



Palestra

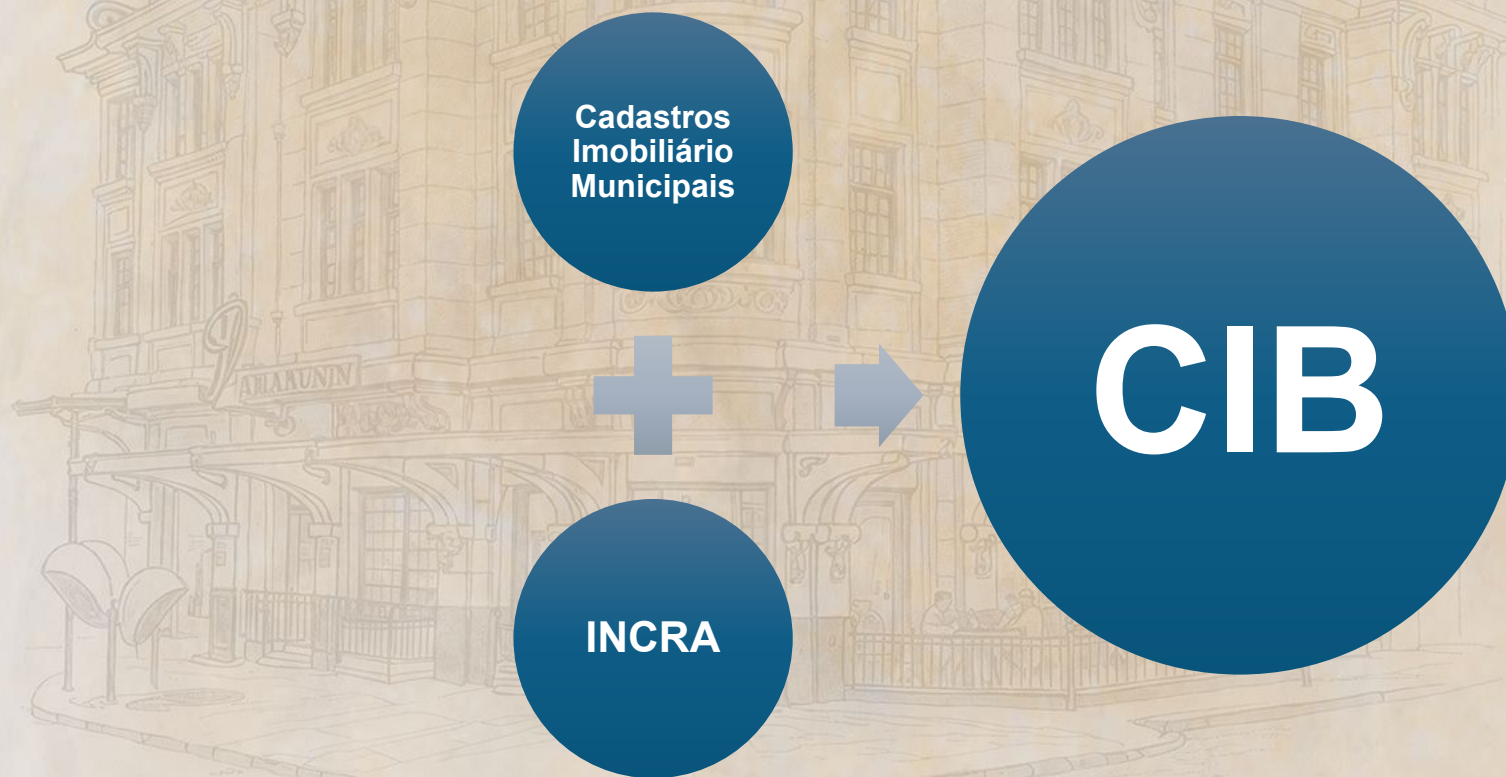
O Cadastro Imobiliário Brasileiro no Contexto do Novo Sistema Tributário Nacional

Angelo Eduardo Siconelo

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.



