

# CIB e Administração *Tributária Imobiliária*

Do cadastro municipal à integração nacional.

O CIB não é apenas mais um número no cadastro. Ele muda a forma como o imóvel passa a ser identificado, integrado e fiscalizado.

O QUE MUDOU →

O QUE É O CIB →

A EXPERIÊNCIA DE PORTO ALEGRE →



# Todo município sempre teve o seu cadastro imobiliário.

Códigos próprios, campos próprios, rotinas e classificações locais — construídos ao longo de décadas para sustentar a arrecadação.

O cadastro imobiliário municipal sempre serviu ao IPTU, à TCL, ao ITBI, à fiscalização e às rotinas internas da Fazenda. Cada cidade organizou esse cadastro à sua maneira.

É uma base madura, mas pensada para dentro do município. O imóvel existe ali como um registro local, com a lógica de quem cobra e fiscaliza naquele território.

*"O cadastro municipal nasceu para servir à cidade — não para conversar com uma estrutura nacional."*

# O cadastro local passa a dialogar com uma estrutura nacional.

Com a Reforma Tributária, o Sinter e o Cadastro Imobiliário Brasileiro, o imóvel deixa de ser apenas um registro local.

A integração nacional não substitui o cadastro do município. Ela exige que cada imóvel tenha uma identificação reconhecida fora dos limites da cidade.

O Sinter e o Cadastro Imobiliário Brasileiro passam a reunir, em um padrão comum, informações que antes ficavam isoladas em cada base municipal.

Para a Fazenda, isso significa um cadastro que precisa estar mais organizado, mais completo e pronto para ser lido por outros sistemas.

O imóvel ganha uma camada nacional — sem perder a função que sempre teve dentro do município.

## EXEMPLO PRÁTICO

Um mesmo imóvel pode aparecer no cadastro municipal, no registro de imóveis e em bases nacionais. A integração só funciona quando todos reconhecem que se trata do mesmo imóvel.

*"O imóvel deixa de ser só um registro local e passa a exigir identificação integrada."*

# Cadastro municipal e padrão nacional, lado a lado.

O cadastro local continua essencial. O padrão nacional acrescenta uma camada de identificação e integração.

---

## CADASTRO MUNICIPAL

### A base que sempre existiu

Origem	Construído pela Fazenda Municipal
Função	IPTU, TCL, ITBI e fiscalização
Identificação	Inscrição cadastral local
Classificação	Tipologias próprias do município
Alcance	Dentro do território municipal
Atualização	Rotinas internas da Prefeitura

---

## PADRÃO NACIONAL · CIB

### A camada de integração

Origem	Estrutura nacional (Sinter / CIB)
Função	Integração entre sistemas públicos
Identificação	Código nacional do imóvel
Classificação	Padrão nacional compatível
Alcance	Cartórios, Fiscos e demais bases
Atualização	Diálogo entre município e União

---

O município não troca um pelo outro. Ele precisa traduzir o seu cadastro para o padrão nacional, mantendo a base local viva.

# O identificador nacional do imóvel.

Mais do que um código, o CIB é uma camada de integração entre cadastros, registros e administrações tributárias.

## 01 Identificador único

Cada imóvel passa a ter um código nacional que o identifica fora do município.

## 02 Camada de integração

Conecta cadastro municipal, registros imobiliários e demais sistemas públicos.

