Tribunal de Contas do Estado do Rio Grande do Norte - TCE|RN
Secretaria de Controle Externo - SECEX
Diretoria de Controle de Contas de Gestão e Execução da Despesa Pública - DCD

Guia Orientativo para adesão de municípios ao Convênio com o Sistema Nacional de Gestão de Informações Territoriais (SINTER) e realização do Cadastro Imobiliário Brasileiro (CIB).



SECEX
SECRETARIA DE CONTROLE EXTERNO

TCE RN
TRIBUNAL DE CONTAS DO ESTADO

Revisão

José Luiz Moreira Rebouças
Auditor de Controle Externo

Diretor de Controle de Contas de Gestão e Execução
da Despesa Pública - DCD

Elaboração

Thazia Cortez Teixeira de Carvalho
Auditora de Controle Externo

Evandro Alexandre Raquel
Auditor de Controle Externo

Coordenadoria de Fiscalização de Receita Pública - CFR

Design

Larissa de Freitas Fontes
Radigia Vitoria de Macêdo Dias

Diretoria de Planejamento, Gestão e Governança- DPG

Na elaboração deste guia orientativo foram utilizadas ferramentas de Inteligência Artificial Generativa, como ChatGPT e Gemini Notebook, exclusivamente como apoio à pesquisa, organização e redação preliminar dos textos.

O conteúdo final resultou de revisão técnica, validação normativa e curadoria crítica realizada pelos auditores do Tribunal de Contas, que assumem integral responsabilidade pelas informações apresentadas.

Guia Orientativo para adesão de municípios ao Convênio com o Sistema Nacional de Gestão de Informações Territoriais (SINTER) e realização do Cadastro Imobiliário Brasileiro (CIB)

A Reforma Tributária, instituída pela Emenda Constitucional nº 132/2023, trouxe novos desafios para a administração tributária dos entes federativos, especialmente no que se refere ao compartilhamento de informações, à integração de bases de dados e à qualidade e confiabilidade dos cadastros imobiliários.

Nesse sentido, a Lei Complementar nº 214/2025 tornou obrigatório o Cadastro Imobiliário Brasileiro (CIB), integrante do Sistema Nacional de Gestão de Informações Territoriais (SINTER), com o objetivo de padronizar a identificação dos imóveis urbanos e rurais e integrar as bases de dados dos entes federativos, sendo ferramentas essenciais para a modernização da gestão pública.

Neste cenário, nos termos dos arts. 265 e 266 da LC nº 214/2025, coube às capitais dos Estados e ao Distrito Federal realizar o cadastro imobiliário até 31 de dezembro de 2025, e cabe aos **demais municípios adequar seus sistemas e cadastros para a integração do cadastro imobiliário urbano ao SINTER/CIB até 31 de dezembro de 2026.**

Este guia visa orientar os gestores municipais sobre a adesão a esses sistemas, os prazos, as legislações envolvidas, os benefícios e um passo a passo para a integração.

O que são SINTER e o CIB?

SINTER
(Sistema Nacional de Gestão de Informações Territoriais)

É uma plataforma nacional administrada pela Receita Federal que funciona como um "grande integrador". Ele reúne dados fiscais, jurídicos e geográficos de imóveis urbanos e rurais enviados por prefeituras, cartórios e órgãos federais.



CIB
(Cadastro Imobiliário Brasileiro)

É a identificação única de cada unidade imobiliária no país. Assim como o cidadão tem o CPF, cada terreno ou edificação passará a ter o seu **número CIB**, o que garante que o imóvel seja o mesmo em qualquer banco de dados do Brasil.



Legislações correlatas

Decreto 8.764, de 10 de maio de 2016: Criou formalmente o Sistema Nacional de Gestão de Informações Territoriais (Sinter).

IN RFB nº 2.030, de 24 junho de 2021: Instituiu o Cadastro Imobiliário Brasileiro.

Decreto 11.208, de 26 de setembro de 2022: Revogou o normativo anterior. Dispõe sobre o Sistema Nacional de Gestão de Informações Territoriais e sobre o Cadastro Imobiliário Brasileiro e regula o compartilhamento de dados relativos a bens imóveis.