15°

SGESP

Seminário de Gestão
Pública Fazendária



O Desafio do CIB

8,5 M de km² de território

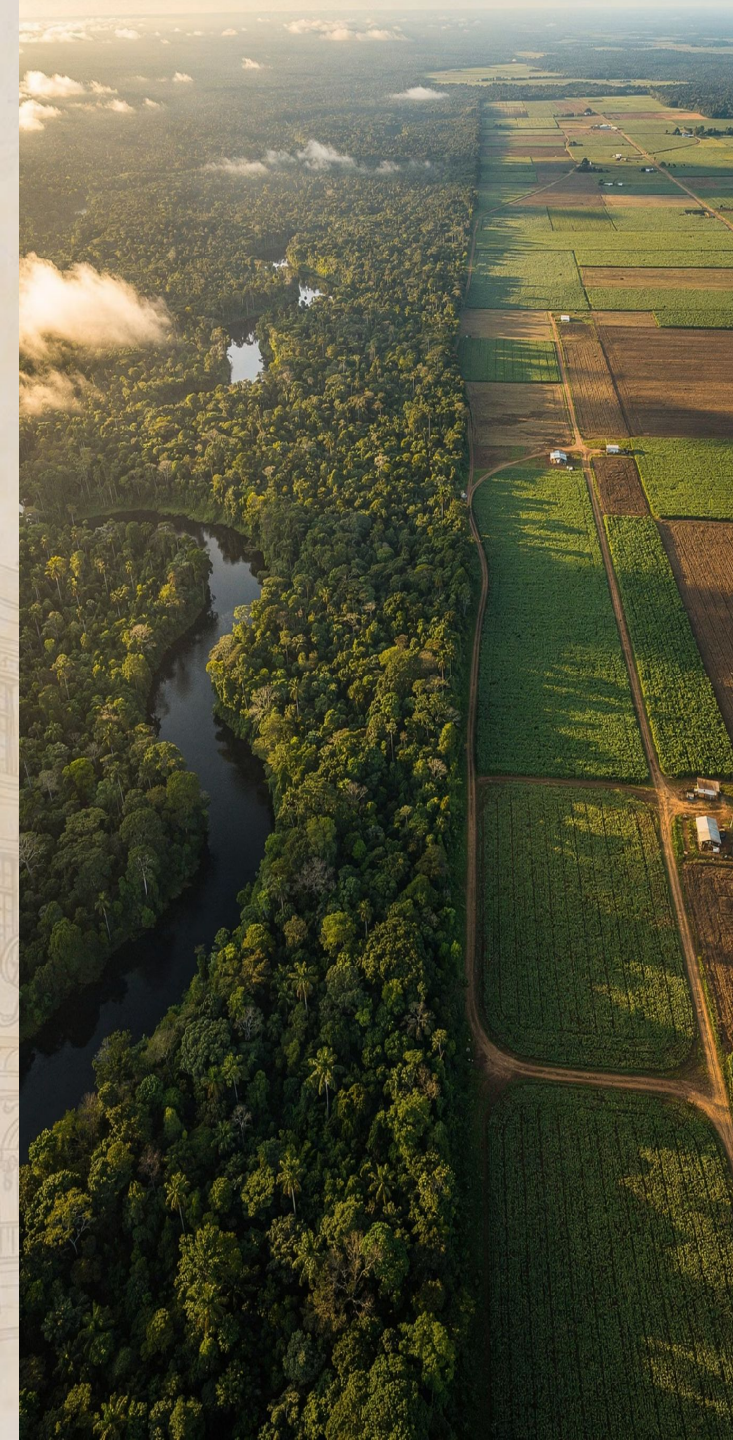
+ de 5.000 municípios com realidades radicalmente distintas

90M+ imóveis estimados

Entre urbanos e rurais, formais e informais

40% de informalidade

Estimativa de imóveis sem a regularização adequada



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.



15°

SGESP

Seminário de Gestão
Pública Fazendária



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.



Como o CIB é atribuído?



Campos que devem ser considerados para a atribuição de CIB:

CAMPO	DESCRIÇÃO
inscricaoImobiliaria	Número da inscrição no cadastro imobiliário
tipomovel	Tipo do imóvel
tpArquitetonico	Tipo arquitetônico
destinacaomovel	Destinação do imóvel
areaTerreno	Área total do terreno (m²)
areaConstruida	Área construída (m²)
bice	Índice de BICE (valor de mercado)
tipoLogradouro	Tipo de logradouro
nomeLogradouro	Nome do logradouro
temBairro	Indica se o imóvel possui bairro cadastrado
bairro	Nome do bairro
cep	Código de Endereçamento Postal



