

## **ORIENTAÇÃO PREVENTIVA N. 350/2026**

### **A OBRIGATORIEDADE DE INTEGRAÇÃO DOS CADASTROS IMOBILIÁRIOS MUNICIPAIS AO SINTER E AO CADASTRO IMOBILIÁRIO BRASILEIRO (CIB) NO CONTEXTO DA REFORMA TRIBUTÁRIA**

#### **1. INTRODUÇÃO**

A presente orientação preventiva tem por finalidade apresentar os principais aspectos relacionados à obrigatoriedade de integração dos cadastros imobiliários municipais ao Sistema Nacional de Gestão de Informações Territoriais (SINTER) e ao Cadastro Imobiliário Brasileiro (CIB), instituídos no contexto da Reforma Tributária.

Busca-se esclarecer os impactos administrativos, tecnológicos e tributários decorrentes da Lei Complementar nº 214/2025, especialmente quanto à necessidade de modernização cadastral, interoperabilidade de sistemas, compartilhamento de informações fiscais e observância dos prazos legais de adequação impostos aos Municípios.

#### **2. DESENVOLVIMENTO**

##### **2.1. O Sistema Nacional de Gestão de Informações Territoriais (SINTER)**

O Sistema Nacional de Gestão de Informações Territoriais (SINTER) foi instituído originalmente pelo Decreto nº 8.764/2016<sup>1</sup>, posteriormente revogado pelo Decreto nº 11.208/2022<sup>2</sup>, que passou a disciplinar conjuntamente o SINTER e o Cadastro Imobiliário Brasileiro (CIB).

Trata-se de plataforma administrada pela Receita Federal do Brasil destinada à integração de bases cadastrais, registrais, fiscais e territoriais provenientes dos diversos entes federativos e demais órgãos participantes.

O sistema possui natureza multifinalitária, permitindo o compartilhamento de informações entre administrações tributárias, cartórios, órgãos federais e Municípios, com o objetivo de aprimorar a gestão territorial, a fiscalização tributária, o planejamento urbano e a formulação de políticas públicas.

Importante destacar que a implementação do SINTER não retira a autonomia municipal sobre o cadastro imobiliário urbano, permanecendo os Municípios responsáveis pela gestão, atualização e administração de seus respectivos cadastros territoriais.

##### **2.2. O Cadastro Imobiliário Brasileiro (CIB)**

---

<sup>1</sup> Disponível através do link: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2015-2018/2016/decreto/d8764.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2016/decreto/d8764.htm). Acesso em 20/05/2026.

<sup>2</sup> Disponível através do link: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2019-2022/2022/decreto/d11208.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2022/decreto/d11208.htm). Acesso em 20/05/2026.



A Lei Complementar nº 214/2025 consolidou o Cadastro Imobiliário Brasileiro (CIB) como identificador nacional único dos imóveis urbanos e rurais.

Popularmente denominado “CPF do imóvel”, o CIB constitui um código nacional gerado a partir da integração das informações cadastrais transmitidas ao SINTER, permitindo a individualização padronizada dos imóveis em âmbito nacional.

O CIB, entretanto, não substitui a matrícula imobiliária, o cadastro municipal ou o cadastro rural do INCRA, tampouco altera o regime jurídico da propriedade imobiliária, cuja definição permanece vinculada ao registro imobiliário perante o cartório competente.

Sua principal finalidade consiste em promover a interoperabilidade entre os diversos sistemas cadastrais e fiscais existentes no país, reduzindo inconsistências de informação e ampliando a capacidade de fiscalização das administrações tributárias.

### 2.3. Obrigatoriedade de integração dos Municípios ao SINTER

Com a entrada em vigor da Lei Complementar nº 214/2025, a integração ao SINTER deixou de possuir caráter facultativo, tornando-se obrigatória para todos os Municípios brasileiros.

Nos termos dos artigos 265 e 266 da referida legislação:

**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.

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

I - 12 (doze) meses para que:

- 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 registrares 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.**



Nos termos dos artigos 265 e 266 da referida legislação os Municípios deverão inscrever seus imóveis urbanos no SINTER; o CIB passará a ser o identificador nacional obrigatório dos imóveis; documentos municipais relacionados à construção civil deverão conter identificação vinculada ao CIB; e as administrações tributárias deverão compartilhar informações relacionadas à base de cálculo imobiliária no sistema nacional.

Ainda, A legislação estabeleceu os seguintes prazos de adequação, sendo até 31 de dezembro de 2025 para as capitais e o Distrito Federal; e até 31 de dezembro de 2026 para os demais Municípios.

