Bens e Raízes

INTELIGÊNCIA IMOBILIÁRIA E TERRITORIAL

Conformidade CIB/SINTER e Cadastro Territorial Multifinalitário

Do prazo legal que vence em dezembro à base cadastral que sustenta a arrecadação

APRESENTAÇÃO TÉCNICA · 2026

O prazo

31.12.2026

é a data em que 5.543 municípios brasileiros precisam ter seu cadastro imobiliário integrado ao Cadastro Imobiliário Brasileiro e ao SINTER.

Lei Complementar nº 214/2025, arts. 265 e 266 · Decreto nº 11.208/2022

O que já venceu

31.12.2025

Capitais e Distrito Federal — prazo encerrado.

O que vem depois

O código CIB passa a ser obrigatório em todo documento de obra que o município expedir, e a sincronização com o SINTER é permanente — não é carga única.

O QUE A LEI EXIGE

Quatro condições para cumprir a obrigação

Nenhuma delas é comprar um sistema. Três dependem de dado, e é aí que os municípios param.

01

Convênio com a Receita Federal

Formalização do município como ente integrado ao SINTER.

02

Usuários habilitados

Perfis Gestor, Transmissor e Visualizador, com conta gov.br nível Prata ou Ouro.

03

Base mapeada

Atributos do cadastro municipal traduzidos para o Manual Operacional do SINTER.

04

Transmissão e manutenção

Envio pela API e sincronização contínua de inclusões, alterações e baixas.

Fonte: Manual Operacional do SINTER — Secretaria Especial da Receita Federal do Brasil.

ONDE OS MUNICÍPIOS TRAVAM

Não é problema de software. É problema de dado.

A base cadastral típica de um município de porte médio não tem o que o SINTER exige — e nenhuma dessas lacunas se resolve dentro de um sistema.

CPF ou CNPJ do proprietário	ausente em boa parte dos registros, ou desatualizado por sucessão e venda não comunicada
Coordenada do imóvel	a maioria das bases municipais não tem geometria, e sem ela não há inscrição no CIB
Área construída	defasada em relação ao que existe hoje, porque ampliação raramente é averbada
Inscrição imobiliária	não corresponde mais ao território depois de desdobros e remembramentos

Dado de imóvel só se resolve indo à porta. É por isso que a obrigação do CIB e o recadastramento imobiliário são, na prática, o mesmo projeto.

Primeiro capítulo

O que entregamos antes de pedir qualquer coisa ao município

DIAGNÓSTICO PRÉVIO

O que já sabemos sobre o seu município

O Censo 2022 georreferenciou todos os endereços do país. Processamos esse dado antes da primeira reunião — sem solicitar nada à Prefeitura.

[____]	[____]	[____]	[____]
endereços recenseados no município	na mancha urbana densa	edificações em obra em 2022	endereços sem número predial

Exemplo de execução real — município de 12.308 endereços: 436 edificações em obra em 2022, que quatro anos depois provavelmente estão prontas e não foram lançadas; 2.899 endereços sem número predial, quase um quarto do município; 93 localidades, com metade dos endereços concentrada num raio curto e metade espalhada por 27 km.

Fonte: Cadastro Nacional de Endereços para Fins Estatísticos — IBGE, Censo 2022. Dado público.

MÉTODO

Seis fontes. Nenhuma delas é a verdade.

Eleger uma base mestre é a decisão que parece simples e destrói o cadastro: o cartório venceria em área construída, que ele não enxerga, e o IPTU venceria em titularidade, que ele não tem.

Cadastro do IPTU

sabe contribuinte e inscrição

cego área construída atual

CTM existente

sabe geometria da parcela

cego atualidade

Registro de Imóveis

sabe titularidade e matrícula

cego construção não averbada

Aerofotogrametria

sabe o que existe e que área ocupa

cego titular, uso e interior

CNEFE / IBGE

sabe endereço, CEP e espécie

cego titular, área e matrícula

Levantamento de campo

sabe tudo que se confirma olhando

cego custo e prazo

Para cada divergência: o dado atual, o dado identificado, a fonte, a evidência e a ação recomendada — com o grau de confiança declarado.

