

ECONOMIA

'CPF DOS IMÓVEIS': ENTENDA O QUE MUDA A PARTIR DE 2026

Especialistas no setor detalham benefícios e impactos reais do Cadastro Imobiliário Brasileiro (CIB)

ALEXIA GOMES
alexia.gomes@odia.com.br

O novo Cadastro Imobiliário Brasileiro (CIB), apelidado de 'CPF dos imóveis', promete unificar as informações sobre propriedades em todo o País a partir de 2026. Boatos que circulam nas redes sociais apontam para a criação de um novo tributo. O jornal O DIA conversou com especialistas que detalharam os reais impactos do CIB.

Cátia Vita, advogada especializada em Direito Imobiliário, explica o objetivo da criação do cadastro. "Assim como um CPF identifica uma pessoa física, o CIB servirá para identificar cada propriedade, reunindo em um só lugar todas as informações sobre ela: localização, tamanho, titularidade, área construída e uso", diz. "Esses dados serão integrados entre cartórios, prefeituras e órgãos federais, permitindo que o governo tenha uma visão mais precisa e atualizada do patrimônio imobiliário brasileiro", completa.

A especialista aponta, no entanto, que o 'CPF dos imóveis' não muda as regras de registro, escritura ou herança: "Ele é apenas um cadastro administrativo. A propriedade continua sendo comprovada pelo registro de imóveis, e as transmissões (como compra, doação ou herança) continuam seguindo as regras já conhecidas."

Eduardo Castano, especialista em mercado imobiliário, diz que a maior inquietação dos clientes é em relação à tributação: "A principal preocupação dos clientes está relacionada à esfera tributária, especialmente

ao receio de que o novo cadastro possa resultar em novas formas de tributação ou maior fiscalização."

Nas últimas semanas, circularam nas redes sociais mensagens afirmando que o Cadastro Imobiliário Brasileiro resultaria na criação de um novo imposto. Por meio de nota, a Receita Federal negou a informação.

"Não existe nenhuma 'nova regra da Receita' que 'eleve IPTU e impostos de heranças' ou que aumente a tributação sobre aluguéis. O Cadastro Imobiliário Brasileiro (CIB), que tem sido apelidado de 'CPF dos imóveis', não gera interferência alguma sobre os preços dos aluguéis (seja para o proprietário, seja para o inquilino), muito menos com os filhos que moram com os pais (não há nada nesse sentido; essa hipótese não existe, é fake news sem qualquer fundamento ou lógica)."

CRUZAR INFORMAÇÕES

Ainda segundo a Receita, o cadastro permitirá "relacionar as informações jurídicas dos imóveis com as informações físicas, geográficas, econômicas, ambientais e fiscais disponíveis nos Cadastros Territoriais Multifinalitários Urbanos e no Cadastro Nacional de Imóveis Rurais (CNIR)".

Apesar de não criar um novo tributo, o especialista em Processo Civil e Gestão Jurídica Rafael Verdant diz que a ferramenta pode impactar no valor do Imposto sobre a Propriedade Predial e Territorial Urbana (IPTU). "O aumento da transparência e o cruzamento de dados podem levar à revisão das bases de cálculo já existentes, como o IPTU", diz.



Advogada Catia Vita explica objetivos da criação do cadastro

Está mais difícil esconder informações do CIB

► A advogada de direito imobiliário Catia Vita também alerta que, com o Cadastro Imobiliário Brasileiro (CIB), ficará mais difícil esconder informações.

"Na prática, isso significa que será mais complicado omitir dados, por exemplo, sobre aluguéis ou vendas subfaturadas, o que pode aumentar a fiscalização, mas não cria uma nova cobrança", esclarece.

SISTEMA APROVADO

Ana Carolina Moraes, de 38 anos, advogada e dona de um imóvel no Rio de Janeiro desde 2021, aprova o novo sistema.

"Fica mais fácil verificar se está tudo certo com o imóvel, como a escritura, medidas e matrícula. Não precisa mais efetuar várias pesquisas ou tirar várias certidões em órgãos diferentes e, com esse novo cadastro vai ser possível visualizar todo o histórico e dados do imóvel", afirma. "Até o momento não tenho preocupações quanto a isso, pois o CIB vai ajudar a evitar fraudes, registros em duplicidade ou conflitantes."

O Cadastro Imobiliário Brasileiro estava previsto na reforma tributária e foi regulamentado pela Receita Federal em agosto.

SEM CUSTO



Eduardo Natal, sócio do escritório Natal & Manssur Advogados

É preciso pagar para ter o CIB?

■ Não é necessário realizar pagamento para obter o CIB, que será criado automaticamente, sem que o proprietário do imóvel precise solicitar.

"O número do Cadastro Imobiliário Brasileiro (CIB) será gerado automaticamente pelo Sinter (Sistema Nacional de Gestão de Informações Territoriais), nos termos do art. 4º, parágrafo único, da Lei nº 11.208/2022, sem

necessidade de solicitação pelos proprietários e sem qualquer custo para a população", diz o sócio do escritório Natal & Manssur Advogados Eduardo Natal.

A advogada Catia Vita explica que o dono do imóvel deve ficar atento se a propriedade estiver com informações erradas: "Dados desatualizados ou irregulares podem gerar algum custo para o dono".

Atualização: mudança na prática para proprietários

► Catia Vita diz que, para os donos de imóveis, a mudança faz com que os dados tenham que estar atualizados. "Será preciso manter as informações do imóvel atualizadas e coerentes com o que consta no registro, na prefeitura e na Receita Federal. Caso haja divergências, o imóvel pode constar como 'irregular' no cadastro", diz.

Já para os compradores, o CIB facilita a verificação do imóvel antes da compra. "Isso aumenta a segurança na transação e ajuda a evitar golpes ou surpresas", pontua. "Os governos terão acesso a um sistema integrado, facilitando o planejamento urbano, a fiscalização e o controle de impostos. Isso



Receita regulamenta o CIB

significa mais transparência e menos espaço para fraudes", acrescenta.

Proprietária de imóvel, Ana Carolina diz que o cadastro tornará a venda mais segura. "Facilitará a venda, será mais rápida e segura, pois os cartórios terão acesso ao cadastro único, reduzindo a necessidade de tirar várias certidões", afirma.