Dessa forma, os entes municipais deverão promover medidas administrativas e tecnológicas destinadas à adaptação de seus sistemas cadastrais e tributários.

## 2.4 Campos obrigatórios para atribuição do Cadastro Imobiliário Brasileiro (CIB)

Para a geração do Cadastro Imobiliário Brasileiro (CIB), alguns campos cadastrais mínimos deverão estar devidamente preenchidos para que seja possível a atribuição do identificador nacional único do imóvel. Vejamos:

Campo	Descrição
inscricaoImobiliaria	Código de identificação do imóvel na base municipal
tipoImovel	Classificação do tipo do imóvel: 01 Territorial (sem edificação); 02 Predial (com edificação); 03 Bem imóvel de características especiais (Bice)
tpArquitetonico	Tipo arquitetônico da edificação: 01 Casa; 02 Apartamento; 03 Vaga de garagem ; 04 Lage; 05 Sala; 06 Conjunto de salas; 07 Loja; 08 Sobreloja; 09 Estacionamento; 10 Barraco; 11 Galpão
destinacaoImovel	Destinação do imóvel: 01 Residencial, 02 Comercial, 03 Prestação de serviço, 04 Industrial, 05 Educacional, 06 Lazer, 07 Desportos, 08 Religioso, 09 Institucional, 10 Transporte, 11 Comunicação, 12 Saúde, 13 Hotelaria, 14 Uso misto, 15 Urbano com destinação rural, 16 Bem de uso comum do povo, 17 Saneamento, 99 Não Residencial
AreaTerreno (m2)	Área total do terreno em metros quadrados
AreaConstruida (m2)	Área total construída em metros quadrados
tipoLogradouro	Tipo do logradouro (ex: rua, avenida, travessa)
nomeLogradouro	Nome oficial do logradouro onde o imóvel se localiza
temBairro	Bairro/divisão política do município onde o imóvel está localizado
CEP	Código de Endereçamento Postal do logradouro ou localidade
bice	Bens imóveis de características especiais
anoConstrutivo	Ano de construção do imóvel
Dados geo	Refere-se ao nível mínimo de representação geoespacial exigido para que um imóvel seja localizado no território. Não é considerado para fins de atribuição de CIB.



Segundo orientações divulgadas pela Receita Federal no âmbito do Sistema Nacional de Gestão de Informações Territoriais (SINTER), a correta alimentação dessas informações é condição necessária para integração do cadastro municipal ao sistema nacional.

Além dos campos obrigatórios, a Receita Federal recomenda que os Municípios promovam a integração do maior número possível de informações constantes de seus cadastros de origem, inclusive dados complementares não obrigatórios, visando aumentar a integridade, confiabilidade e qualidade da base cadastral nacional.

## 2.5 Etapas necessárias para integração do Município ao SINTER

A integração do cadastro imobiliário municipal ao Sistema Nacional de Gestão de Informações Territoriais (SINTER) demanda a adoção de providências administrativas e técnicas específicas, conforme orientações divulgadas pela Receita Federal do Brasil.

De forma resumida, o procedimento de integração pode ser dividido nas seguintes etapas:

**a) Adesão ao convênio:** Inicialmente, o Município deverá formalizar convênio junto à Receita Federal para viabilizar a integração de seu cadastro imobiliário ao SINTER. Nesse momento, deverão ser indicados os responsáveis técnicos e operacionais encarregados da transmissão e gerenciamento das informações cadastrais.

**b) Preparação dos dados cadastrais:** Após a formalização do convênio, a Administração Municipal deverá promover a organização e adequação de sua base cadastral imobiliária, observando as diretrizes constantes do Manual Operacional do SINTER. Essa etapa compreende a revisão das informações alfanuméricas dos imóveis, identificação de inconsistências cadastrais e preparação dos dados para transmissão ao sistema nacional.

**c) Integração ao sistema:** Concluída a etapa preparatória, o Município poderá realizar a integração de seus dados ao ambiente disponibilizado pela Receita Federal. A sistemática foi desenvolvida para permitir integração gradual, inclusive por Municípios que ainda não possuam cadastro georreferenciado completo.

**d) Internalização do CIB:** Após a transmissão e validação das informações, o SINTER atribuirá um número de Cadastro Imobiliário Brasileiro (CIB) para cada unidade imobiliária cadastrada. Esse identificador deverá ser incorporado aos sistemas municipais e utilizado nos documentos, procedimentos administrativos e registros relacionados ao imóvel.

