



# REFORMA TRIBUTÁRIA DO CONSUMO



MINISTÉRIO DA  
FAZENDA



# Cadastro Imobiliário Brasileiro

O Cadastro Imobiliário Brasileiro (CIB) no contexto da Reforma Tributária do Consumo.

LEI COMPLEMENTAR 214

REFORMA TRIBUTÁRIA

RECEITA FEDERAL

**Marina Rocha Meire**

---

Coordenação-Geral de Gestão de Cadastros e Benefícios Fiscais – COCAD  
Subsecretaria de Arrecadação, Cadastros e Atendimento – SUARA  
Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil

# Agenda

01

---

## **Fundamentos de um Cadastro Imobiliário**

Conceito e Finalidades

02

---

## **Conceitos básicos do CIB**

Conceito, Marco Legal, Reforma Tributária

03

---

## **Funcionamento do CIB**

Atribuição do CIB e Código CIB

04

---

## **Dados associados ao CIB**

Dados cadastrais, geoespaciais e temáticos

05

---

## **Arquitetura Sinter e Cobertura CIB**

Arquitetura Sinter, Prazos e Cobertura Cadastral do CIB

06


---

## **Considerações Finais**

Desafios e Oportunidades na Implementação do CIB/Sinter

CADASTRO

# O 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.*



**Imóveis Urbanos**



**Imóveis Rurais**



**Abrangência Nacional**

# O Cadastro Imobiliário Brasileiro

## O "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.

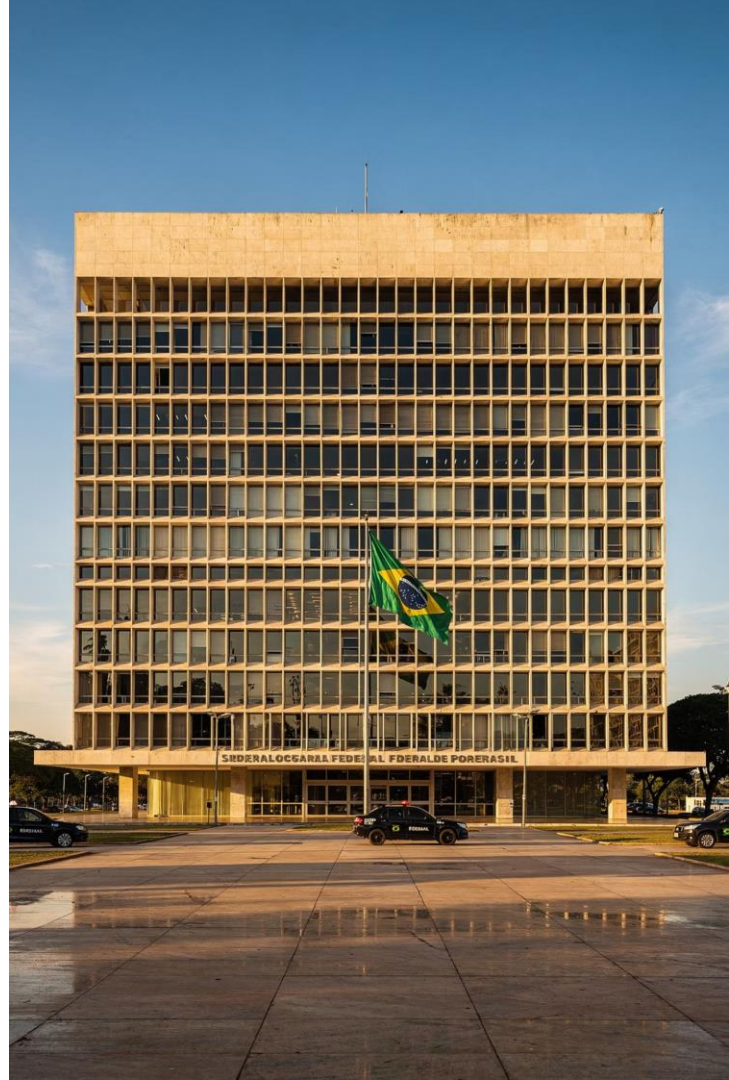
CPF DOS IMÓVEIS

REFORMA TRIBUTÁRIA

LEI COMPLEMENTAR 214/2025

## 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 um Cadastro Imobiliário?

Um cadastro imobiliário é uma infraestrutura básica de informação territorial que conecta pessoas, propriedades e território.



## Características Físicas

Localização, forma, dimensões, área, tipo de uso e ocupação do solo, estrutura das edificações. A geometria do território e dos imóveis.

## Características Jurídicas

Titularidade, vínculos com o Registro de Imóveis, restrições, ônus reais, situação fundiária e eventuais irregularidades ou sobreposições de direitos sobre o imóvel.

## Características Econômicas

Valor de mercado, valor venal para fins tributários, potencial de uso, renda gerada e outros indicadores que expressam a capacidade contributiva e o valor do ativo imobiliário.

# Finalidades de um Cadastro Imobiliário



## Fiscal

Base para identificação dos imóveis e para apuração de tributos.



## Jurídica

Oferece segurança aos direitos sobre o imóvel, apoiando a identificação da titularidade e das restrições legais.



## Territorial

Organiza a ocupação do solo e apoia o controle e o ordenamento do território.



## Econômica

Fornecer informações para avaliar o valor dos imóveis e acompanhar o funcionamento do mercado imobiliário.



## Ambiental

Ajuda a registrar restrições ambientais e a orientar o uso adequado dos recursos naturais.



## Planejamento Urbano

Subsidia a definição de prioridades para infraestrutura, expansão urbana e investimentos públicos.

# Cadastro Territorial Multifinalitário

Cadastro Territorial Multifinalitário (CTM) é um sistema de informações territoriais estruturado em torno das parcelas ou unidades imobiliárias, que integra dados físicos, geométricos, jurídicos, econômicos, fiscais, ambientais e administrativos dos imóveis para apoiar múltiplos objetivos.



# Marcos Conceituais Internacionais

Evolução e diretrizes globais para a gestão territorial e sistemas cadastrais.



## Cadastro 2014 (FIG)

Cadastro como inventário público integrado. Base fundamental para o planejamento e para a gestão territorial.



## LADM (ISO 19152:2012)

Modelo de dados global padronizado para unificar as dimensões jurídicas e espaciais da terra.