Lei Complementar nº 214, de 16 de janeiro de 2025: Regulamenta a Reforma Tributária (IBS, CBS e IS), estabelece mecanismos de cooperação administrativa e determina a utilização do Cadastro Imobiliário Brasileiro (CIB) como cadastro nacional de referência para os imóveis. Prevê a necessidade de adesão dos municípios ao SINTER e de alimentação do CIB.

IN RFB nº 2.275, de 15 agosto de 2025: Dispõe sobre a adoção do Cadastro Imobiliário Brasileiro e o compartilhamento de informações por meio do Sistema Nacional de Gestão de Informações Territoriais pelos serviços notariais e de registro.

Resolução CGIBS nº 6, de 30 de abril de 2026: Regulamenta o Imposto sobre Bens e Serviços (IBS) e dá outras providências.

A obrigatoriedade e os Prazos

A **Lei Complementar nº 214/2025** (art. 59, §1º, III e arts. 265 e 266, I, "c", e II, "b") e a **Res. CGIBS nº 6 de 2026** (arts. 385 e 386, I, "c", e II, "b") tornaram obrigatória a inscrição de todos os imóveis urbanos e rurais no CIB, integrante do Sinter. Os prazos para que os **municípios** façam a inscrição de todos os **imóveis urbanos no CIB** e incluam o código em seus sistemas são:

- **Até 31 de dezembro de 2025:** Para as capitais dos Estados e o Distrito Federal.
- **Até 31 de dezembro de 2026:** Para os demais municípios.

Atenção: O descumprimento dessa obrigação poderá dificultar a correta operacionalização da apuração do **IBS (Imposto sobre Bens e Serviços)** e da **CBS (Contribuição Social sobre Bens e Serviços)**, tendo em vista que o valor de referência do imóvel constante do Sinter será considerado para fins de cálculo da tributação aplicável às operações com bens imóveis.

O **Decreto nº 11.208 de 26 de setembro de 2022** estabelece a integração ao Sinter:

Art 2º (...)
§ 3º A **integração ao Sinter** se dará mediante **convênio**, acordo de cooperação técnica ou instrumento congênere, em **observância à autonomia dos entes** federativos e à competência das entidades e dos órgãos geradores de dados e de informações.

Vantagens para o Município

• **Fortalecimento da gestão pública:** O município contribui para a operacionalização da Reforma Tributária, integrando-se a uma infraestrutura nacional que promove o pacto federativo e a cooperação entre os entes da federação.

• **Melhoria da Arrecadação do IPTU e do ITBI:** O cruzamento de dados com cartórios e outros entes federativos reduz erros de localização e titularidade e facilita a identificação de sonegação e de propriedades não cadastradas.

• **Repartição de Receitas:** O valor de referência dos imóveis, utilizado para calcular o IBS e a CBS em operações imobiliárias, deverá ser divulgado obrigatoriamente via Sinter, o que contribuirá para a correta repartição de receitas do novo modelo tributário.

• **Gestão territorial:** Visualização de imóveis em áreas de risco, loteamentos irregulares, invasões, construções em locais proibidos, entre outros.

• **Planejamento Urbano:** Dados mais precisos para a execução de políticas públicas de habitação, infraestrutura e saneamento.

Etapas para integração ao Sinter - VISÃO GERAL



1. Adesão ao convênio

O município firma convênio com a Receita Federal para integrar seu cadastro imobiliário ao Sinter. Nesse momento, são indicados os responsáveis pela transmissão dos dados (ver os passos para a formalização do convênio abaixo).

2. Preparar os Dados

Organizar a base cadastral conforme o Manual Operacional do SINTER.

Atenção aos Campos Obrigatórios: Para gerar o CIB, são exigidos dados como inscrição imobiliária municipal, tipo de imóvel, destinação, áreas de terreno/construída e endereço completo (CEP, logradouro, bairro). A lista completa pode ser visualizada aqui.

3. Testes de Integração

Realizar testes de transmissão dos dados do cadastro imobiliário no ambiente de testes.

4. Integração em Produção

O município deve encaminhar suas bases de dados ao Sinter.

5. Internalização

O número do CIB atribuído pelo SINTER deve ser incluído na base municipal e em todos os documentos relacionados aos imóveis (escrituras, alvarás de obras).