**e) Atualização continuada:** A integração ao SINTER não constitui procedimento único e definitivo, exigindo atualização contínua das informações cadastrais. Assim, o Município deverá manter sincronizadas junto ao sistema nacional as inclusões, alterações, desativações e reativações cadastrais realizadas em sua base imobiliária local.

## 2.6 Procedimentos para formalização do convênio de adesão ao SINTER

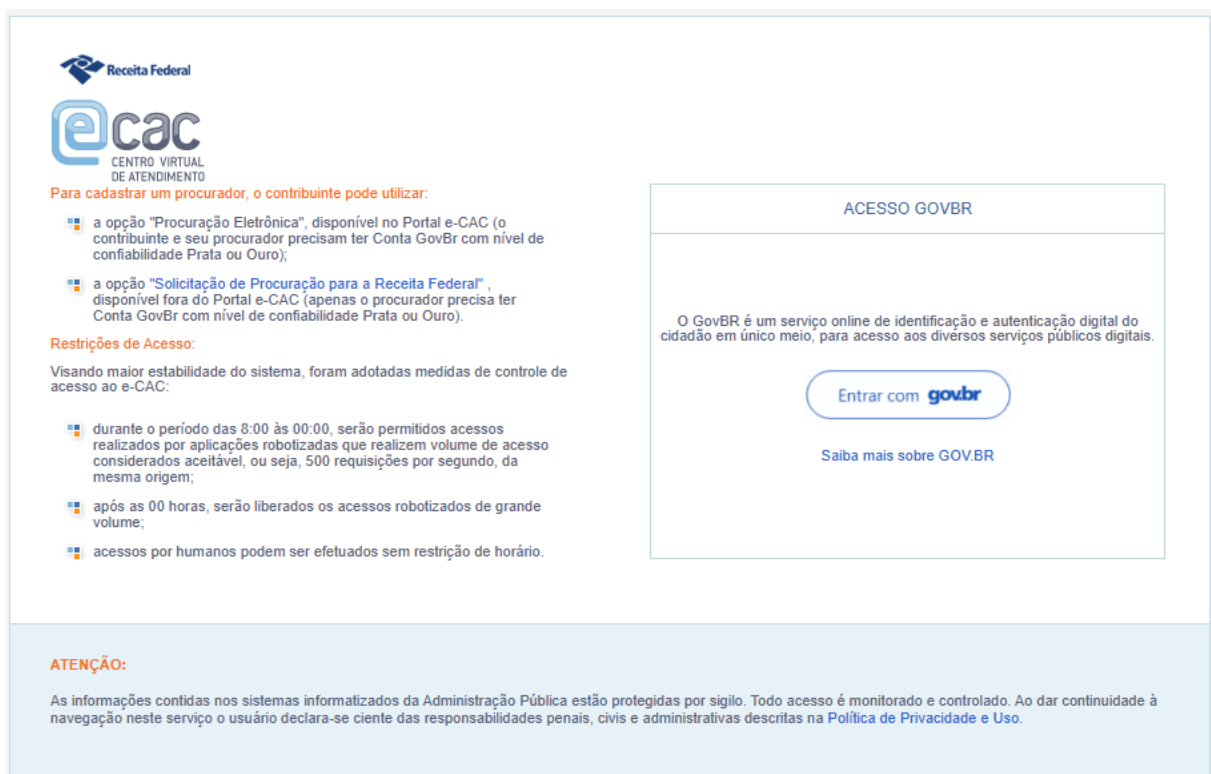


A formalização do convênio de adesão ao Sistema Nacional de Gestão de Informações Territoriais (SINTER) constitui etapa indispensável para que o Município possa iniciar o processo de integração de seu cadastro imobiliário ao sistema nacional.

Conforme orientações disponibilizadas pela Receita Federal do Brasil<sup>3</sup>, o procedimento administrativo para adesão ao convênio compreende as seguintes etapas:

**a) Assinatura do Termo de Adesão:** Inicialmente, o Município deverá providenciar a assinatura do Termo de Adesão ao Convênio SINTER (Modelo em anexo), documento necessário para instrução do requerimento eletrônico de adesão.

**b) Acesso ao e-CAC da Receita Federal:** Após a assinatura do termo, deverá ser realizado acesso ao ambiente eletrônico da Receita Federal (e-CAC), mediante autenticação via GOV.BR com utilização de certificado digital.