## STDM (FIG/UN-Habitat)

Registro abrangente de direitos formais e informais, incluída a perspectiva da posse social comunitária.



## Fit-for-Purpose (FIG, 2015)

Foco na criação de sistemas cadastrais flexíveis, escaláveis, evolutivos e de baixo custo de implementação.



## FELA (UN-GGIM, 2020)

Estrutura estratégica que estabelece a governança e os dados geoespaciais como pilares do desenvolvimento.

# Referências e Marcos Conceituais Internacionais

Efetiva Administração e Gestão da Terra como apoio ao desenvolvimento sustentável

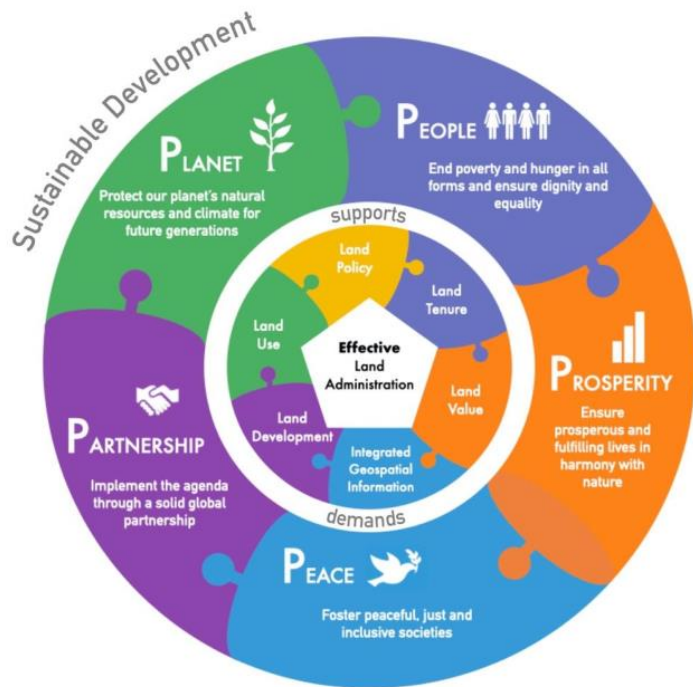


Figure 3: Sustainable Development and Effective Land Administration

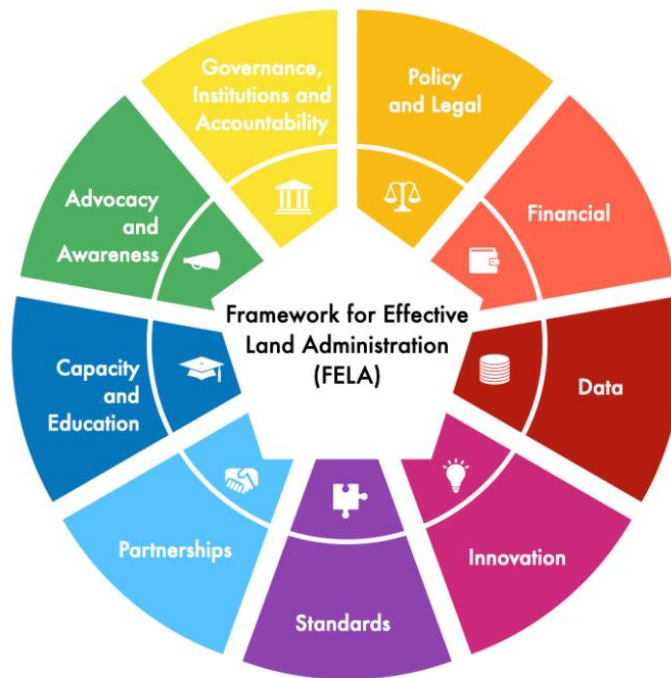


Figure 6: Nine Pathways of the Framework for Effective Land Administration

# O 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.*



# O desafio do CIB

**8,5M**

**km<sup>2</sup> de território**

5.570 municípios com realidades radicalmente distintas

**90M+**

**imóveis estimados**

Entre urbanos e rurais, formais e informais

**40%**

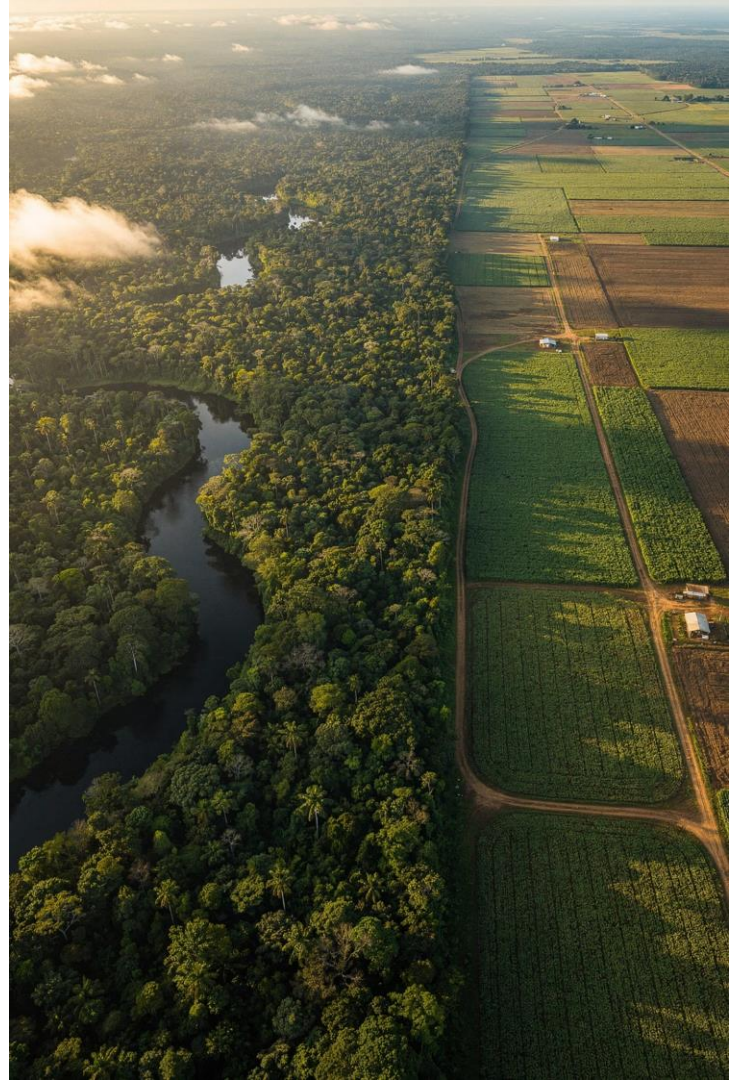
**de informalidade**

Estimativa de imóveis sem regularização adequada

**5.571**

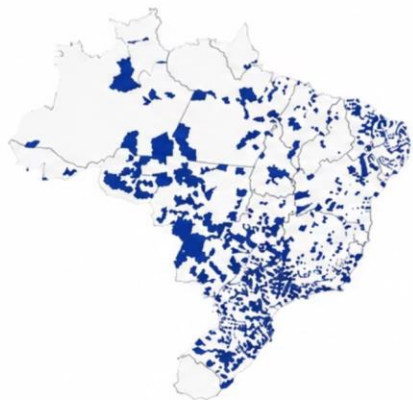
**municípios**

Cada um com seu próprio cadastro e padrão de dados



# O desafio do CIB

## CADASTRO GEORREFERENCIADO



**20%** dos municípios  
com cadastro  
georreferenciado

**1.161 cidades**

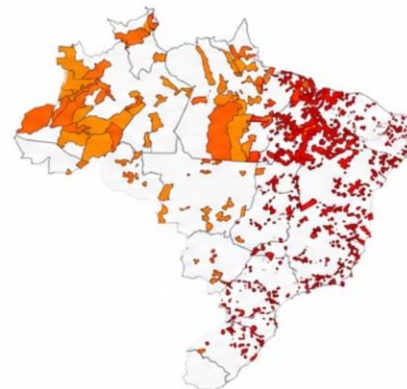
## CADASTRO INFORMATIZADO SEM GEORREFERENCIAMENTO



**60%** dos municípios  
com cadastro  
informatizado sem  
georreferenciamento

**3.297 cidades**

## CADASTRO EM PAPEL / SEM CADASTRO



**13%** dos municípios  
com cadastro  
em papel  
(745 cidades)

**7%** dos municípios sem cadastro  
(367 cidades)



