

Reforma Tributária

Cadastro: os desafios para os municípios na
implantação da RTC

10/09/2026

César Saito

Auditor Fiscal Tributário Municipall

O que vamos ver hoje



PARTE 1

O cadastro único

CPF, CNPJ e CIB,
cadastros paralelos,
ambiente nacional e
documento fiscal



PARTE 2

Bens imóveis: desafios do cadastro

Placar do Sinter,
imóveis distintos,
valor de referência e
prazos do CIB

PARTE 1

O cadastro único

Por que o cadastro define a receita, os três cadastros, cadastros paralelos, ambiente nacional e os reflexos no documento fiscal

O cadastro define o domicílio, e o domicílio define a receita

Num imposto de destino, o cadastro deixa de ser instrumento de controle e passa a ser critério de repartição: é ele que determina o local da operação.

Pessoa física

Domicílio principal

Pessoa jurídica

Local do
estabelecimento

Consequência

Endereço errado é
receita de outro
município

Efeito prático: erro cadastral é sinônimo de perda de arrecadação.

PARTE 1 · O CADASTRO ÚNICO

Um cadastro nacional

Regulamentos do IBS e da CBS, arts.
104 e 105



CPF

Pessoas físicas. A PF contribuinte também se inscreve no CNPJ a partir de 1º/01/2027



CNPJ

Pessoas jurídicas e entidades sem personalidade jurídica sujeitas ao IBS e à CBS.



CIB

Imóveis urbanos e rurais.



Administração e alcance

Administrados pela Receita Federal e compartilhados com os fiscos estaduais, distrital e municipais (art. 109).

Vedação a cadastros paralelos

O QUE O ART. 105, § 2º VEDA

- Criar, adotar ou exigir identificação, cadastro, inscrição ou registro distintos do CPF, do CNPJ e do CIB
- A inscrição é prévia ao início das atividades, por estabelecimento

O QUE O ART. 105, § 2º ADMITE

- Tratar dados complementares e atributos específicos para a gestão fiscal

Questão aberta: a fronteira entre atributo complementar admitido e cadastro paralelo vedado ainda não está desenhada

Ambiente nacional, CGSIM e DTE



Compartilhamento

Integração, sincronização e compartilhamento obrigatório e tempestivo entre os fiscos.



Governança pelo CGSIM

O mesmo comitê que coordena a REDESIM (LC 123/2006, art. 2º, III) faz a gestão compartilhada do ambiente.



Ambiente nacional

Instituído pelo art. 109, reúne CPF, CNPJ e CIB e os dados complementares, com conteúdo e periodicidade em ato conjunto.



Uso restrito

Os dados do ambiente nacional não podem ser usados para finalidade diversa da apuração, fiscalização, arrecadação, cobrança ou administração de IBS/CBS

CNPJ alfanumérico: o marco que já passou

27/07/2026

entrada em produção

Dígito verificador

O DV passa a ser calculado convertendo as letras em valores numéricos. Rotinas próprias precisam ser refeitas.

31/07/2026

Primeiro CNPJ alfanumérico

14 caracteres, com letras nas doze primeiras posições. Os dois formatos coexistem e as inscrições atuais não mudam.

Cadastro irregular e documento inidôneo

SE O EMITENTE ESTÁ IRREGULAR

- Inscrição suspensa, inapta, baixada ou nula torna inidôneo o documento emitido (art. 122, II)
- A situação cadastral irregular impede a própria emissão do documento (art. 121)

SE O ADQUIRENTE ESTÁ IRREGULAR

- Também é inidôneo o documento que indica adquirente ou destinatário irregular (art. 122, III)
- O adquirente sujeito passivo é obrigado a exigir o documento fiscal (art. 112, § 1º)

Efeito prático: quem está regular pode perder o crédito pela situação cadastral do outro lado. O art. 122, parágrafo único, admite saneamento.

Consolidação da NFS-e nos regimes especiais



Como é hoje

Regime especial municipal autoriza uma ou poucas NFS-e por mês, reunindo serviços prestados a clientes diferentes.



Como fica

A consolidação precisa ser desenhada de modo a preservar a identificação de cada operação e do respectivo adquirente.



Por que muda

Creditamento de IBS e CBS pelo tomador, split payment e ações de cidadania dependem disso.



Quem passa a conceder

Pelo art. 120, os regimes especiais de emissão passam a ser definidos em ato conjunto da RFB e do CGIBS.