6. Atualização Continuada

O município deve manter o cadastro atualizado no Sinter sempre que houver inclusões, alterações no imóvel ou desativações.

Adesão ao convênio SINTER

Premissas

O município já pode providenciar a adesão ao Sinter independente da situação do seu Cadastro Imobiliário. Não é necessário que o município possua cadastro georreferenciado para celebrar o convênio.

Após a adesão, o município também já poderá iniciar a integração ao SINTER mediante o envio das informações cadastrais disponíveis, inclusive apenas dos dados alfanuméricos, realizando posteriormente a evolução e o aperfeiçoamento da base cadastral, conforme seu planejamento e capacidade operacional.

O processo de adesão é realizado de forma digital através do portal de serviços da Receita Federal. O convênio pode ser visualizado no portal ENAT.

Passo a Passo para a formalização do convênio SINTER

1 Obtenção de documentos

Baixe o modelo de Termo de Adesão ao Convênio Sinter, de 15 de dezembro de 2022 (Termo de Adesão).

2 Preenchimento do Termo de Adesão

Preencher os campos específicos de nome e UF do Município, dados do prefeito, data e assinatura digital, com o uso de certificado digital com chave ICP-Brasil.

3 Preparação de Documentos (em PDF)

a)Termo de Adesão assinado eletronicamente.
b) Termo de Posse ou Diploma do Prefeito ou Delegação de competência (caso outra autoridade assine pelo prefeito).

4 Anotar dados dos perfis (CPF/CNPJ, telefone e e-mail)

a)Perfis de Gestão:
• Gestor do Convênio - titular e suplente (opcional): CPF, telefone e e-mail.
• Gestor de TI - titular e suplente (opcional): CPF, telefone e e-mail.

b) Perfis Operacionais:
• Transmissor Pessoa Jurídica: CNPJ – máximo 3, podendo ser da Prefeitura, do prestador de serviço na área de cadastro ou TI, ou da Secretaria de Finanças;
• Transmissor Pessoa Física: CPF - máximo 6, podendo ser servidores da Prefeitura, contratados ou terceirizados;
•Visualizadores: CPF – máximo 5, podendo ser servidores da Prefeitura, contratados ou terceirizados;

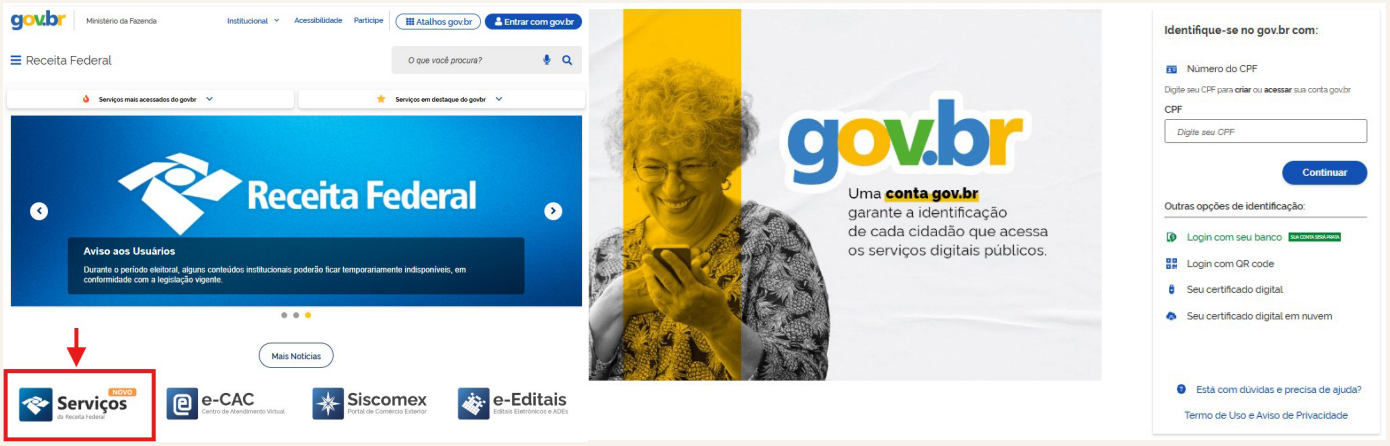
Obs: o perfil Transmissor abrange as funcionalidades do perfil Visualizador.

