CIB e SINTER: os cadastros que irão revolucionar a tributação imobiliária municipal

NOVEMBRO/2026

Conhecimento Territorial

Um desafio histórico

Mesmo objeto – território brasileiro

Múltiplos olhares –
Desenvolvimento Urbano – Fundiário – Ambiental – Jurídico – Tributário – Econômico

Objetivo comum –
Informação precisa, qualificada, atualizada, referenciada, integrada e interoperável



8,5 milhões km² de território

5.570+ municípios

90+ milhões de imóveis

Um contexto em transformação...



Reforma Tributária do Consumo





Reforma Tributária do Consumo

Um novo modelo de tributação mais simples, moderno e integrado

Não cumulatividade ampla
Identificação dos fatos geradores de tributo e de créditos

Tributação no destino
Dimensão Territorial

Dinamicidade
Dados atualizados, integrados e em tempo real

Digitalização
Apuração, controles e conformidade mais ágeis e automatizados

Cooperação Federativa
Coordenação entre União, Estados e Municípios

Identificadores Únicos e Digitais
Elemento Fundamental para Conformidade Tributária

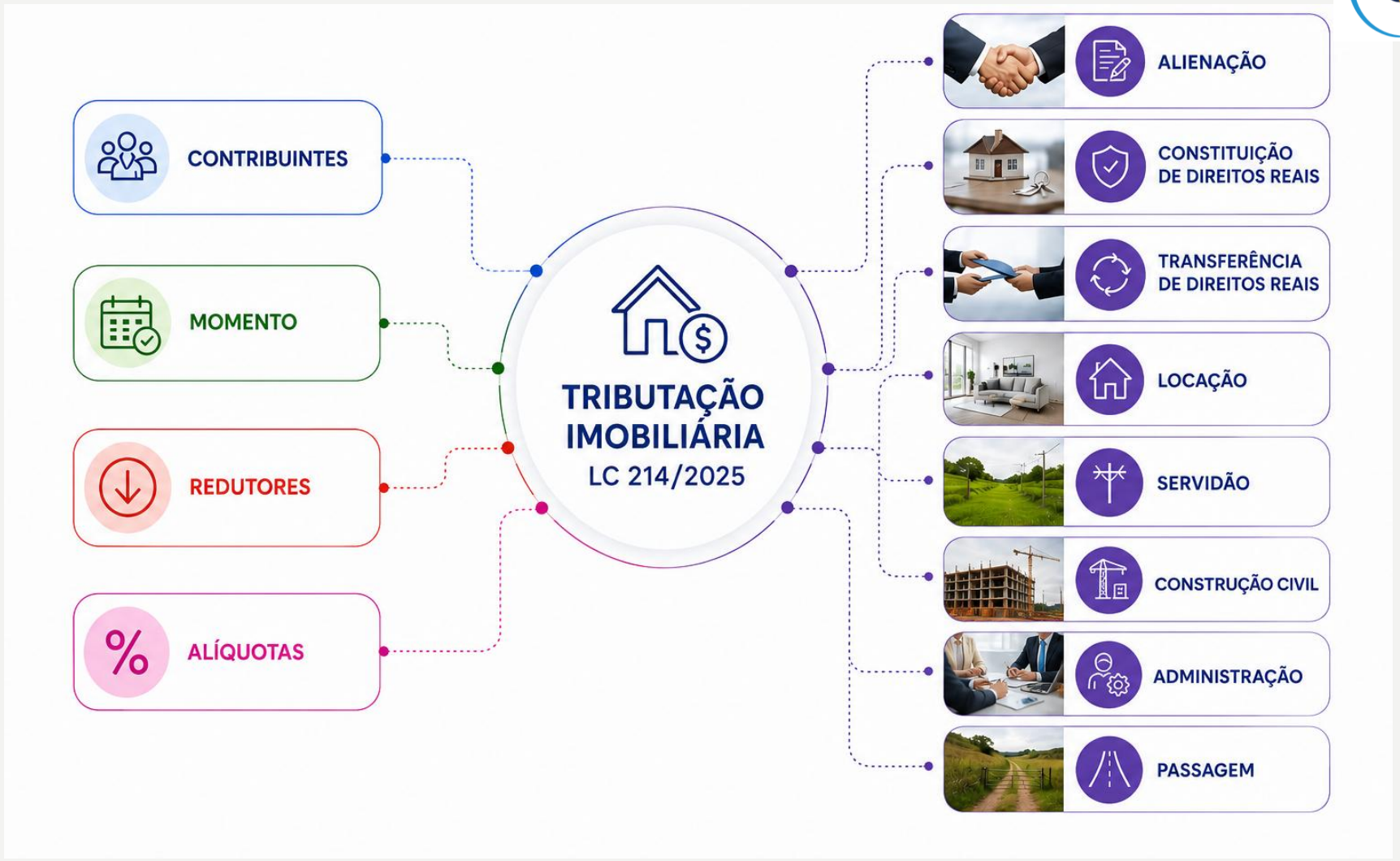
A Reforma começa pela identidade



Infraestrutura Nacional de Dados Cadastrais

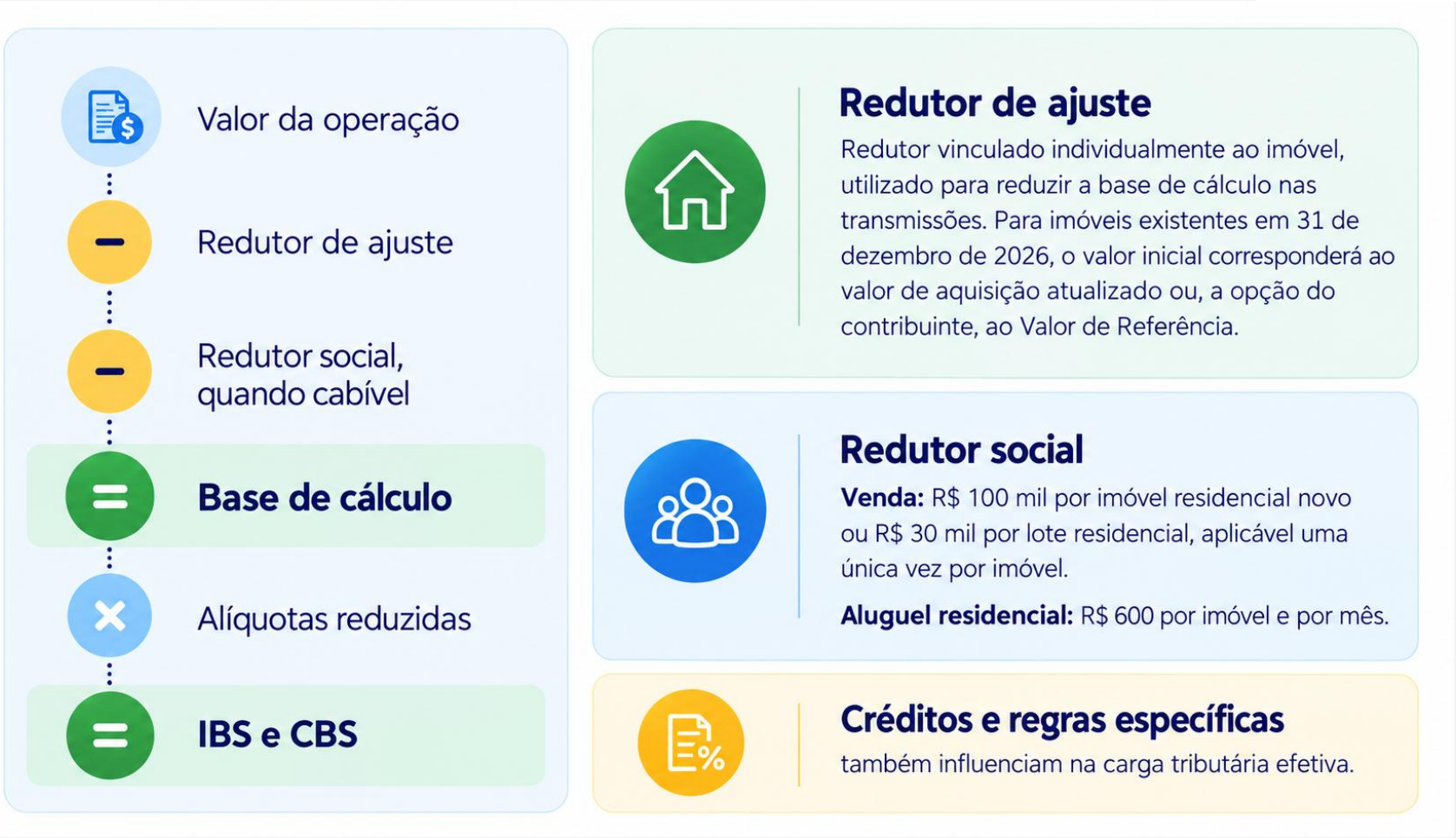


Regime Específico de Bens Imóveis



Impacto para o cidadão se o Município não aderir:
- Impedimento de executar as operações elencadas, se não tiver o CIB.

Regime Específico de Bens Imóveis



Tributação Imobiliária



Cadastro Imobiliário Brasileiro

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.

Lei Complementar nº 214, de 16 de janeiro de 2025.

CIB "CPF dos Imóveis"

Assim como o CPF identifica univocamente cada cidadão brasileiro, o CIB atribui a cada imóvel — rural ou urbano — um identificador único e digital em escala nacional.