## 03 Ponto de encontro de dados

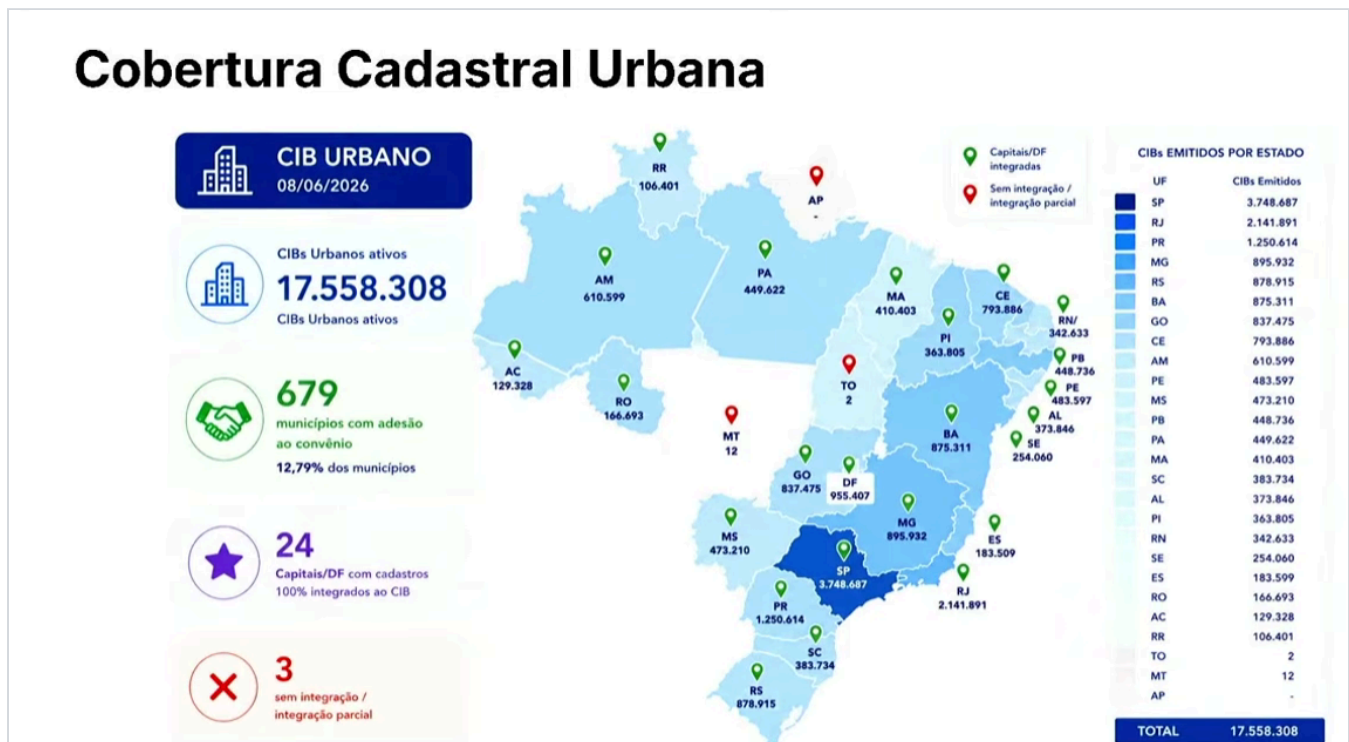
Permite que diferentes Fiscos e órgãos falem exatamente do mesmo imóvel.

## 04 Base para fiscalização

Dá rastreabilidade às transações e às mudanças do imóvel ao longo do tempo.

# A integração cadastral já tem escala nacional.

A cobertura cadastral urbana mostra que o CIB deixou de ser apenas uma promessa normativa e passou a operar como infraestrutura nacional de identificação imobiliária.



## LEITURA DO CENÁRIO

A imagem mostra a evolução da integração dos municípios ao CIB urbano, com capitais integradas, municípios conveniados e volume de CIBs emitidos por estado.

Para os municípios, esse movimento muda o patamar do cadastro imobiliário: ele deixa de ser apenas uma base local e passa a integrar uma rede nacional de dados urbanos.

*"O cadastro municipal continua local, mas agora precisa conversar com uma infraestrutura nacional."*

# O CIB não afeta apenas a Fazenda.

Ele conversa com praticamente todas as áreas que tocam o imóvel, dentro e fora da Prefeitura.

01 · BASE DO IMÓVEL

Cadastro imobiliário

02 · TRIBUTOS DO IMÓVEL

IPTU e TCL

03 · TRANSMISSÃO

ITBI

04 · MUDANÇA FÍSICA

Obras e Habite-se

05 · REGISTRO PÚBLICO

Cartórios e Sinter

06 · INTELIGÊNCIA FISCAL

Valor de referência

07 · CONTROLE

Fiscalização

08 · CONFORMIDADE

Regularização fundiária

# Começar pelo possível.

Porto Alegre gerou os primeiros CIBs a partir da base cadastral existente — com leitura, saneamento e reprocessamento.

## I O PONTO DE PARTIDA

A implementação partiu da base que já existia. Antes de gerar qualquer código, foi preciso ler a base, sanear dados e ajustar inconsistências.

## II A ESTRATÉGIA ADOTADA

A lógica foi avançar por etapas, na ordem do que era viável: primeiro **criar**, depois **cancelar**, depois **alterar**.

## III NA ORDEM DO VIÁVEL

Criar os CIBs possíveis a partir dos imóveis consistentes; cancelar registros indevidos; e só então tratar as alterações mais complexas.

# Porto Alegre foi integralmente conectada já na primeira carga.

Foram gerados 874.757 CIBs em 10 horas de processamento pelo síncrono na primeira carga.

Porto Alegre foi 100% integrada nessa primeira carga, entre 26/12/2025 e 02/01/2026.



## RESULTADO DA PRIMEIRA CARGA

# 874.757

CIBs gerados em 10 horas de processamento pelo síncrono.

# 100%

Porto Alegre integrada na primeira carga, entre 26/12/2025 e 02/01/2026.

# O conceito de 'de/para'.

O município tem uma classificação própria do imóvel. O CIB exige traduzir essa informação para um padrão nacional.

## I O CADASTRO LOCAL

Cada imóvel tem, no cadastro local, um tipo, uma situação cadastral e características tributárias próprias do município.

## II A CONVERSÃO NECESSÁRIA

Essas informações precisam ser convertidas para a classificação equivalente no padrão nacional — um trabalho de tradução, não de simples geração de código.

## III A LÓGICA DO DE/PARA

tipo de imóvel + situação cadastral + característica tributária → **classificação compatível com o padrão nacional**

*"O CIB exige tradução cadastral — não apenas a geração automática de um código."*

