5 Acesso ao portal de Serviços da Receita Federal



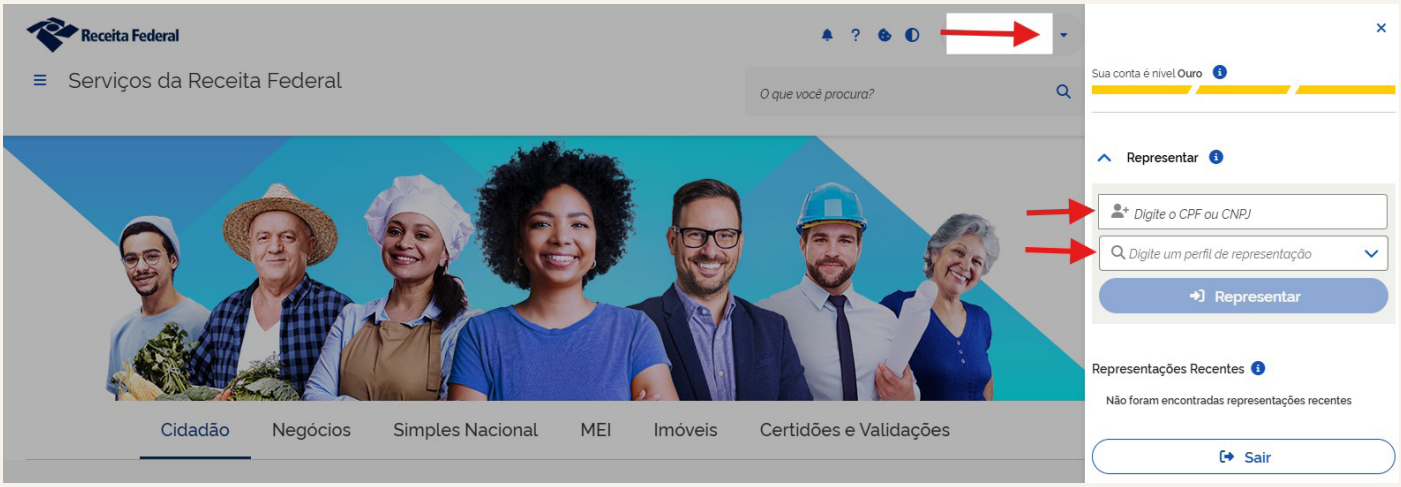
Passo a passo no portal de Serviços da Receita Federal

Passo 1 - Acesso. Entre no site da Receita federal, acesse o portal de Serviços e faça login com o Gov.br



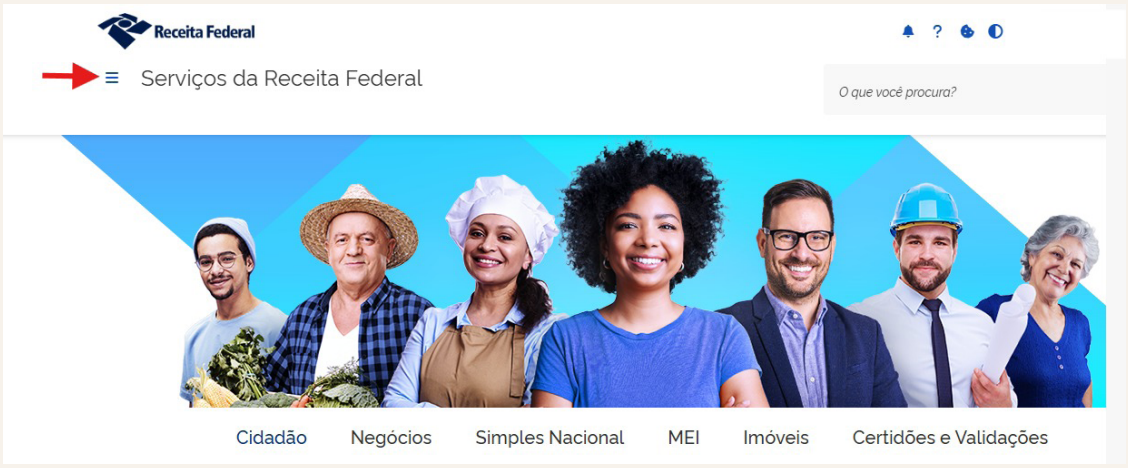
Fonte: Passo a passo para formalização do convênio Sinter. Acesso em: 29 jul. 26.

