TRIBUTÁRIO

RFB REGULAMENTA ADOÇÃO DO CADASTRO IMOBILIÁRIO BRASILEIRO

28 DE AGOSTO DE 2025

Prototipagem	Desenvolvimento de modelo-piloto para padronização de documentos e fluxos	Até 25/09/25
Ambiente de homologação	Desenvolvimento e teste do ambiente de homologação	Até 20/10/25
Homologação das demandas	Homologação das demandas	Até 10/11/25
Entrada em produção	Entrada em produção	Até 25/11/25
Validação e consolidação	Ajustes decorrentes dos testes-piloto e *feedback* dos entes envolvidos	Até 10/12/25
Relatório final	Apresentação dos resultados e recomendações ao gestor do Sinter	Até 20/12/25

AUTORES

ANDRÉ MENON
SÓCIO / SÃO PAULO

FERNANDA SÁ FREIRE FIGLIOULO
SÓCIA / SÃO PAULO

CESAR OZOLINS MANZIONE
ADVOGADO / SÃO PAULO

RAPHAELA BERNARDES SEIXAS
ADVOGADA / SÃO PAULO

A Receita Federal do Brasil (RFB) publicou, em 18 de agosto, a Instrução Normativa 2.275/25 (IN 2.275/25), para regulamentar a adoção do Cadastro Imobiliário Brasileiro (CIB) e o compartilhamento de informações por meio do Sistema Nacional de Gestão de Informações Territoriais (Sinter) pelos serviços notariais e de registro. A medida atende às diretrizes estabelecidas pela Lei Complementar 214/25 (LC 214/25).

A LC 214/25 determina que pessoas físicas, jurídicas e entidades sem personalidade jurídica sujeitas ao IBS e à CBS devem ter cadastro com identificação única. No caso de bens imóveis urbanos e rurais, o artigo 265 exige a inscrição no CIB – que integra o Sinter.

O artigo 266 da LC 214/25, por sua vez, estabelece os prazos para que todos os bens imóveis, urbanos e rurais sejam devidamente inscritos no CIB. O dispositivo define duas etapas de implementação, de acordo com o tipo de ente público envolvido:

PRAZO DE 12 MESES
Devem realizar a adequação de seus sistemas para adoção do CIB como código de identificação cadastral dos imóveis:

> os órgãos da Administração Pública federal, direta e indireta;
>
> os serviços notariais e de registro; e
>
> as capitais dos estados e o Distrito Federal.

PRAZO DE 24 MESES
Devem promover a inclusão do código CIB em seus sistemas:

> os órgãos da Administração Pública estadual, direta e indireta; e
>
> os demais municípios do país.

A LC 214/25, em seu artigo 268, autoriza ainda o Comitê Gestor do IBS (CG-IBS) e a RFB a estabelecerem, por ato conjunto, obrigações acessórias voltadas à fiscalização e à administração tributária, especialmente para terceiros envolvidos em operações imobiliárias.

A IN 2.275/25 chega para estabelecer obrigações para os serviços notariais e de registro em relação:

> ao compartilhamento de dados de operações com imóveis urbanos e rurais com as administrações tributárias, via Sinter; e
>
> a adoção do CIB como identificador único de bens imóveis no país.

Especificamente sobre o compartilhamento por meio do Sinter, a IN 2.275/25 determina que os serviços notariais e de registro devem se integrar ao sistema para compartilhar informações e documentos relacionados a:

> operações com imóveis urbanos e rurais; e
>
> bens registrados, com foco na apuração do valor de referência (estimativa de valor de mercado).

Esse compartilhamento deve ocorrer por meio de sistema eletrônico fornecido pela RFB, imediatamente após a lavratura ou registro de qualquer ato relativo ao imóvel.

Em relação ao CIB, os serviços notariais e registrais têm até 12 meses para adotar o CIB como código de identificação cadastral dos imóveis. Para isso, foi definido um plano de trabalho interinstitucional com o seguinte cronograma:

FASE	ATIVIDADES PRINCIPAIS	PRAZO ESTIMADO
Instalação de grupo de trabalho interinstitucional	Indicação de membros e realização da reunião inaugural	Até 25/08/25
Diagnóstico	Levantamento de sistemas, normativos e práticas atuais dos registros participantes	Até 05/09/25
Prototipagem	Desenvolvimento de modelo-piloto para padronização de documentos e fluxos	Até 25/09/25
Ambiente de homologação	Desenvolvimento e teste do ambiente de homologação	Até 20/10/25
Homologação das demandas	Homologação das demandas	Até 10/11/25
FASE	ATIVIDADES PRINCIPAIS	PRAZO ESTIMADO
Entrada em produção	Entrada em produção	Até 25/11/25
Validação e consolidação	Ajustes decorrentes dos testes-piloto e *feedback* dos entes envolvidos	Até 10/12/25
Relatório final	Apresentação dos resultados e recomendações ao gestor do Sinter	Até 20/12/25

É importante mencionar que a instrução normativa prevê penalidades por descumprimento. No caso, o não cumprimento das obrigações será comunicado ao Conselho Nacional de Justiça e poderá acarretar penalidades previstas no artigo 57 da Medida Provisória 2.158-35/01, além de sanções administrativas aplicáveis pelos órgãos fiscalizadores do setor notarial e registral.

Nossa equipe tributária segue acompanhando de perto os desdobramentos da reforma tributária e se coloca à disposição para esclarecer eventuais dúvidas sobre o tema.