Segundo capítulo

Como o cadastro é reconstruído, do diagnóstico à inscrição no CIB

PROCESSO

Dez fases, doze meses

As fases se sobrepõem onde é tecnicamente possível: o campo avança sobre os blocos já restituídos, e a transmissão ao SINTER começa antes do fim do campo.

1. Implantação e diagnóstico de conformidade
2. Planejamento aéreo, apoio geodésico e mobilização
3. Levantamento aéreo do perímetro urbano
4. Processamento e laudo de acurácia posicional
5. Restituição vetorial de quadras, parcelas e edificações
6. Confronto com o cadastro e fila priorizada de vistoria
7. Recadastramento em campo, com prova fotográfica
8. Planta de valores e cálculo do valor venal
9. Transmissão ao SINTER e reconciliação do CIB
10. Devolução ao sistema tributário e capacitação

Por que a imagem gratuita não serve

Não é preciosismo técnico: é o que sustenta o lançamento quando o contribuinte impugnar.

O risco de vetorizar sobre base comercial

Os termos de uso das bases de mapas comerciais proíbem expressamente traçar contornos de edificação sobre suas imagens. Uma geometria produzida assim carrega vício de origem — e o vício não atinge um lançamento, atinge todos os que foram feitos do mesmo modo.

Nenhuma imagem pública gratuita tem resolução compatível com cadastro urbano.

Como a base é produzida

Levantamento aerofotogramétrico próprio do perímetro urbano, executado diretamente ou por empresa habilitada parceira, com entrega de laudo de acurácia posicional conforme o PEC-PCD, elaborado com pontos de checagem independentes e assinado por responsável técnico com ART registrada.

A operação exige cadastro no SisCLATEN, aeronave e operador no SISANT/ANAC e autorização de voo por operação.

A aerofoto prioriza a fila de vistoria. O campo confirma o ato. Nenhum lançamento se apoia apenas em imagem aérea — e isso fica em cláusula contratual.

AUDITABILIDADE

Recadastramento gera impugnação. A prova precisa existir antes dela.

Aumento de área construída vira lançamento complementar, e lançamento complementar vira processo. O que sustenta o ato não é o sistema: é a evidência.

Fotografia georreferenciada

de cada imóvel alterado, com data, hora, coordenada e autor identificado

Trilha campo a campo

valor anterior e valor novo, quem alterou, quando e sob qual regra vigente naquela data

Acurácia registrada

coordenada com precisão pior que o limite é rejeitada automaticamente e não entra na base

Memória de cálculo

o valor venal é reproduzível anos depois, com a planta de valores e os fatores daquele exercício

A trilha é exportável como peça de processo administrativo, e a Procuradoria do Município tem acesso irrestrito a ela durante e depois do contrato.

A PLATAFORMA

O que o município opera

Console web para a Secretaria, aplicativo de campo para as equipes, e a mesma base servindo os dois.

1

Console de gestão

Importação crítica da base, com simulação antes de gravar. Distribuição do trabalho por quadra, acompanhamento de pendências e produtividade, e relatório de medição extraído do próprio banco.

2

Coleta em campo

Opera dias sem conexão de rede — condição indispensável no interior. A sincronização é idempotente: queda de sinal no meio do envio não duplica nem perde cadastro.

3

Conformidade e transmissão

Relatório de prontidão ao SINTER atributo por atributo, fila de transmissão em lotes e painel de reconciliação dos códigos CIB retornados pela Receita.

Licença por município, sem limite de usuários, tablets ou instalações.

CONFORMIDADE NORMATIVA

A norma que quase todo edital ainda cita foi revogada

A Portaria MCidades nº 511/2009 aparece em praticamente todas as propostas em circulação no setor. Ela não está mais em vigor desde novembro de 2022.

Portaria nº 511/2009

REVOGADA

Um projeto especificado sobre norma revogada produz base que precisa ser refeita para ser aceita — e o município paga duas vezes.