Passo 2 - Perfil. Altere o perfil de acesso para o CNPJ da Prefeitura. Clique ao lado do seu perfil, informe o CNPJ da Prefeitura, selecione o perfil de representação e clique em "Representar".



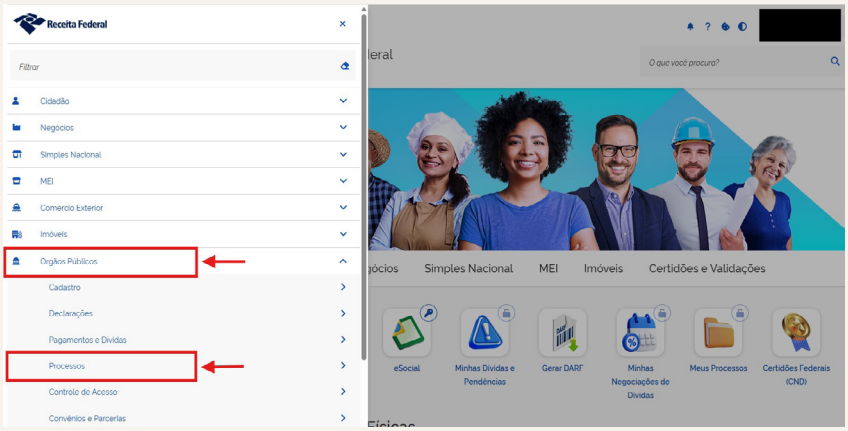
Fonte: Passo a passo para formalização do convênio Sinter. Acesso em: 29 jul. 26.

Passo 3. Clique sobre o Menu de Serviços da Receita Federal (ícone de três linhas)



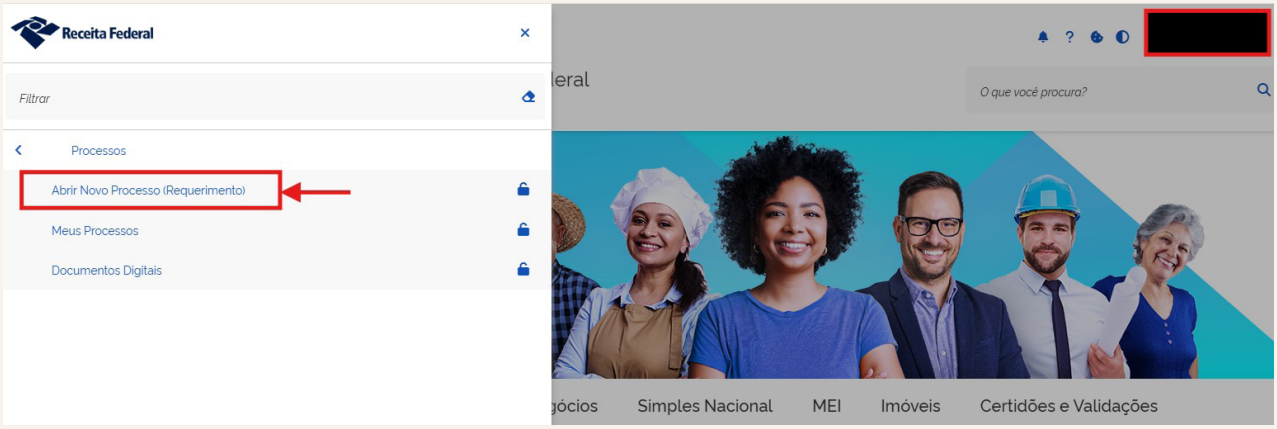
Fonte: Passo a passo para formalização do convênio Sinter. Acesso em: 29 jul. 26.

Passo 4 - Selecione órgãos públicos e processos.



Fonte: Passo a passo para formalização do convênio Sinter. Acesso em: 29 jul. 26.

Passo 5. Selecione "abrir novo processo (Requerimento)"



Fonte: Passo a passo para formalização do convênio Sinter. Acesso em: 29 jul. 26.