PARTE 2

Bens Imóveis: desafios específicos do cadastro

O placar do Sinter, imóveis distintos, valor de referência, redutor de ajuste, obrigações e prazos do CIB

O placar da integração ao Sinter

A quatro meses do prazo, este é o retrato da adesão municipal:

1.802

de 5.570 municípios

Adesão ao convênio

Cerca de 32% dos municípios formalizaram o convênio.

26

Capitais e DF integrados

As capitais tinham prazo em dezembro de 2025.

28,8 mi

CIBs ativos

19,8 mi urbanos e 8,9 mi rurais

Atenção: números do painel público do Sinter em 09/09/2026.

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

O que são imóveis distintos

A LC 214/2025 delegou a definição ao regulamento (art. 251, § 6º), que a fixou em **critério cadastral**:

ART. 383, CAPUT

“Para os fins deste Capítulo, consideram-se bens imóveis distintos cada unidade imobiliária autônoma, edificada ou não, que permita a ocupação ou utilização privativa, com localização cartográfica própria, com ou sem designação numérica ou alfabética para efeitos de identificação e discriminação, ainda que não registrada em cartório de registro de imóveis.

Unidade autônoma

Ocupação ou uso privativo.

Localização própria

É o cadastro que identifica.

Sem exigir cartório

Ainda que não registrada.

Parágrafo único: A unidade imobiliária autônoma poderá ter mais de uma matrícula para um mesmo cadastro quando dois ou mais imóveis forem ocupados ou utilizados em conjunto.

Valor de referência

DEFINIÇÃO

Valor estimado pelas administrações tributárias para refletir o valor de mercado dos imóveis.



Utilização

Serve como meio de prova em arbitramentos, como base para o redutor de ajuste ou na composição da base de cálculo de locação (vide RIBS).



Cálculo

Considera preços de mercado, informações de entes públicos e características do imóvel.



Divulgação

Disponibilizado no Sinter — alimentado pelos dados que o próprio município transmite.

Redutor de ajuste e cadastro

1

Existentes em 31/12/2026

Valor de aquisição atualizado ou valor de referência, à opção do contribuinte — e o valor de referência sai do Sinter.

2

Em construção em 31/12/2026

Soma do valor do terreno com os custos de produção até 31/12/2026.

3

Adquiridos a partir de 2027

Valor de aquisição do imóvel.

O elo com o cadastro

Qual o redutor de ajuste de imóvel sem CIB?

O CIB nas obras, nos documentos e nos cartórios



Documentos do município

O código CIB deve constar de todos os documentos relativos a obras expedidos pelo Município.



Crédito do contribuinte

O documento fiscal deve indicar o cadastro da obra nas aquisições de bens e serviços a ela destinados — sem isso, o prestador não se credita.



Identificação da obra

Cada obra de construção civil recebe identificação cadastral no CIB.



Cartórios

Serviços notariais e registrais compartilham as operações com imóveis pelo Sinter, base do valor de referência.

Prazos para implementação do CIB

Prazos contados de **1º de janeiro de 2025**, data em que o art. 266 passou a produzir efeitos (art. 544, II):



12 meses

**Órgãos federais, serviços
notariais e registrais, capitais e
DF**

Prazo encerrado em 1º/01/2026.

24 meses

**Órgãos estaduais e demais
municípios**

Prazo encerra em 1º/01/2027. É o
prazo de Campinas e da imensa
maioria dos municípios paulistas.

Qualidade do cadastro e as adequações necessárias



Georreferenciamento

Não é condição para inscrever o imóvel no CIB, mas entra como quesito de qualidade do dado transmitido.



Selos de qualidade

Cada CIB deve receber selo — ouro, prata ou bronze — pelo grau de completude e consistência do cadastro.



Adequações necessárias

Os municípios devem buscar higienizar seus cadastros e, na medida do possível, georreferenciar.



Por que importa

O selo torna pública a qualidade da base municipal e serve como para determinar o grau de confiabilidade dos dados.

A experiência de Campinas

Aderimos ao Convênio Sinter e já temos CIB ativo vinculado.

~380 mil

unidades com CIB ativo

TOTAL DO CADASTRO

- ~530 mil unidades imobiliárias em Campinas
- Cerca de 72% já com CIB ativo
- O restante em tratamento antes da transmissão

Perguntas?

Obrigado!

César Saito