# O SINTER — Sistema Nacional de Gestão de Informações Territoriais

## O que é

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 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.



**SINTER**  
SISTEMA NACIONAL DE GESTÃO  
DE INFORMAÇÕES TERRITORIAIS

# Marco Legal do CIB e do Sinter

2016

Decreto nº 8.764

10 de maio de 2016 — Institui o Sistema Nacional de Gestão de Informações Territoriais (SINTER)

1

2022

Decreto nº 11.208

26 de setembro de 2022 — Dispõe sobre o SINTER e o CIB e regula o compartilhamento de dados relativos a bens imóveis

3

2026

Decreto nº 12.955

29 de abril de 2026 — Regulamenta a Contribuição Social sobre Bens e Serviços (CBS) e dá outras providências

5

2021

IN RFB nº 2.030

24 de junho de 2021 — Institui o Cadastro Imobiliário Brasileiro (CIB)

2025

Lei Complementar nº 214

16 de janeiro de 2025 — Institui o IBS, a CBS e o Imposto Seletivo (IS); cria o Comitê Gestor do IBS e altera a legislação tributária



**SINTER**  
SISTEMA NACIONAL DE GESTÃO  
DE INFORMAÇÕES TERRITORIAIS

# Regime Específico de Bens Imóveis

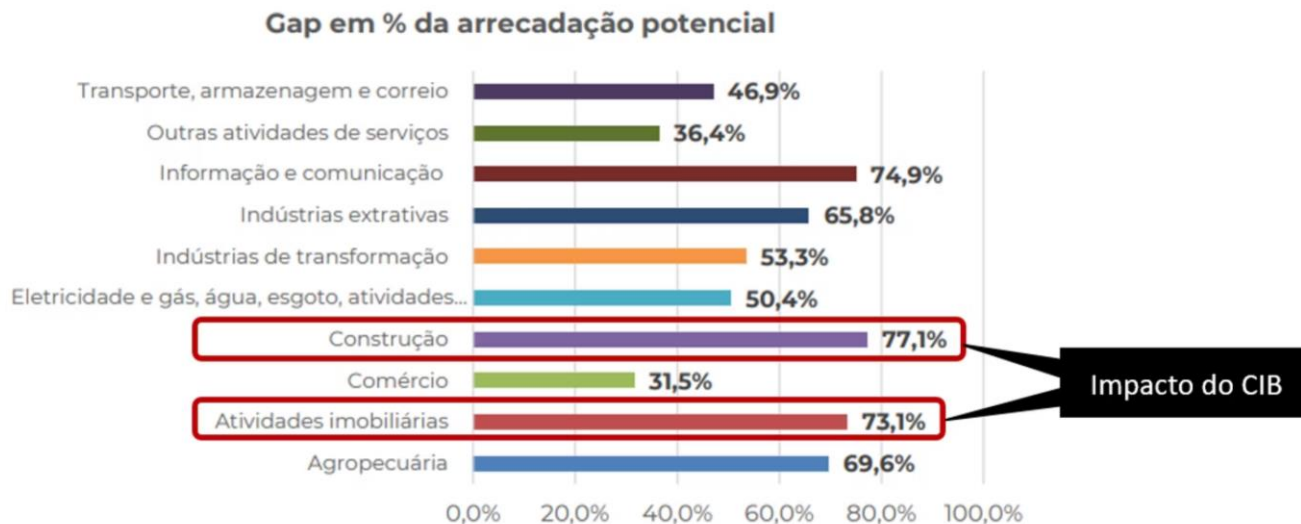


# Tributação Imobiliária



# Tributação Imobiliária

- Construção (77,1%) e Atividades Imobiliárias (73,1%) lideram o gap de conformidade tributária — setores diretamente impactados pela implementação do CIB.



Fonte: Relatório Tax Gap IRPJ 2015 a 2019 — Receita Federal

# Impactos da Reforma Tributária no CIB



Adesão ao Sinter/CIB obrigatória e com prazos legais



Sinter para a ser o sistema de gestão do CIB



Compartilhamento do CIB obrigatório e tempestivo com administrações tributárias




Valor de Referência vinculado ao CIB e centralizado no Sinter



Serviços notariais e de registros obrigados a compartilhar dados com o Sinter/CIB



Obrigatoriedade do CIB nos documentos oficiais

 A Reforma Tributária atua como catalisadora na implementação e estruturação do Cadastro Imobiliário Brasileiro.