15°

SGESP

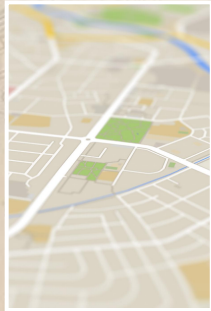
Seminário de Gestão
Pública Fazendária



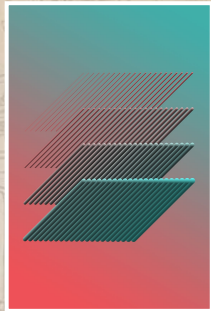
Dados associados ao CIB



Dados cadastrais



Dados Geoespaciais



Dados temáticos



O processo de integração de dados urbanos



Módulo Jurídico

Integração Cadastro – Registro de Imóveis

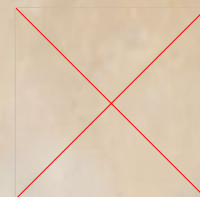
O cadastro imobiliário e o registro de propriedades são sistemas complementares, mas distintos. O cadastro descreve o imóvel fisicamente e economicamente; o Registro de Imóveis garante a titularidade jurídica. A articulação entre os dois é fundamental para a segurança do mercado imobiliário e para a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



15º

SGESP

Seminário de Gestão
Pública Fazendária



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

* Redutor de Ajuste



Módulo Obras

Imóveis sofrem alterações

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.



Prazos

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



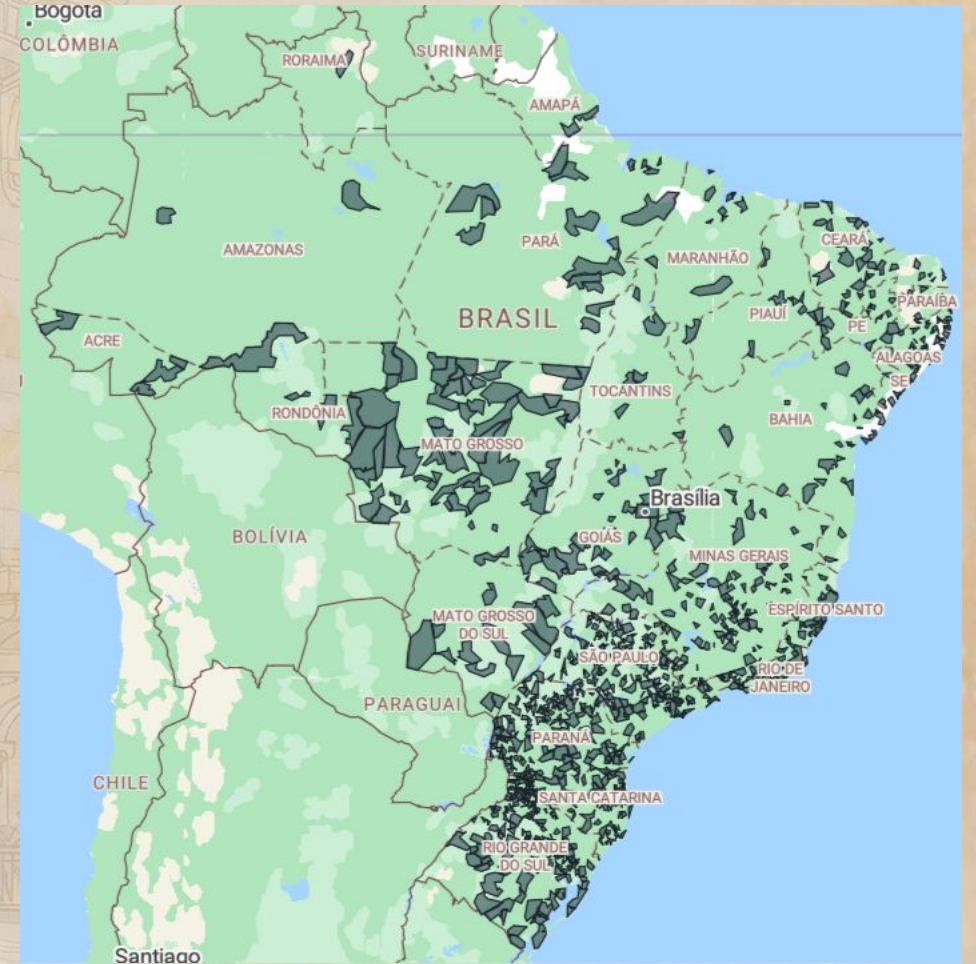
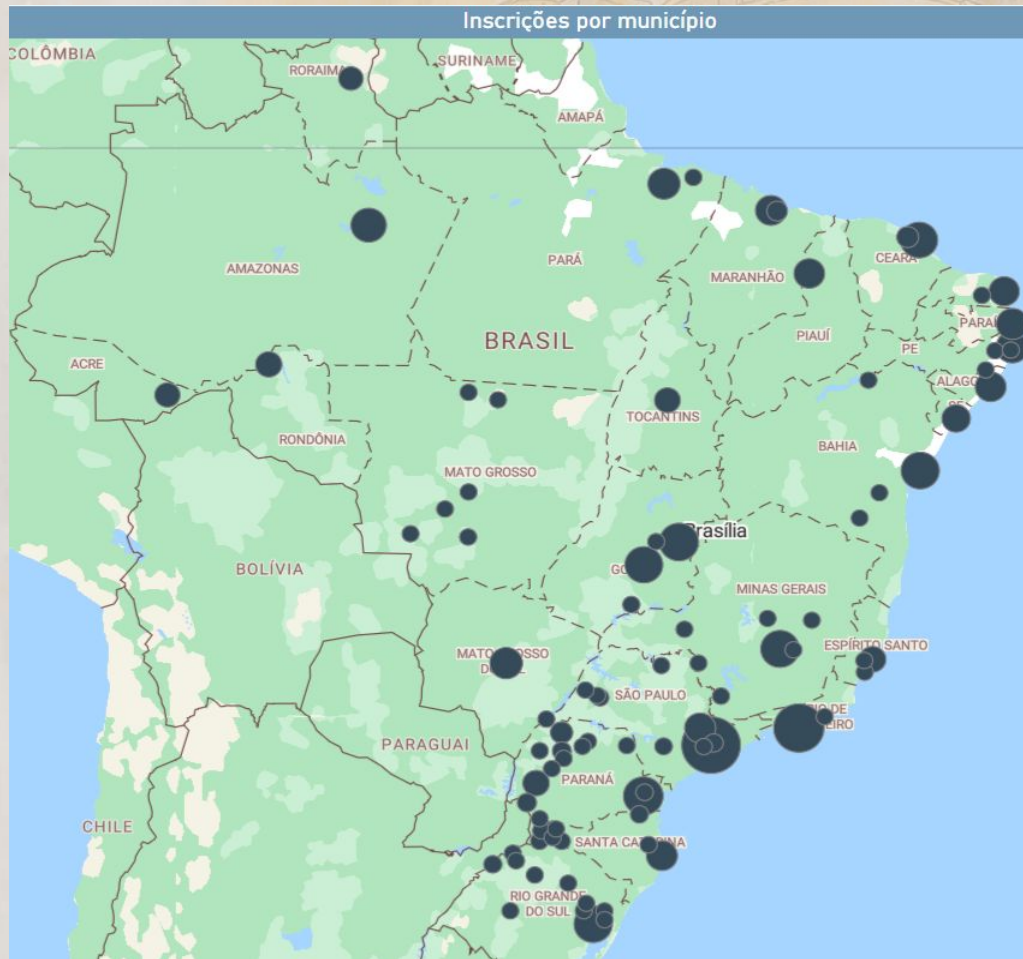
Cobertura cadastral do CIB