Base Legal

A **Lei Complementar 214/2025** posiciona o CIB no contexto da implementação do Regime Específico de Tributação de Bens Imóveis.

O que é o Sinter?

O Sinter é um sistema de gestão pública que integra os dados cadastrais, geoespaciais, fiscais e jurídicos relativos a bens imóveis.

Decreto nº 11.208, de 26 de setembro de 2022

Função do Sinter no CIB

O SINTER é o núcleo de geração e gestão do CIB, recebendo dados dos cadastros de origem e produzindo a camada nacional integrada de informações imobiliárias.

Cadastro Imobiliário Brasileiro

REFORMA TRIBUTÁRIA DO CONSUMO



Cadastro Imobiliário Brasileiro



Cadastro Imobiliário Brasileiro



AVANÇO 01

Da ausência de demanda à obrigação nacional

DE | **2024**

“A finalidade tributária não demanda um cadastro imobiliário com alcance nacional.”

PARA | **Jan/2025**

- Reforma Tributária aprovada, com novo regime de tributação sobre operações imobiliárias a partir de **janeiro de 2027**.
- **LC 214/2025** estabelece o CIB, com obrigatoriedade e prazos de implementação.

A demanda por um **identificador imobiliário nacional passa a integrar o novo contexto tributário.**

AVANÇO 01

Da ausência de demanda à obrigação nacional

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



AVANÇO 02

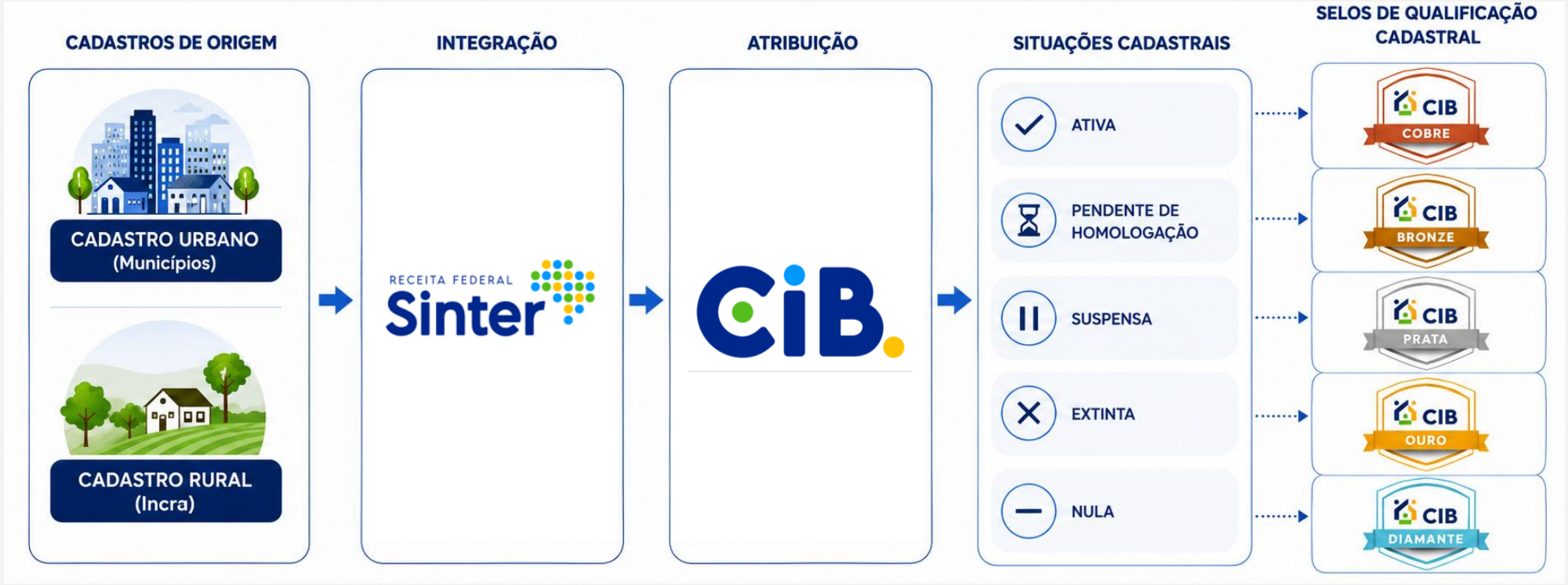
De um modelo rígido à integração flexível



O CIB e o Sinter NÃO INTERFEREM na autonomia da gestão cadastral dos municípios ou do Incra.

AVANÇO 02

De um modelo rígido à integração flexível



AVANÇO 02

De um modelo rígido à integração flexível



Adesão ao Convênio

Firmar convênio com a Receita Federal e indicar os responsáveis pela gestão e pela transmissão dos dados.