# Como o CIB é atribuído?



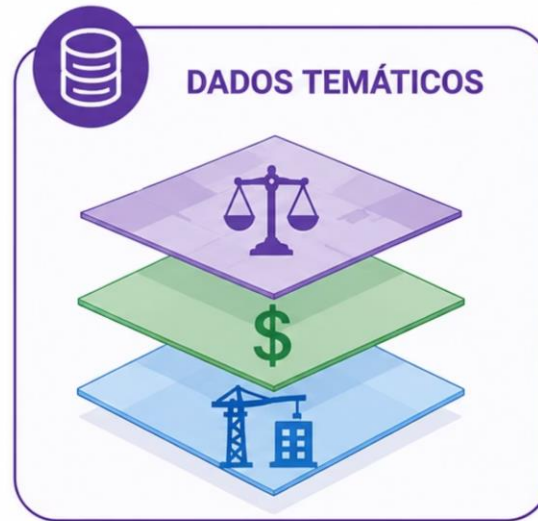
O CIB e o Sinter NÃO INTERFEREM na autonomia da gestão cadastral dos municípios ou do Incra.

# Como é o Código CIB?

O código CIB é um identificador único e digital, composto por 7 dígitos alfanuméricos acrescidos de um dígito verificador. Essa estrutura garante unicidade em escala nacional e capacidade de cobrir dezenas de milhões de imóveis brasileiros.



# Dados associados ao CIB









# Dados Cadastrais Urbanos

Dados provenientes dos cadastros de origem que descrevem as características físicas, jurídicas, econômicas e fiscais do imóvel.








-  Tipo de imóvel
-  Tipo arquitetônico
-  Área do terreno
-  Área construída
-  Padrão construtivo
-  Endereço e localização



-  Titularidade
-  Percentual de propriedade
-  Documento de titularidade
-  Matrícula imobiliária
-  Registro de imóveis
-  Cartório de notas



-  Valor venal
-  Valor de mercado
-  Valor de referência
-  Destinação do imóvel
-  Características especiais (BICE)



-  ITBI
-  Base de cálculo
-  Valor de referência do ITBI
-  Data da transação
-  Adquirentes
-  Transmitentes
-  Percentuais transacionados

# Dados Cadastrais Urbanos Obrigatórios



Inscrição  
Imobiliária



Tipo de  
Imóvel



Tipo  
Arquitetônico



Área do  
Terreno



Área  
Construída



BICE



Bairro,  
se houver



Logradouro



CEP

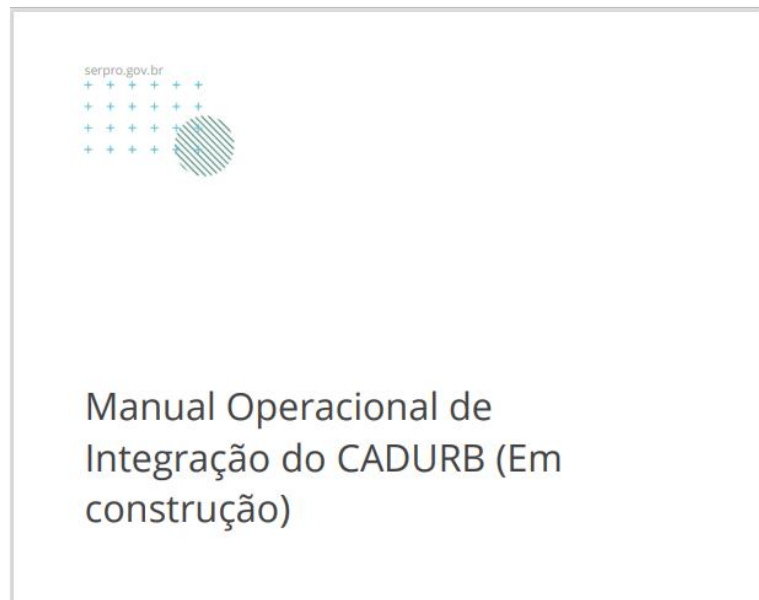
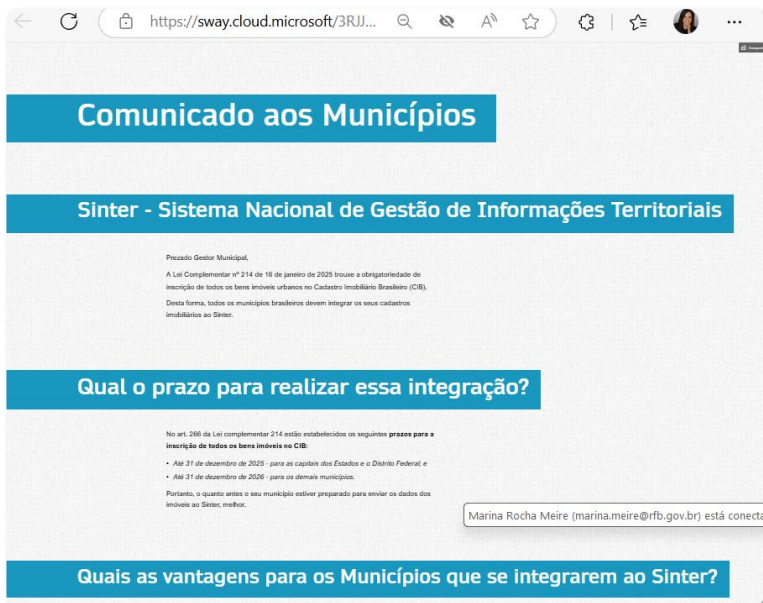


Indicação  
titular,  
se houver

# Municípios: O processo de integração de dados urbanos



# Municípios: O processo de integração de dados urbanos



# Dados Cadastrais Rurais



## 1. IDENTIFICAÇÃO



Código Inbra



CIB (Identificador no CIB)



Nome do imóvel



Situação do imóvel  
(Ativo ou Cancelado)



## 2. LOCALIZAÇÃO E DIMENSÃO



Município/UF – Sede  
(Município de maior área)