**Receita Federal**

**e-cac**  
CENTRO VIRTUAL DE ATENDIMENTO

Para cadastrar um procurador, o contribuinte pode utilizar:

- a opção "Procuração Eletrônica", disponível no Portal e-CAC (o contribuinte e seu procurador precisam ter Conta GovBr com nível de confiabilidade Prata ou Ouro);
- a opção "Solicitação de Procuração para a Receita Federal", disponível fora do Portal e-CAC (apenas o procurador precisa ter Conta GovBr com nível de confiabilidade Prata ou Ouro).

**Restrições de Acesso:**

Visando maior estabilidade do sistema, foram adotadas medidas de controle de acesso ao e-CAC:

- durante o período das 8:00 às 00:00, serão permitidos acessos realizados por aplicações robotizadas que realizem volume de acesso considerados aceitável, ou seja, 500 requisições por segundo, da mesma origem;
- após as 00 horas, serão liberados os acessos robotizados de grande volume;
- acessos por humanos podem ser efetuados sem restrição de horário.

**ACESSO GOVBR**

O GovBR é um serviço online de identificação e autenticação digital do cidadão em único meio, para acesso aos diversos serviços públicos digitais.

Entrar com gov.br

Saiba mais sobre GOVBR

**ATENÇÃO:**

As informações contidas nos sistemas informatizados da Administração Pública estão protegidas por sigilo. Todo acesso é monitorado e controlado. Ao dar continuidade à navegação neste serviço o usuário declara-se ciente das responsabilidades penais, civis e administrativas descritas na Política de Privacidade e Uso.

<sup>3</sup> Disponível através do link: <https://sway.cloud.microsoft/3RJJ1HNfpucaXhx1?ref=Link>. Acesso em 20/05/2026.





Identifique-se no gov.br com:

**Número do CPF**  
Digite seu CPF para **criar** ou **acessar** sua conta gov.br

CPF

**Continuar**

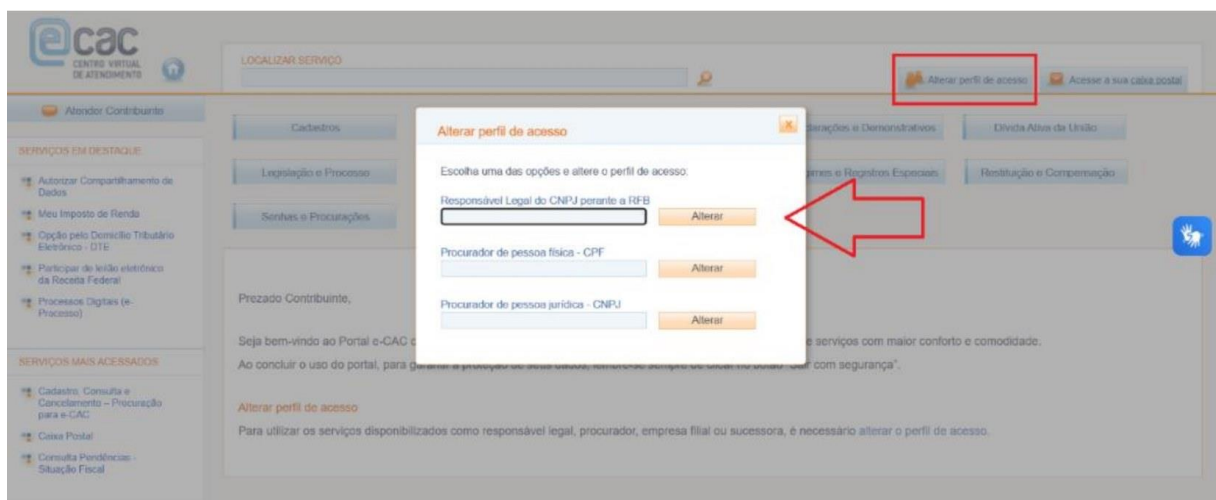
Outras opções de identificação:

- Login com seu banco** SUA CONTA SEM PREJUÍZO
- Login com QR code**
- Seu certificado digital**
- Seu certificado digital em nuvem**

[Está com dúvidas e precisa de ajuda?](#)