Preparação dos Dados

Obter acesso aos ambientes Sinter e organizar o cadastro imobiliário municipal para o envio das informações.



Testes de Integração

Realizar testes de transmissão dos dados do cadastro imobiliário municipal no ambiente devido.



Integração em Produção

Efetivar a integração do cadastro imobiliário municipal ao Sinter para atribuição do CIB aos imóveis.



Internalização do CIB

Incorporar o CIB ao cadastro imobiliário municipal e aos documentos emitidos pelo município.



Atualização Contínua

Manter as informações do Sinter e do CIB atualizadas e coerentes com o cadastro imobiliário municipal.

AVANÇO 02

De um modelo rígido à integração flexível

01 | **Formulário em tela**
Intervenção humana para casos isolados, aprendizado e exceções.

02 | **API síncrona · uma UI**
Operação pontual por evento, com resposta imediata.

03 | **API síncrona · múltiplas UIs**
Payload ndJSON para volume médio e confirmação na chamada.

04 | **API assíncrona · arquivo**
ndJSON compactado em .zip para grandes cargas e processamento em segundo plano.

AVANÇO 02

De um modelo rígido à integração flexível

Dúvida	Resposta
“Nosso cadastro não cobre toda área urbana do município.”	Isso **não impede a adesão.** O município pode enviar somente os dados cadastrais disponíveis.
“Não temos georreferenciamento.”	Isso **não impede a adesão.** A preparação inicial envolve o envio de dados cadastrais alfanuméricos das unidades imobiliárias.
“Nosso cadastro está desatualizado.”	Isso **não impede a adesão.** O município pode assinar o termo agora e organizar os dados depois, por etapas.
“A adesão tem custo?”	A adesão ao Sinter **não tem custo.** Nessa fase, somente são necessários documentos.
“Não temos um cadastro informatizado.”	Isso **não impede a adesão.** Será possível enviar os dados imobiliários diretamente no sistema Sinter.
“Não queremos enviar toda a base agora.”	Isso **não impede a adesão.** O município pode avançar de forma gradual. O sistema permite operações de inclusão, alteração e desativação de unidades imobiliárias.
“Temos medo de errar no envio.”	Isso **não impede a adesão.** O Sinter tem ambiente de testes para aprendizagem. A prefeitura pode simular envios e ajustar rotinas antes de enviar dados reais em produção. Os códigos CIB de teste devem ser descartados.
“Tenho tempo até 1º de janeiro de 2027?”	O prazo de 1º de janeiro de 2027 refere-se ao processo de integração. Após a adesão, há outras etapas para percorrer.

AVANÇO 02

De um modelo rígido à integração flexível



URBANO

No contexto urbano foi flexibilizada a obrigatoriedade de dados georreferenciados para atribuição de CIB.

Está em desenvolvimento o novo modelo de integração de dados georreferenciados do CIB Urbano.

Entidades cobertas


Limite Municipal


Perímetro Urbano


Quadra


Lote Urbano (ponto)


Lote Urbano (polígono)

AVANÇO 03

Da impossibilidade de escala à mobilização nacional

DE | **Dez/2024**

“Não é possível promover a integração cadastral de todos os municípios brasileiros.”

PARA | **Nov/2026**

- Capitais integradas ao CIB com atenção ao prazo de **dezembro de 2026.**
- Cerca de **3.300 municípios** com adesão ao convênio SINTER, além de iniciativas locais, estaduais e nacionais de **apoio ao processo de integração.**

A integração deixa de ser hipótese e passa a ser uma agenda de implementação em escala.

AVANÇO 03

Da impossibilidade de escala à mobilização nacional

27
capitais
com adesão ao CIB
(100%)

26
capitais
com integração ao CIB
(96%)



Situação das capitais

Adesão ao CIB
e integração realizada
(26 capitais)

Adesão ao CIB
e integração em andamento
(1 capital)