Município/UF –  
Localização  
(Todos os municípios e UF  
de localização)



Áreas por relação jurídica

- Registrada
- Posse à justo título
- Posse por simples ocupação
- Total



Área em zona rural

- Jurídica
- Medida



Área em zona urbana

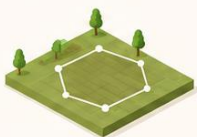
- Jurídica
- Medida



Área encontrada em  
procedimento de medição



## 3. GEOMETRIA E CERTIFICAÇÕES



Geometria do imóvel  
(Limites territoriais)



Número certificação  
SIGEF  
(Parcelas Jurídicas)



Número SNCI  
(Certificação no SNCI)



## 4. TITULARIDADE E DIREITOS REAIS



CPF/CNPJ do titular



Nome do titular  
(Pessoa física ou jurídica)



Relações de direitos reais  
(Propriedade, posse à  
justo título ou posse por  
simples ocupação)



## 5. PARCELAS E RELAÇÕES JURÍDICAS



Código da parcela



Início e fim da vigência



Matrícula / Transcrição



Serventia



Área em zona rural (ha)



Área em zona urbana (ha)



Titular da relação jurídica  
(CPF/CNPJ e nome)



Qualificação e fração ideal (%)



Ato / Negócio jurídico



Instrumento e registro



Relações contratuais  
temporárias (uso do imóvel)  
(Partes, vigência e fração ideal)

# Dados Geoespaciais



RURAL



Os CIBs rurais possuem vinculação com os dados georreferenciados do Incra (SIGEF e SNCI)



Está se trabalhando no processo de integração do cadastro rural com o Cadastro Ambiental Rural



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



São previstos 5 tipos de selo:



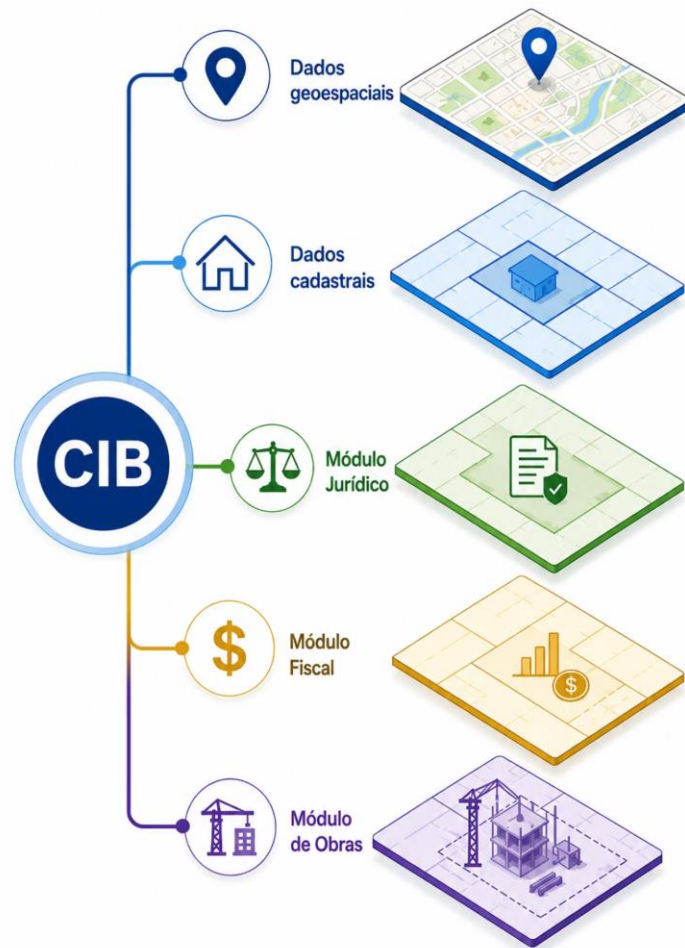
# Dados Temáticos

Os dados temáticos do CIB serão estruturados em três módulos:

Módulo Jurídico

Módulo Fiscal

Módulo de Obras



# Módulo Jurídico

## Integração Cadastro – Registro de Imóveis

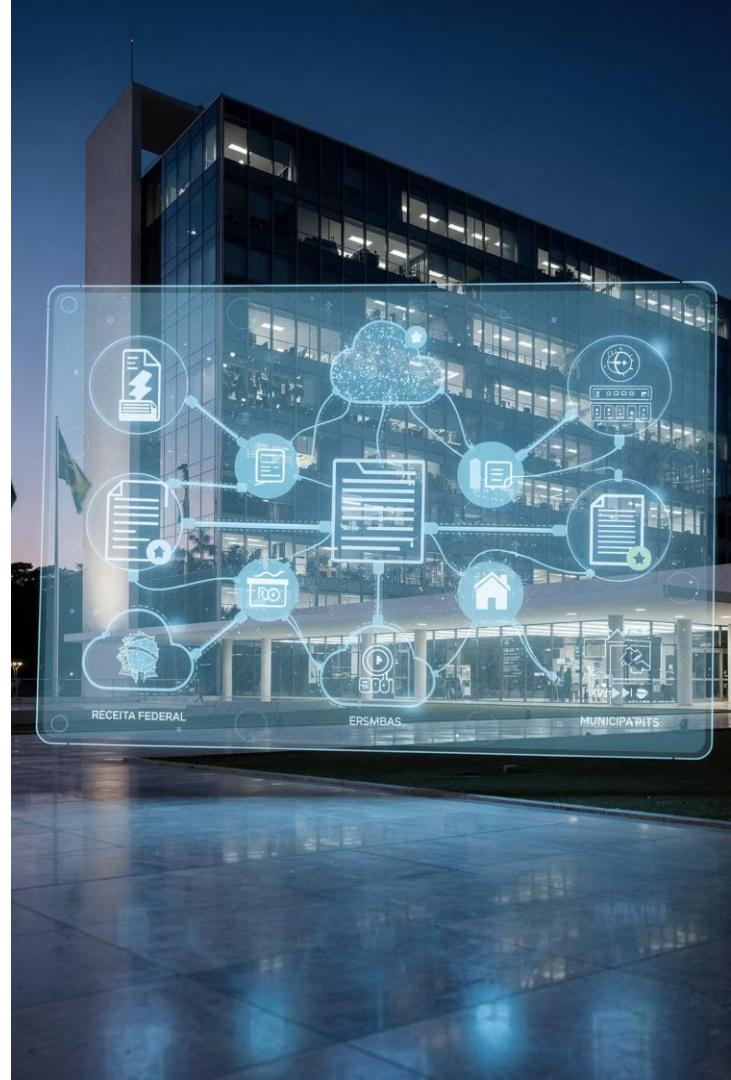
O cadastro imobiliário e o registro de propriedades são sistemas complementares, mas distintos. O **cadastro** descreve o imóvel fisicamente e economicamente; o **Registro de Imóveis** garante a titularidade jurídica. A articulação entre os dois é fundamental para a segurança do mercado imobiliário e para a eficácia tributária.