Passo 6 - Clique sobre o botão “solicitar Serviços”



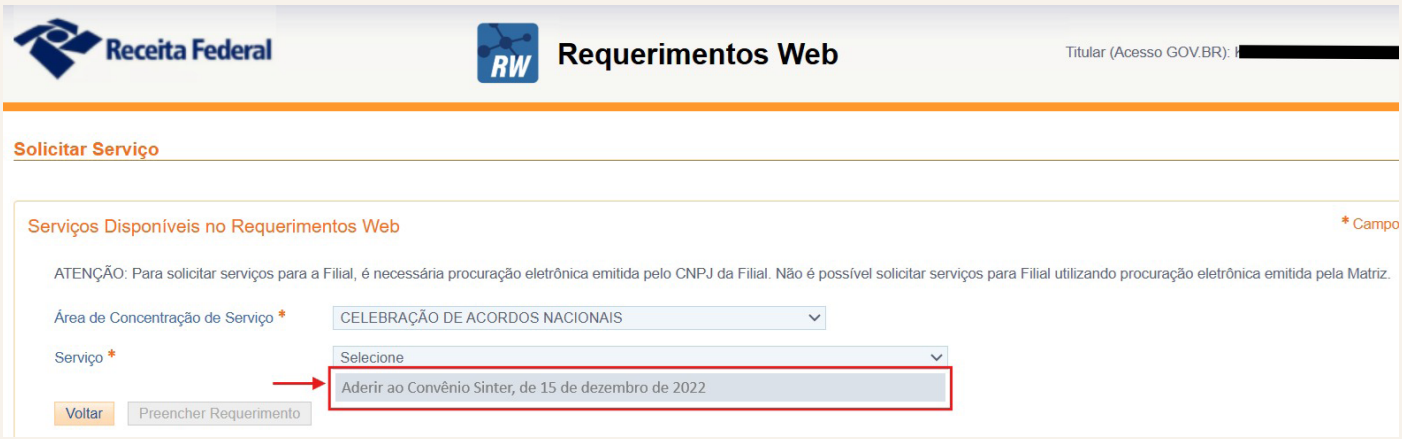
Fonte: Passo a passo para formalização do convênio Sinter. Acesso em: 29 jul. 26.

Passo 7. Selecione “Celebração de Acordos Nacionais”



Fonte: Passo a passo para formalização do convênio Sinter. Acesso em: 29 jul. 26.

Passo 8 - Selecione “Aderir ao Convênio Sinter, de 15 de dezembro de 2022”



Fonte: Passo a passo para formalização do convênio Sinter. Acesso em: 29 jul. 26.

Passo 9. Preencher o Requerimento e apresentação de Documentos: Preencha o requerimento Web e Insira os PDFs preparados e anote o número do processo



Fonte: Passo a passo para formalização do convênio Sinter. Acesso em: 29 jul. 26.

Passo 10. Acompanhar: acompanhar a tramitação do processo e sempre verificar a caixa postal (DTE) do município, por onde poderão chegar notificações eletrônicas para acertos ou ajuste no processo.

Passo 11. Integração: após a publicação da adesão pela RFB no **Diário Oficial da União (DOU)** será possível ao município encaminhar suas bases de dados. (a habilitação pode demorar até 15 dias).

Perfil do usuário

Existem três tipos de perfis que podem ser habilitados:

Gestor:

responsável pelo acompanhamento do convênio e gerenciamento do sistema;

Transmissor:

perfil direcionado para os técnicos, encarregados de enviar e transmitir as informações dos imóveis para a base do sínter;

Visualizador:

destinado à consulta e acompanhamento dos dados e informações integradas no sistema.

Transmissores

Após a publicação do Convênio no DOU, os Transmissores serão habilitados no ambiente operacional do Sinter.

a) Pessoa Física - a efetivação da habilitação poderá ser conferida no site do Visualizador Sinter (https://www.sinter.fazenda.gov.br/#/login) com o certificado digital para autenticar a conta Gov.br, na qual será exibido o menu "Módulo Urbano" (canto superior direito).

b) Pessoa Jurídica – deverá atentar para as orientações do Roteiro Técnico de Integração (RTI) que será enviado aos Gestores (do Convênio e de TI) indicados no requerimento.