AVANÇO 03

Da impossibilidade de escala à mobilização nacional

33.968.193
CIBs Ativos
TOTAIS

24.920.235
CIB urbanos
ATIVOS

9.047.958
CIB rurais
ATIVOS

3.501
municípios com adesão

621
municípios com CIBs ativos

26
capitais/DF integrados

5.208.080
vinculados à origem

Prazos legais

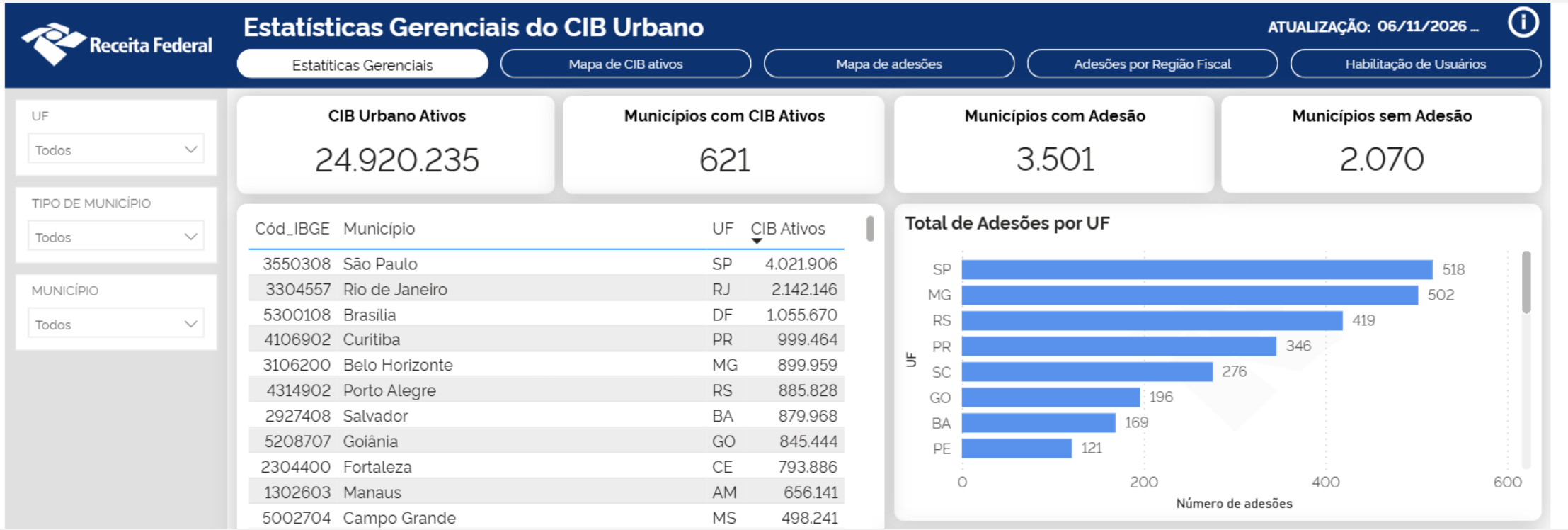
12 meses:
União, cartórios, capitais e DF