Portaria nº 3.242/2022

VIGENTE — E É SOBRE ELA QUE TRABALHAMOS

Organiza o cadastro em torno da parcela como unidade territorial base, com código identificador único, inequívoco e estável, vértices vinculados ao Sistema Geodésico Brasileiro e substituição progressiva por parcelas certificadas.

O identificador estável da parcela é o que permite ao cadastro conversar com o CIB. Sem ele, cada desdobro quebra a correspondência.

GARANTIAS AO MUNICÍPIO

O que o município leva, e o que não fica preso

Cláusulas que a Procuradoria costuma pedir — e que já vêm escritas na minuta.

✓ **Os dados são do município**

Todos os dados cadastrais, geometrias, imagens e registros de auditoria são de propriedade exclusiva do município, que pode usar, ceder e publicar sem restrição.

✓ **Entrega em formato aberto**

Ao término do contrato, por qualquer motivo, a base é devolvida integralmente em formatos abertos e não proprietários, com dicionário de dados, sem custo e independentemente de solicitação.

✓ **Retenção de dados é vedada**

Reter dado como meio de coerção ao pagamento ou à renovação é infração contratual expressa.

✓ **LGPD com papéis definidos**

O município é o controlador e a contratada é a operadora, com instrumento específico de tratamento, prazo de retenção, medidas de segurança e termo de eliminação.

Terceiro capítulo

Como começar sem esperar uma licitação de doze meses

IMPLANTAÇÃO

Três degraus, e nenhum exige decidir o seguinte

A implantação não precisa começar pelo projeto inteiro. Cada etapa entrega um resultado que se sustenta sozinho e produz a especificação técnica da seguinte.

01

Diagnóstico de conformidade

3 a 4 semanas

Relatório de prontidão ao SINTER, atributo por atributo, com o percentual e a localização das lacunas, estimativa de esforço e cronograma, e o desenho do convênio com a Receita Federal.

02

Piloto em um setor

6 a 10 semanas

Recadastramento de um setor real, com aplicativo, fotografia, coordenada e transmissão. Entrega o antes e o depois da base de cálculo daquele setor — o número que sustenta a decisão sobre o projeto completo.

03

Projeto completo

12 meses

Perímetro urbano inteiro, base cartográfica, valor venal, integração ao CIB e devolução dos dados ao sistema tributário do município, com capacitação dos servidores.

O município avança para o degrau seguinte com o resultado do anterior na mão — e não com uma promessa.

O PRAZO, NA PRÁTICA

Recadastrar tudo até dezembro não é possível. Cumprir a obrigação, é.

Nenhum fornecedor sério promete recadastrar um perímetro urbano inteiro em três meses. Mas a obrigação legal não é recadastrar — é integrar.

Agora

Conformidade

A transmissão ao SINTER é incremental por norma. O município transmite as unidades já aptas e mantém a sincronização contínua a partir daí. O diagnóstico diz, em 30 dias, quantas são.

Ao longo de 2027

Qualificação da base

O recadastramento qualifica o que foi transmitido e incorpora o que faltava. A arrecadação recuperada acompanha o avanço do campo, e não espera o fim do projeto.

Quem chegar em novembro vai vender o impossível. Começar agora é o que torna o prazo alcançável.

Bens e Raízes
INTELIGÊNCIA IMOBILIÁRIA E TERRITORIAL

Como prosseguir

1 **Reunião técnica**

Com a Secretaria de Tributação e a Procuradoria, para apresentar o diagnóstico do município e discutir escopo.

2 **Base cadastral**

Cópia do cadastro imobiliário em formato estruturado, por convênio, com o instrumento de tratamento de dados pessoais.

3 **Convênio com a Receita**

Não depende de contratação, é gratuito e tem prazo de terceiro. Recomendamos iniciar imediatamente.

contato@brraizes.com.br

Bens e Raízes Geotecnologia Ltda. · CNPJ 59.676.160/0001-06 · Natal / RN