### Prazo de 12 meses

Art. 266. Ficam estabelecidos os seguintes prazos de inscrição de todos os bens imóveis no CIB: I - 12 (doze) meses para que: b) os serviços notariais e registrais realizem a adequação dos sistemas para adoção do CIB como código de identificação cadastral dos bens imóveis;

### Compartilhamento obrigatório de informações

§ 4º Para fins de determinação do valor de referência, os serviços registrais e notariais deverão compartilhar as informações das operações com bens imóveis com as administrações tributárias por meio do Sinter.



# GT CIB Cartórios



**Vinculação CIB - Código Nacional de Matrícula**



**Conhecimento tempestivo e qualificado das operações imobiliárias**



**Atribuição de CIB nos casos de incorporações imobiliárias**



**Camada Jurídica no Sinter e Integração entre sistemas**



# Módulo Fiscal

## Valor de Referência

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, que levará em consideração:

**Análise de preços praticados no mercado imobiliário**

**Informações enviadas pelas administrações tributárias dos Municípios, do Distrito Federal, dos Estados e da União**

**Informações prestadas pelos serviços registrares e notariais**

**Localização, tipologia, destinação e data, padrão e área de construção, entre outras características do bem imóvel.**



# Modelo de Dados CIB

A Reforma Tributária incorpora a finalidade tributária ao modelo do CIB, ampliando seu papel na gestão das informações imobiliárias.



**Integração com os Documentos Fiscais**



**Integração com a Apuração de Tributos**



**Compartilhamento Cadastral Obrigatório**



**Fiscalização Tributária**

VALOR DE REFERÊNCIA

REDUTOR DE AJUSTE





# Módulo Obras

Imóveis não são estáticos. Obras de construção, ampliação, demolição, desmembramento e unificação de unidades transformam continuamente o território. O CIB precisa capturar essas transformações para manter-se atualizado e relevante.



A obra de construção civil deverá receber identificação cadastral no CIB do imóvel (art. 269).



O CIB deverá constar obrigatoriamente de todos os documentos relativos à obra de construção civil expedidos pelo Município (§ 2º art. 265).



O documento fiscal deverá indicar o número do cadastro da obra nas aquisições de bens e serviços utilizados na obra de construção civil a que se destinam.

# Do CNO para o CIB Obras



## PROBLEMA

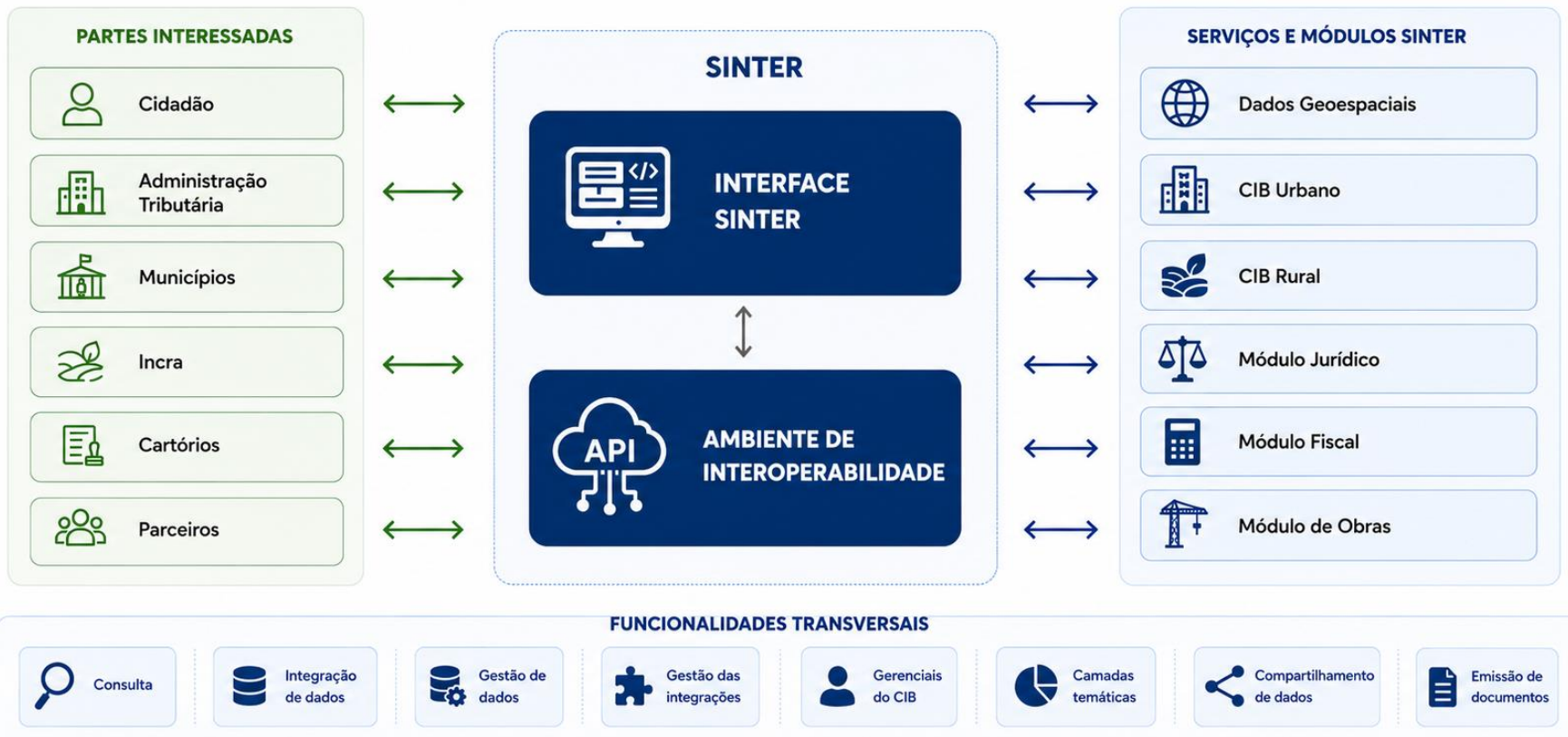
Um imóvel pode ter várias obras em tempos distintos.