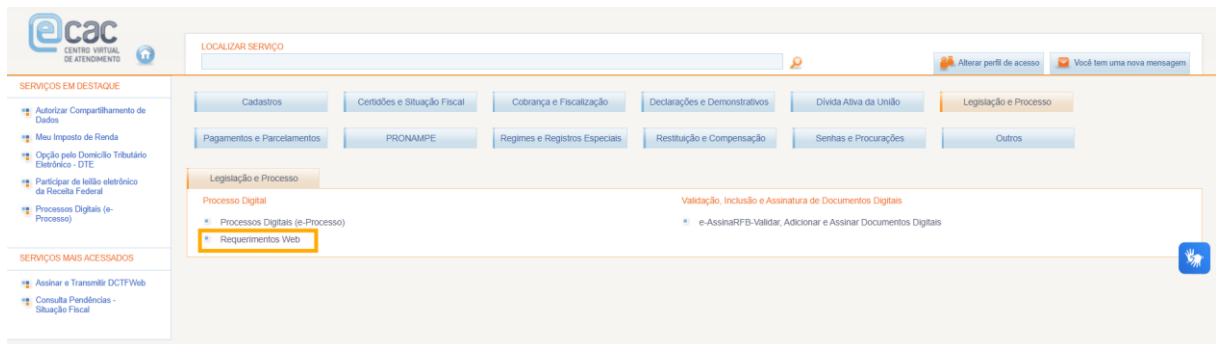
[Termo de Uso e Aviso de Privacidade](#)

**c) Alteração do perfil de acesso:** No ambiente do e-CAC, deverá ser selecionado o perfil correspondente ao CNPJ da Prefeitura Municipal, permitindo a formalização do requerimento em nome do ente público.

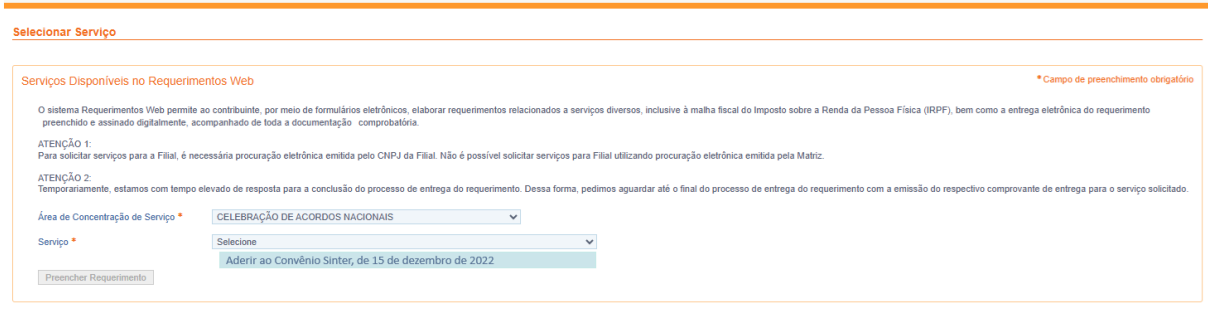


**d) Acesso ao módulo de requerimentos:** Em seguida, o usuário deverá acessar a opção “Legislação e Processo” e posteriormente selecionar o módulo “Requerimentos Web”.





**e) Seleção do convênio SINTER:** No sistema de requerimentos, deverá ser selecionada a opção referente à adesão ao Convênio SINTER firmado em 15 de dezembro de 2022.



**f) Preenchimento do requerimento eletrônico:** O Município deverá preencher o requerimento eletrônico e anexar a documentação exigida pela Receita Federal, dentre a qual se destacam:

- Termo de Adesão ao Convênio;
- Termo de Posse do Prefeito ou do delegatário competente; e
- ato de delegação de competência para assinatura de convênios, quando aplicável.

**g) Habilitação operacional:** Após a publicação do convênio no Diário Oficial da União, os responsáveis indicados pelo Município serão habilitados no ambiente operacional do SINTER, permitindo o início da transmissão e integração dos dados cadastrais imobiliários.



### 3. CONCLUSÃO

Diante das considerações expostas, a presente orientação destacou que a Lei Complementar nº 214/2025 tornou obrigatória a integração dos cadastros imobiliários municipais ao Sistema Nacional de Gestão de Informações Territoriais (SINTER) e ao Cadastro Imobiliário Brasileiro (CIB), impondo aos Municípios deveres de adequação cadastral, tecnológica e administrativa. Destaca-se que a nova sistemática ampliará significativamente o compartilhamento de informações entre os entes federativos e fortalecerá os mecanismos de fiscalização tributária, exigindo dos Municípios medidas de modernização, atualização cadastral e integração de sistemas, observados os prazos legais estabelecidos pela Reforma Tributária.

Adamantina/SP, 21 de maio de 2026.

**Jefferson Santana**

Consultor Responsável pela Elaboração

**Marcelo Carlos dos Santos**

Sócio-diretor Responsável pela Revisão e Aprovação