24 meses:
estados e demais municípios

Horizonte municipal:
31/12/2026

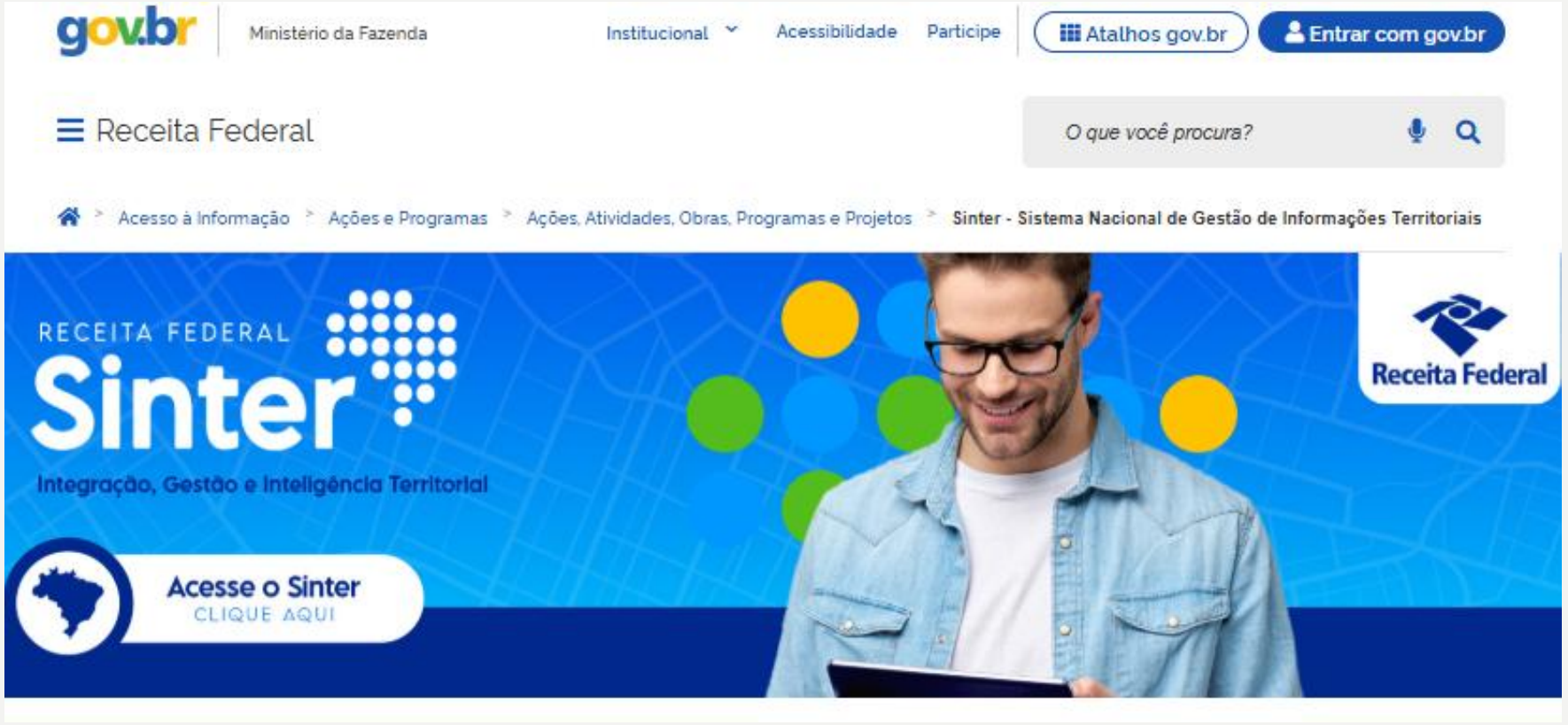
AVANÇO 03

Da impossibilidade de escala à mobilização nacional



AVANÇO 03

Da impossibilidade de escala à mobilização nacional



AVANÇO 03

Da impossibilidade de escala à mobilização nacional

INTEGRAÇÃO SINTER

- Orientações para Adesão
- Orientações de Acesso
- Orientações para Alteração de Usuário
- Perguntas Frequentes
- Diagnóstico
- Estatística

TUTORIAIS EM VÍDEO



ACESSE OS TUTORIAIS

LINKS ÚTEIS

- Sistema Sinter
- Agenda das Lives
- Manual Operacional
- Ambiente de Testes
- Vídeos
- Legislação
- Contato

AVANÇO 04

Da inviabilidade presumida à valoração estruturada

DE — Jan/2026

“Não temos dados, conhecimento ou estrutura para valorar massivamente os imóveis do país.”

PARA — Nov/2026

- **TED firmado** com a Universidade Federal de Santa Catarina para desenvolver metodologia e capacidades.
- **Trabalho em curso:** observatório do mercado, cartografia, valoração e transferência de conhecimento.
- Previsão de valoração em **168 municípios** priorizados, que abrangem cerca de **30%** dos domicílios.

A valoração massiva começa a ganhar método, capacidade institucional e escala prioritária.

AVANÇO 04

Da inviabilidade presumida à valoração estruturada

Art. 256. As **administrações tributárias poderão apurar o valor de referência** do imóvel, na forma do regulamento, por meio de metodologia específica para estimar o valor de mercado dos bens imóveis (...).

PRINCIPAIS CARACTERÍSTICAS

- É uma **estimativa administrativa** do valor de mercado;
- Será **associado ao imóvel** identificado pelo **CIB**;
- Será **divulgado e disponibilizado** no Sinter;
- Metodologia estabelecida em **ato conjunto da RFB e do CGIBS**;
- Será **único para IBS e CBS**;
- Será **atualizável** e passível de **contestação**.



ONDE ENTRA O VALOR DE REFERÊNCIA?

- Análise do valor de mercado em **hipóteses legalmente previstas**;
- Apoio à **determinação da base de cálculo**;
- Definição do valor inicial do **redutor de ajuste**;
- Distribuição do redutor entre unidades de **incorporações e parcelamentos**;
- Valoração de **locações e direitos reais**, nos termos regulamentares.