Total de CIB urbanos ativos

17.827.675

Municípios com adesão

1.060



Bibliografia de Consulta

Página principal

<https://www.gov.br/receitafederal/pt-br/acesso-a-informacao/acoes-e-programas/programas-e-atividades/sinter>

Adesão ao Convênio Sinter

<https://www.gov.br/receitafederal/pt-br/acesso-a-informacao/acoes-e-programas/programas-e-atividades/sinter/convenio-sinter.pdf/view>

Manual Operacional

<https://docs.receitafederal.gov.br/sinter/literal/>

Tutoriais em vídeo

<https://www.gov.br/receitafederal/pt-br/acesso-a-informacao/acoes-e-programas/programas-e-atividades/sinter/municipios/tutoriais-sinter>

Perguntas frequentes

[Perguntas Frequentes — Receita Federal](#)



15°

SGESP

Seminário de Gestão
Pública Fazendária



Agradecemos a sua participação!

A Associação das Secretarias Municipais de Finanças do Estado de São Paulo - ASSEFIN-SP tem por finalidade discutir política pública tributária e justiça fiscal, fornecer assistência técnica, trocar experiências exitosas, promover a pesquisa, ensino e desenvolvimento institucional, a qualificação e o aperfeiçoamento profissional dos dirigentes e servidores públicos fazendários.