Ambientes

O Sinter disponibiliza dois ambientes distintos para os municípios:

Ambiente de teste:

Utilizado para aprendizado e validação das rotinas de integração. O ambiente de teste simula todas as funcionalidades disponíveis no ambiente de produção, permitindo que os Municípios preparem e validem seus processos de integração antes da entrada em produção. Atenção! Os identificadores CIBs gerados nesse ambiente devem ser descartados e não podem ser incorporados ao cadastro imobiliário municipal. Eles também não podem ser usados em documentos oficiais nem devem ser divulgados externamente.

Ambiente de produção:

É utilizado para envio dos dados reais válidos. Os identificadores CIB gerados devem ser agregados ao cadastro imobiliário municipal e ter divulgação, passando a ser utilizados nos documentos, processos administrativos e demais sistemas que utilizem a identificação dos imóveis.

Todos os usuários atualmente habilitados no ambiente de produção já possuem acesso ao ambiente de testes. No entanto, usuários que estavam habilitados exclusivamente no ambiente de homologação podem não ter acesso automático ao novo ambiente de testes. Caso o Município deseje atualizar as habilitações existentes ou incluir novos usuários, deverá solicitar a alteração por meio do email habilitacoes.sinter.df.cocad@rfb.gov.br.

Integração

O Sinter oferece diferentes formas de integração para o envio e a manutenção das informações cadastrais dos imóveis, permitindo que cada município utilize a modalidade mais compatível com sua infraestrutura tecnológica.

As operações de inclusão, alteração e desativação de imóveis podem ser realizadas por meio de duas modalidades de interação: preenchimento manual dos formulários disponibilizados pelo sistema ou integração automatizada entre o sistema cadastral municipal e o Sinter. O município pode alternar a modalidade conforme suas necessidades.

Preenchimento manual

O preenchimento manual é realizado diretamente no ambiente autenticado do Sinter, por meio dos formulários eletrônicos disponibilizados aos usuários habilitados. Nesse caso, as informações de cada imóvel são registradas individualmente pelo servidor responsável.

Essa alternativa é especialmente útil para municípios com estruturas tecnológicas mais simples sem a necessidade de investimentos imediatos em soluções de integração. Assim, municípios que mantêm seu cadastro imobiliário em registros físicos ou em sistemas sem mecanismos de integração podem cadastrar e atualizar seus imóveis diretamente no ambiente autenticado do Sinter.

Além de atender municípios que ainda não dispõem de sistemas informatizados capazes de realizar integração automática com a plataforma, o preenchimento manual também pode ser utilizado para efetuar correções pontuais, complementar informações ou realizar atualizações específicas.

Integração Automatizada

A integração automatizada permite que as informações sejam transmitidas diretamente do sistema cadastral municipal para o Sinter, por meio de APIs. Nessa modalidade, é possível enviar grandes volumes de registros em uma única operação e sincronizar automaticamente as alterações realizadas no cadastro imobiliário municipal.

A adoção da integração automatizada não impede a utilização do preenchimento manual. Sempre que necessário, ambas as modalidades podem coexistir, permitindo que o município utilize o método mais adequado para cada situação.

Campos Obrigatórios para o Cadastro Imobiliário Brasileiro (CIB)

Os seguintes dados cadastrais são atualmente os principais campos obrigatórios para que o imóvel seja inscrito no Sinter e receba o número CIB. Contudo, visando aumentar a **integridade e a confiabilidade** do registro nacional, a Receita Federal recomenda que os municípios enviem o maior volume possível de informações disponíveis em suas bases de origem, inclusive dados opcionais. Essa prática qualifica a base de dados brasileira e fortalece a gestão territorial e fiscal de cada ente.