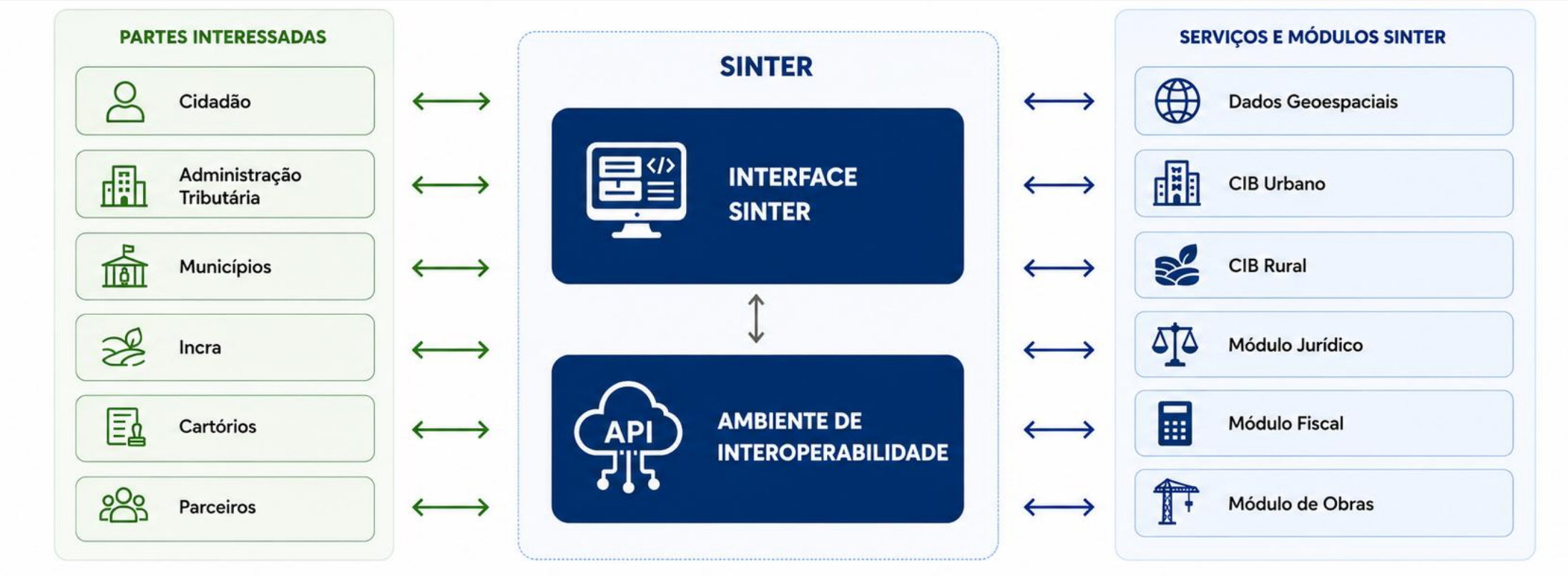
AVANÇO 04

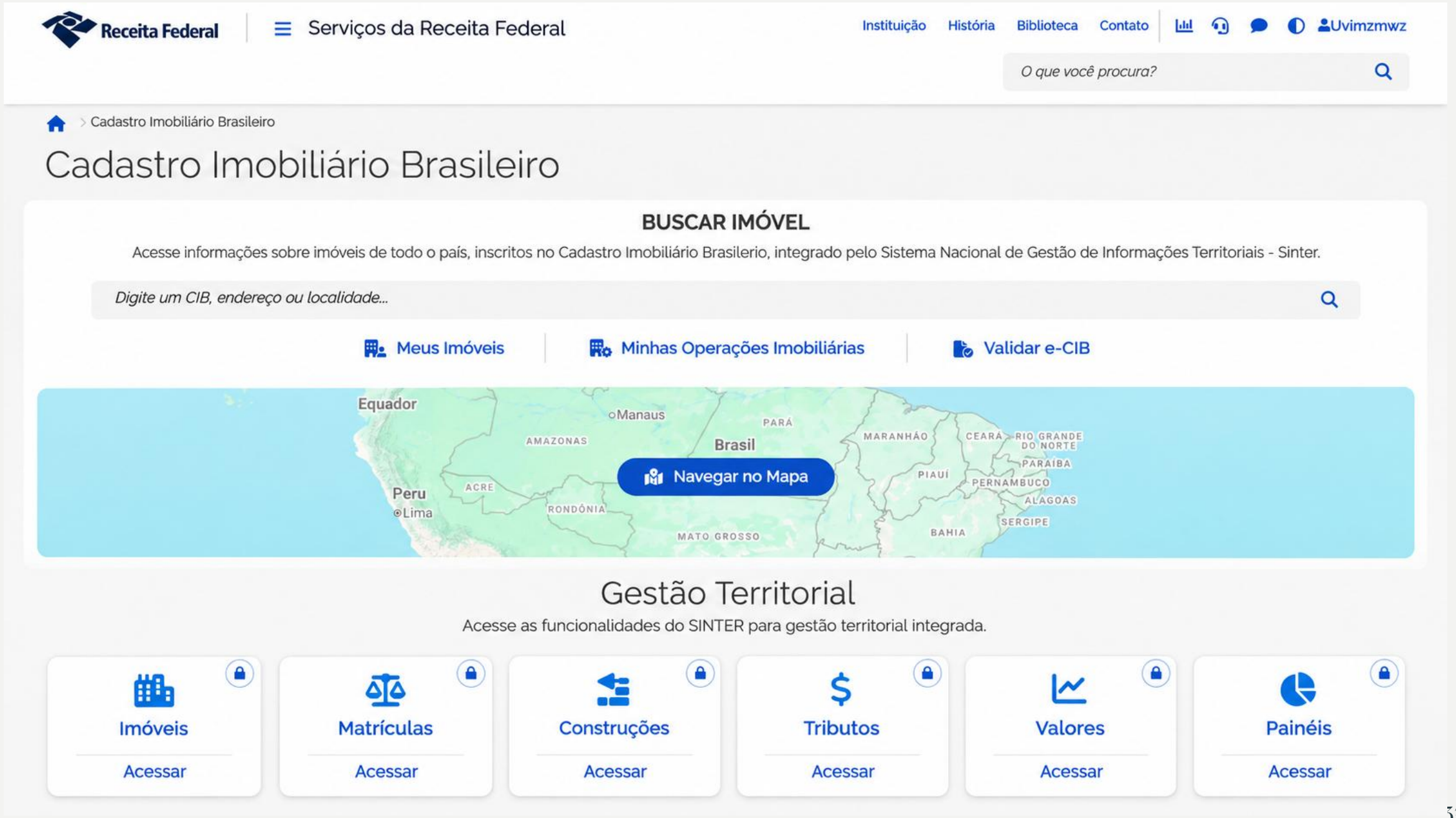
Da inviabilidade presumida à valoração estruturada