## SOLUÇÃO

O sufixo de 4 posições garante unicidade para cada intervenção no mesmo terreno.

# Arquitetura Tecnológica Sinter





Área de Trabalho

1000 km

Legenda

- Limite estadual
- Limite municipal
- Imóveis rurais - SNCI
- Parcelas rurais - Sigef



## O que está disponível no sinter



Interface Sinter, em processo de redesenho



Meus imóveis



Minhas operações imobiliárias



Emissão de e-CIB



Funcionalidades para integração municipal e atribuição do CIB Urbano



Processo de atribuição do CIB Rural por meio de integração com o CNIR



## O que está sendo desenvolvido



Nova Interface Sinter



Processo de integração de dados geo georreferenciados dos cadastros urbanos



Melhorias no processo de atribuição de CIB Rural



Modelo de Selos de Qualificação Cadastral para CIB Urbano e Rural



Módulo Jurídico



Modelo massivo de atribuição do Valor de Referência



Modulo Fiscal para IBS/CBS



Integração com o Cadastro Ambiental Rural



CIB Obras



Módulo de Obras



IBGE

Dados cartográficos ©2026 Google, INEGI Termos

Google



# Prazos

A Lei Complementar 214 estabelece prazos desafiadores para a implementação do CIB.



# Cobertura Cadastral do CIB



08/06/2026



Total de CIBs ativos

**26.497.543**



CIBs esperados (total)

**90.000.000**



CIBs Urbanos ativos

**17.558.308**



CIBs Rurais ativos

**8.939.235**



PERCENTUAL DO ESPERADO



CADASTRO IMOBILIÁRIO BRASILEIRO

# Cobertura Cadastral Urbana



## CIB URBANO

08/06/2026



CIBs Urbanos ativos

**17.558.308**

CIBs Urbanos ativos



**679**

municípios com adesão  
ao convênio

12,79% dos municípios



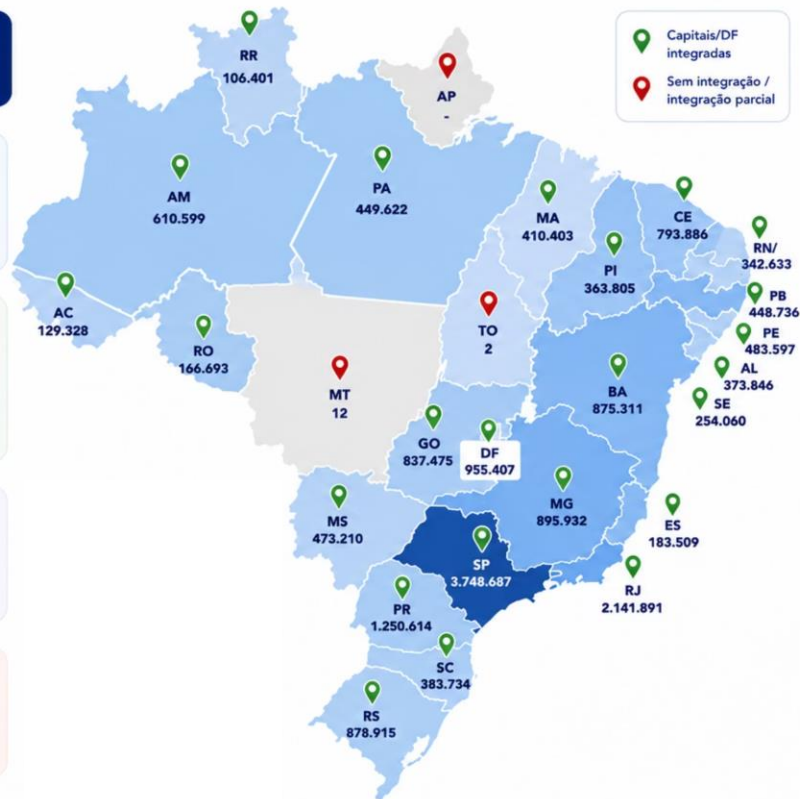
**24**

Capitais/DF com cadastros  
100% integrados ao CIB



**3**

sem integração /  
integração parcial



## CIBs EMITIDOS POR ESTADO

UF	CIBs Emitidos
SP	3.748.687
RJ	2.141.891
PR	1.250.614
MG	895.932
RS	878.915
BA	875.311
GO	837.475
CE	793.886
AM	610.599
PE	483.597
MS	473.210
PB	448.736
PA	449.622
MA	410.403
SC	383.734
AL	373.846
PI	363.805
RN	342.633
SE	254.060
ES	183.509
RO	166.693
AC	129.328
RR	106.401
TO	2
MT	12
AP	-