- **Inscrição Imobiliária:** código de identificação do imóvel na base municipal.
- **Tipo do Imóvel:** classificação do tipo do imóvel: territorial, predial ou outro.
- **Tipo Arquitetônico:** como casa, apartamento, sala, entre outros.
- **Destinação do Imóvel:** residencial, comercial, industrial, entre outros.
- **Área do Terreno (m²):** área total do terreno em metros quadrados.
- **Área Construída (m²):** área total construída em metros quadrados.
- **Ano de construção:** obrigatório se o tipo do imóvel for predial.
- **Tipo de Logradouro:** como rua, avenida ou travessa.
- **Nome do Logradouro:** nome oficial do logradouro onde o imóvel se localiza.
- **Bairro/Divisão política do município:** bairro ou divisão política do município onde o imóvel está localizado.
- **CEP:** Código de Endereçamento Postal do logradouro ou localidade.

A lista completa pode ser visualizada aqui.

Recomendações Complementares

- **Municípios sem cadastro digital ou georreferenciado:** Podem iniciar a adesão enviando apenas dados alfanuméricos enquanto providenciam a modernização tecnológica.
- **Tutoriais:** A Receita Federal disponibiliza tutoriais para esclarecimentos gerais sobre o SINTER. Acesse aqui.
- **Dúvidas:** Envie suas dúvidas para a **Caixa Postal** do Sinter - sinter.df.cocad@rfb.gov.br.

Referências

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988.** Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicaocompilado.htm. Acesso em: 29 jul. 26.

BRASIL. **Constituição (1988).** Emenda Constitucional nº 132, de 20 de dezembro de 2023. Altera o sistema tributário nacional. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/emendas/emc/emc132.htm. Acesso em: 29 jul. 26.

BRASIL. **Lei Complementar nº 214, de 16 de janeiro de 2025.** Institui normas gerais relativas ao Imposto sobre Bens e Serviços (IBS), à Contribuição sobre Bens e Serviços (CBS) e ao Imposto Seletivo (IS). Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/lcp/lcp214.htm. Acesso em: 29 jul. 26.

BRASIL. **Decreto nº 11.208, de 26 de setembro de 2022.** Dispõe sobre o Sistema Nacional de Gestão de Informações Territoriais e sobre o Cadastro Imobiliário Brasileiro e regula o compartilhamento de dados relativos a bens imóveis. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2022/decreto/d11208.htm. Acesso em: 29 jul. 26.

CGIBS. **Resolução CGIBS nº 6, de 30 de abril de 2026**. Regulamenta o Imposto sobre Bens e Serviços (IBS) e dá outras providências. Disponível em: https://www.cgibs.gov.br/upload/arquivos/202604/30084927-res-cgibs-n-6-30-abr-2026-regulamenta-o-ibs.pdf. Acesso em: 29 jul. 26.

RECEITA FEDERAL. **IN RFB nº 2.275, de 15 agosto de 2025**. Disponível em: https://www.in.gov.br/en/web/dou/-/instrucao-normativa-rfb-n-2.275-de-15-de-agosto-de-2025-648868175. Acesso em: 29 jul. 26.

SINTER. Sistema Nacional de Gestão e Informações Territoriais. Disponível em: https://www.gov.br/receitafederal/pt-br/acesso-a-informacao/acoes-e-programas/programas-e-atividades/sinter. Acesso em: 29 jul. 26.

ENAT. Encontro de Administradores Tributários. Portal SINTER. Disponível em: https://www.enat.receita.economia.gov.br/pt-br/area_nacional/areas_interesse/sinter. Acesso em: 03 jul. 26.

CTAT. Nota Técnica nº 05/2025. Orientações aos Municípios sobre Sinter e CIB. Disponível em: https://cnm.org.br/storage/biblioteca/2025/Notas_Tecnicas/20250808_NT_FIN_orientacoes_municipios_sinter_CIB.pdf . Acesso em: 29 jul. 26.

CNM. Confederação Nacional dos Municípios. Orientação aos Municípios para acesso ao Sinter. Disponível em: https://cnm.org.br/storage/noticias/2026/Links/27072026_Orienta%C3%A7%C3%B5es%20aos%20Munic%C3%ADpios%20para%20acesso%20ao%20Sinter.pdf. Acesso em: 29 jul. 26.

SECEX
SECRETARIA DE CONTROLE EXTERNO

TCE RN
TRIBUNAL DE CONTAS DO ESTADO

Tribunal de Contas do Estado do Rio Grande do Norte - TCE|RN
Secretaria de Controle Externo - SECEX
Diretoria de Controle de Contas de Gestão e Execução da Despesa Pública - DCD