AVANÇO 05

Da fragmentação ao diálogo em rede




Receita Federal
Serviços da Receita Federal
Instituição
História
Biblioteca
Contato
Uvimzmwz
O que você procura?
Cadastro Imobiliário Brasileiro
Cadastro Imobiliário Brasileiro
BUSCAR IMÓVEL
Acesse informações sobre imóveis de todo o país, inscritos no Cadastro Imobiliário Brasilerio, integrado pelo Sistema Nacional de Gestão de Informações Territoriais - Sinter.
Digite um CIB, endereço ou localidade...
Meus Imóveis
Minhas Operações Imobiliárias
Validar e-CIB
Equador
Manaus
PARÁ
AMAZONAS
Brasil
MARANHÃO
CEARÁ
RIO GRANDE DO NORTE
PARAÍBA
Navegar no Mapa
PIAUÍ
PERNAMBUCO
ACRE
Peru
Lima
RONDÔNIA
ALAGOAS
SERGIPE
MATO GROSSO
BAHIA
Gestão Territorial
Acesse as funcionalidades do SINTER para gestão territorial integrada.
Imóveis
Acessar
Matrículas
Acessar
Construções
Acessar
Tributos
Acessar
Valores
Acessar
Painéis
Acessar


AVANÇOS
1 Obrigação nacional
2 Integração flexível
3 Mobilização em escala
4 Valoração estruturada
5 Diálogo em rede
MOMENTO ATUAL
01/01/2027
Início da tributação imobiliária
DESAFIOS
Modelo de dados e integração 1
Alcance e qualidade cadastral 2
Integração CIB–CNM 3
Obras vinculadas ao CIB 4
Valoração em escala nacional 5
O que já construímos
O que ainda precisamos construir


REFORMA TRIBUTÁRIA
CGIBS
CURSOS • SISTEMAS • CONSULTORIA
CURSO REFORMA TRIBUTÁRIA
LIVRO REFORMA TRIBUTÁRIA
CURSOS ONLINE
SISTEMAS
SISTEMA
CIDADÃOS
ADMINISTRAÇÕES TRIBUTÁRIAS E CGIBS
PODER PÚBLICO
MERCADO
ACADEMIA


Cidadãos
Administrações Tributárias e CGIBS
Poder Público
Cursos
Sistemas
Consultoria
Mercado
Academia
REFORMA TRIBUTÁRIA

Do Tributário ao Multifinalitário

» O que podemos aprender com as experiências que conhecemos? «



- Desenvolvimento Urbano
- Fundiário
- Ambiental
- Jurídico
- Econômico







Jul/2024 — Jan/2025 (LC 214/2025) — Dez/2025 — Dez/2026 — Jun/2027

Vantagens de adesão ao SINTER/CIB

- Protagonismo do Município na Construção do Cadastro Imobiliário Nacional
- Ator ativo na Reforma Tributária
- Integração com Cartórios de Notas e Registro de Imóveis

E se eu não quiser aderir ao SINTER/CIB?

- Descumprimento legal – obrigação determinada no art. 265 da LC 214/2026
- Estarão sujeitos à fiscalização dos Órgãos de Controle
- Cidadão/empresário poderá ficar impedido de executar as operações imobiliárias, não tendo o CIB
- Município não permitirá conhecimento do território brasileiro – desserviço à sociedade
- Sem informação do imóvel municipal no CIB, contribuinte fará autodeclaração → redução do IBS e menor repasse para o Município

Um desafio histórico

Mesmo objeto – território brasileiro

Múltiplos olhares –
Desenvolvimento Urbano – Fundiário – Ambiental – Jurídico – Tributário – Econômico

Objetivo comum –
Informação precisa, qualificada, atualizada, referenciada, integrada e interoperável



8,5 milhões km² de território

5.570+ municípios

90+ milhões de imóveis

OBRIGADO

Flávio Luiz Andrade
Secretaria Municipal de Fazenda
Prefeitura Municipal de Belo Horizonte
E-mail: fluiz@pbh.gov.br