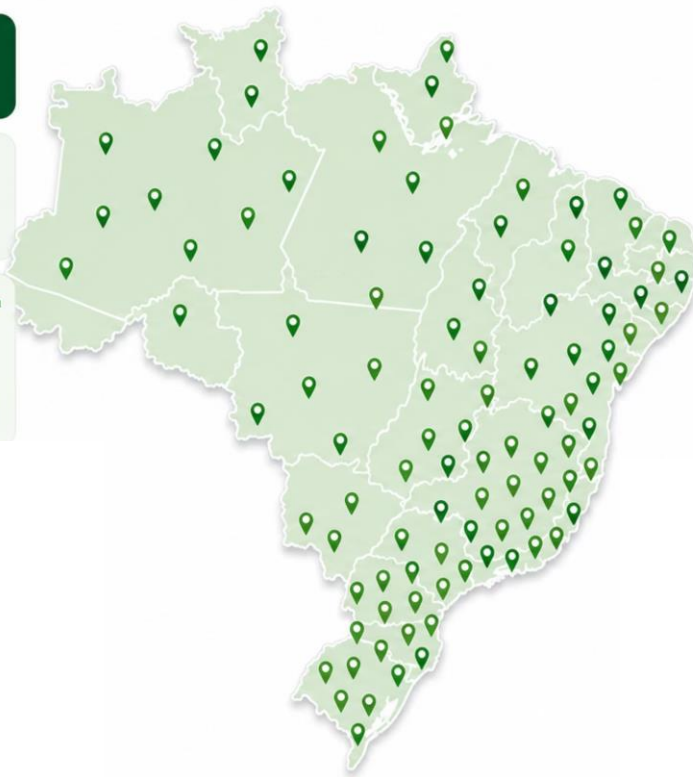
**TOTAL 17.558.308**

# Cobertura Cadastral Rural

 **CIB RURAL**  
08/06/2026

 CIBs Rurais ativos  
**8.939.235**

 Vinculados ao cadastro de origem  
**5.121.952**  
57,29% de vinculação



PERCENTUAL DE VINCULAÇÃO



# O que muda para você?

## 'CPF dos imóveis' reforça controle da Receita e pode elevar carga tributária

Instrução Normativa cria identificador único e valor de referência para imóveis urbanos e rurais, ampliando o cruzamento de informações fisc

Minhas Finanças | Mercado Imobiliário

## "CPF dos imóveis": como vai funcionar? Os impostos vão aumentar? Entenda

Especialistas ouvidos pelo InfoMoney alertam implicações da criação Cadastro Imobiliário Brasileiro, CIB, e seus impactos para os proprietários de imóveis

## Receita cria "CPF dos imóveis" para unificar registros no país

Publicado em 05/09/2025

Criação do Cadastro Imobiliário Brasileiro já estava prevista na lei complementar da reforma tributária sancionada em janeiro deste ano

Cotidiano

## O que é o 'CPF dos imóveis' e por que ele pode aumentar o IPTU

De UOL em São Paulo  
07/10/2025 09h30 · Atualizada em 07/10/2025 09h30



Economia

## 'CPF dos imóveis': como vai funcionar o Cadastro Imobiliário Brasileiro

Novo código vai unificar dados de imóveis em um sistema nacional  
Por Marcos Furtado — Rio de Janeiro  
10/09/2025 10h02 · Atualizado há 2 meses

INSTITUCIONAL

## Criação do Cadastro Imobiliário Brasileiro vai gerar segurança jurídica para os proprietários, adquirentes e vendedores

Não procedem informações que têm circulado sobre um suposto aumento da tributação de locações e vendas de imóveis com a Reforma Tributária

Publicado em 09/09/2025 13h02

Compartilhe: [f](#) [X](#) [in](#) [m](#) [e](#)



# O que muda para você?



# O CIB: Desafios e Oportunidades

01

INÍCIO



Dados dispersos e sem padronização

02

DIAGNÓSTICO



O SINTER e o CIB materializam inconsistências, lacunas e sobreposições de dados

03

AÇÃO



Articulação e cooperação entre atores para corrigir e qualificar os dados

04

EVOLUÇÃO



Dados mais confiáveis, integrados e atualizados

05

MATURIDADE



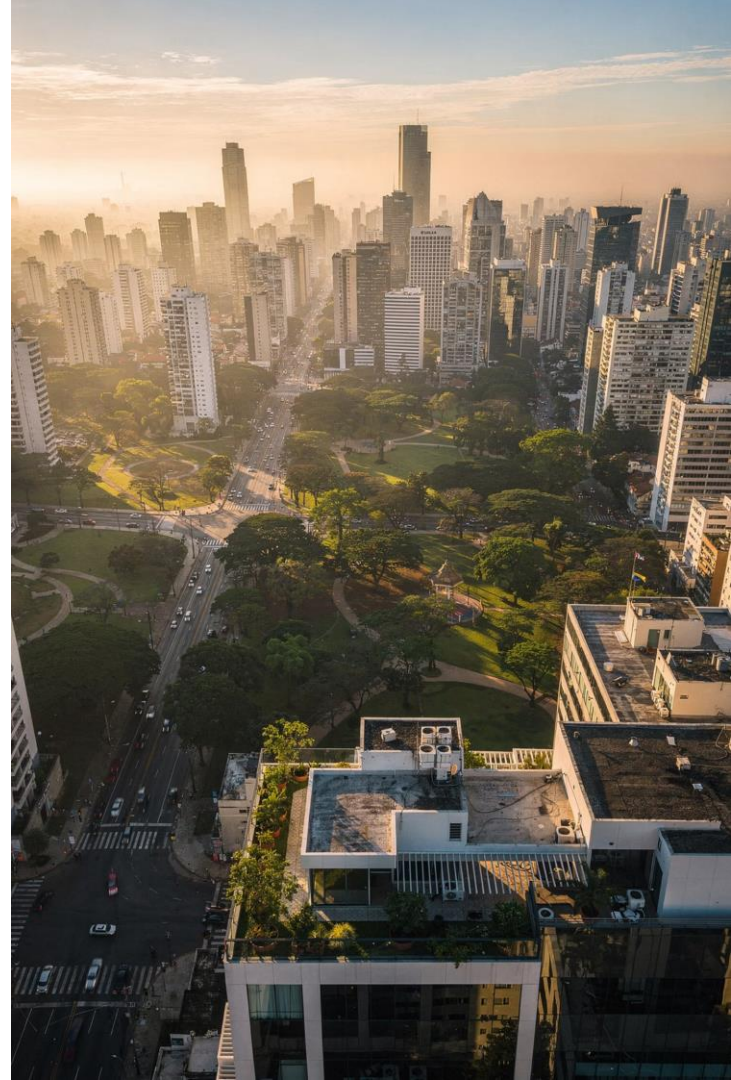
Informações de qualidade gerando segurança jurídica, eficiência e melhores políticas públicas



# O Ciclo Virtuoso do Desenvolvimento Sustentável



O CIB é o ponto de partida de um ciclo virtuoso: um cadastro qualificado viabiliza tributação justa, que gera receitas para políticas públicas, que organizam o território, que alimentam um cadastro melhor — e assim sucessivamente, em espiral ascendente de desenvolvimento sustentável.



# Por pessoas e para pessoas



[sinter.df.cocad@rfb.gov.br](mailto:sinter.df.cocad@rfb.gov.br)

**OBRIGADA!**



MINISTÉRIO DA  
FAZENDA

Recife, 16 de junho de 2027