo Horizonte

Lote Urbano

Representação gráfica



Código Cartográfico ⓘ
090016200410

Área do Polígono (m²) ⓘ
349,7530

Fonte: Prefeitura de Belo Horizonte

[Emitir e-CIB](#)

Sinter

- Já integraram:
 - Belo Horizonte
 - Fortaleza
 - São Paulo



MINISTÉRIO DA FAZENDA
SECRETARIA ESPECIAL DA RECEITA FEDERAL DO BRASIL
SISTEMA NACIONAL DE GESTÃO DE INFORMAÇÕES TERRITORIAIS - SINTER
CADASTRO IMOBILIÁRIO BRASILEIRO - CIB

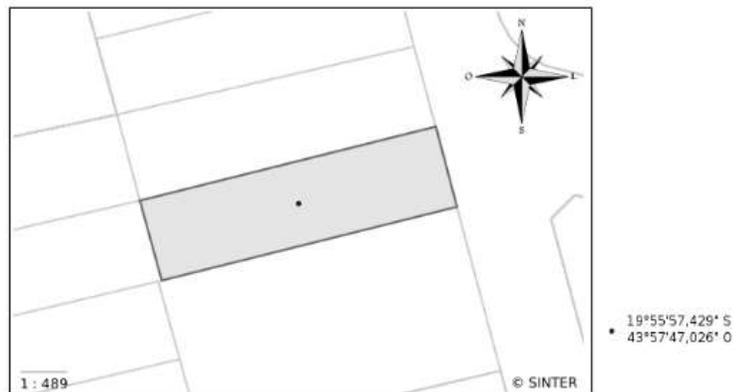


CONSULTA DESCRITIVA E GRÁFICA DA INSCRIÇÃO NO CIB e-CIB

Dados Descritivos

CIB	TIPO DE IMÓVEL	ÁREA
VET2J96-K	Urbano	Área do Terreno: 360,0000 m ² Área Construída: sem informação
ENDEREÇO / LOCALIZAÇÃO DO IMÓVEL		
RUA CURA D'ARS, 1166 BARROCA - BELO HORIZONTE-MG		
CADASTRO DE ORIGEM / FONTE DA INFORMAÇÃO		SITUAÇÃO CADASTRAL
Prefeitura de Belo Horizonte/MG		Ativo
DENOMINAÇÃO		DATA DE EMISSÃO
		10/09/2025

REPRESENTAÇÃO GRÁFICA



Divergências e inconsistências deverão ser dirimidas no cadastro de origem. Este extrato não é uma certificação cadastral e não substitui a consulta ao cartório da circunscrição do imóvel. Para informações sobre dados registrares procure o cartório de circunscrição do imóvel. As informações deste extrato são exclusivamente cadastrais e comprovam a inscrição do imóvel no Cadastro Imobiliário Brasileiro – CIB, não legitimando direito de domínio ou posse. Para conferir os dados apresentados neste extrato, faça a leitura do QR Code ou acesse o endereço eletrônico <https://www.sinter.fazenda.gov.br/ecib>



CÓDIGO DE CONTROLE DA CONSULTA: HBS6-C4LG-MBJN-8OZG

Sinter

- Integração:

O Sinter/CIB está sendo desenvolvido para permitir a integração e a interoperabilidade de todos os cadastros municipais.

A nova ferramenta permitirá o envio de dados apenas alfanuméricos, para municípios que ainda não possuem informações georreferenciadas, ou de dados combinados (alfanuméricos e georreferenciados), para aqueles que já dispõem dessas informações.

A orientação da Receita Federal é que todos os municípios realizem a integração já utilizando a nova sistemática, assegurando padronização e interoperabilidade dos dados, em conformidade com as exigências da Reforma Tributária. **A previsão de disponibilização dessa nova sistemática**, em desenvolvimento pela Receita Federal em parceria com o Serpro, **é outubro de 2025**.

À medida que avançarem na coleta de dados georreferenciados, os municípios deverão qualificar continuamente as informações associadas ao CIB, elevando a qualidade e a confiabilidade do cadastro.

Sinter

- Etapas para Integração ao SINTER

1 - Adesão ao Convênio

O município firma convênio com a Receita Federal para integrar seus cadastros ao Sinter. Nesse momento, são indicados os responsáveis pela transmissão dos dados.

2 - Preparação dos Dados

A prefeitura organiza sua base cadastral, separando dados alfanuméricos e, se houver, georreferenciados. Também corrige erros e ajusta os arquivos ao padrão do Sinter.

3 - Integração

Com a nova ferramenta, prevista para outubro de 2025, o município enviará os dados ao Sinter. Será possível integrar apenas dados alfanuméricos ou dados combinados com informações georreferenciadas.

4 - Internalização do CIB

O Sinter atribui um número de CIB para cada imóvel. Esse número deve ser incluído na base municipal e usado em todos os documentos e processos relacionados aos imóveis.

5 - Atualização Continuada

Depois da integração, o município deve manter o cadastro atualizado, incluindo novos imóveis, alterações e dados georreferenciados sempre que disponíveis.

Sinter

Campo	Descrição	Obrigatório
Dados Gerais Imóvel	Agrupamento de informações gerais do imóvel	
Inscrição Municipal	Código de identificação da unidade imobiliária na base municipal	S
ID da Parcela	Identificador único da parcela do imóvel	N
Tipo do Imóvel	Classificação do tipo do imóvel: territorial (sem edificação) ou predial (com edificação)	S
Ano Construtivo	Ano de construção do imóvel	N
Tipo Arquitetônico	Tipo arquitetônico da edificação (ex: casa, apartamento, sala, loja, galpão etc.)	S
Destinação do Imóvel	Predial: residencial, comercial, industrial, Serviços, misto, urbano com rural. Territorial: com uso e sem uso	S
Valor Venal	Valor venal do imóvel utilizado para cálculo do IPTU	N
Data do Último Valor Venal	Data da última atualização do valor venal	N
BICE	Bens imóveis de características especiais: conforme tabela de domínio	N
Área Construída	Agrupamento de informações sobre a área construída do imóvel	
Área do Terreno (m2)	Área total do terreno em metros quadrados	S
Área Construída (m2)	Área total construída em metros quadrados	S
Área Privativa	Área de uso exclusivo do titular	N
Área Comum	Área de uso comum, geralmente em imóveis coletivos	N
Fração Ideal	Fração ideal do terreno pertencente ao titular	N

- <https://sway.cloud.microsoft/WpBBPzTINeUny4ak?ref=Link>

Sinter

- Passo a passo para adesão:
 - <https://sway.cloud.microsoft/3RJJ1HNfpucaXhx1>
- Validar json em homologação:
 - <https://des-sinter2-cadurb.np.estaleiro.serpro.gov.br/api/swagger-ui/index.html>

Obrigado pelo tempo 😊

- Felipe **Azzolin** Bastos da Silva
- felipe.bastos@portoalegre.rs.gov.br

