

Aluguel de imóvel será rastreado

Cadastro Nacional vai substituir os “contratos de gaveta” e dificultar a sonegação de impostos, já que a Receita Federal terá acesso aos dados

Eliane Proscholdt

Os tradicionais “contratos de gaveta” para aluguel de imóveis estão prestes a virar coisa do passado. A partir do ano que vem, para evitar a sonegação, a Receita Federal vai apertar o cerco contra quem mantém aluguéis sem declarar os valores recebidos.

Publicada ontem, uma Instrução Normativa autoriza o compartilhamento de dados do recém-criado Cadastro Imobiliário Brasileiro (CIB), que reúne informações de todos os imóveis do País,

suas matrículas e titularidades.

Para juristas, isso representa um marco definitivo — um ponto de virada tecnológico que tornará a sonegação de rendimentos de aluguel praticamente impossível para investidores imobiliários e proprietários que alugam imóveis.

O presidente da Comissão de Direito Imobiliário da Ordem dos Advogados do Brasil — Seccional Espírito Santo (OAB-ES), Luiz Alberto Musso Leal Neto, ressalta que o CIB contemplará imóveis de



LUÍZ Alberto: informações cruzadas



RECEITA Federal vai, para especialistas, tornar “praticamente impossível” a sonegação de impostos com aluguel

todos os valores.

Ele explica que a Receita passará a ter acesso integrado ao CIB — um banco de dados abrangente, com informações sobre imóveis urbanos e rurais em todo o País, suas localizações georreferenciadas, titularidades e dados de matrícula.

Com isso, o órgão poderá cruzar informações com os dados declarados pelos contribuintes, por exemplo, nas declarações do IR da Pessoa Física, sobre Operações Imobiliárias ou de Informações sobre Atividades Imobiliárias.

Luiz Alberto também apontou o que pode acontecer com quem não se adequar. “A omissão de uma receita de aluguel pode acarretar a autuação do contribuinte pela Receita Federal por ocultação de renda, com aplicação de penalidades, consubstanciadas em multa, juros e correção monetária do valor devido. A depender do grau da conduta, a sonegação fiscal pode confi-

gurar inclusive um crime, gerando consequências e efeitos penais”.

O advogado patrimonialista Lucas Judice também reforça que o objetivo é cruzar dados para identificar quem está omitindo informações sobre locação.

“As penalidades são severas: locatários que não declararem aluguéis poderão pagar multa de até 20%, enquanto locadores terão multa de até 75% sobre o imposto devido”.

TIRE AS DÚVIDAS

1 O que muda na prática?

> **COM A IMPLEMENTAÇÃO** do Cadastro Imobiliário Brasileiro (CIB) e sua integração com o Sistema Nacional de Gestão de Informações Territoriais (Sinter), o País se prepara para uma transformação profunda na forma de fiscalizar o mercado imobiliário.

> **O CIB FUNCIONARÁ** como um “CPF dos imóveis”: cada propriedade, urbana ou rural, passará a ter um código único de identificação nacional, reunindo informações como matrícula, localização e titularidade.

> **JÁ O SINTER** será a plataforma que centraliza e organiza as informações, conectando dados de cartórios, prefeituras e diversos órgãos públicos.

> **NA PRÁTICA**, essa integração permitirá rastreamento detalhado de cada imóvel e de quem o possui, tornando muito mais eficiente a fiscalização e o combate à sonegação no setor.

2 Como será o cruzamento de dados?

> **A RECEITA FEDERAL** irá cruzar o endereço de residência que uma pes-



“Acredito que será mais difícil ter contrato de gaveta, sem recolhimento do imposto devido”

Diovano Rosetti, advogado

soa informa na sua declaração de imposto de renda (ou em qualquer outro cadastro oficial) com a base de dados do Sinter/CIB.

> **O SISTEMA** identificará imediatamente quem é o proprietário legal daquele imóvel, segundo artigo publicado no site jusbrasil e assinado pelo jurista Thiago Condez.

> **SE O PROPRIETÁRIO DO IMÓVEL** não declarou rendimentos de aluguel, mas outra pessoa (inquilino) declara residir ali, a Receita Federal presumirá a existência de uma locação informal não declarada.

> **ISSO INVERTE** completamente o ônus da prova: caberá ao proprietário comprovar à Receita por que outra pessoa reside em seu imóvel sem gerar renda tributável (por exemplo, em um contrato de comodato, que também possui regras específicas).

> **ASSIM**, com a plena operacionalização do sistema prevista para 2026, a última brecha para a locação totalmente informal será fechada.

3 Quem vai fiscalizar?

> **A FISCALIZAÇÃO** ficará a cargo da

Receita Federal, com suporte técnico do Serviço Federal de Processamento de Dados (Serpro), que gerencia o compartilhamento seguro das informações, de acordo com o presidente da Comissão de Direito Imobiliário da OAB-ES, Luiz Alberto Musso Leal Neto.

> **“DOCUMENTOS** e registros imobiliários, como os provenientes dos cartórios e da Declaração sobre Operações Imobiliárias (DOI), passam a ser monitorados em conjunto com os cadastros do CIB. Já o cruzamento de informações pode ocorrer de forma centralizada, automatizada e baseada em dados oficiais atualizados”.

4 O que pode acontecer com quem não se adequar?

> **O ADVOGADO** patrimonialista Lucas Judice lembra que, até então, a mentalidade era a de que a investigação da Receita Federal era manual e “por amostragem”.

> **E, COM A AUSÊNCIA** de um banco de dados central que compartilhasse quem morava onde e qual era a propriedade de cada bem, a chance de fiscalização era pequena.

> **“COM A AUTOMATIZAÇÃO** e o uso de cruzamento de dados, a probabilidade de haver um alerta de sonegação é extremamente alta. Se a Receita vai autuar a todos, ainda é um ponto de interrogação. Pode ser que decida autuar os maiores aluguéis ou, aleatoriamente, 10%, 15%, 20%, 30% das declarações de imposto de renda”.

5 Cobrança pode ser retroativa?

> **O ADVOGADO** patrimonialista Lucas



“O cruzamento de dados começa a partir de 2026, já valendo para contratos de 2025”

Lucas Judice, advogado

Judice diz que a cobrança dos tributos pode ser retroativa a 5 anos, com multa, juros e correção monetária

> **ASSIM O ADVOGADO** Thiago Condez lembra que o que parece uma pequena economia mensal pode virar uma dívida gigantesca. Segundo ele, a dívida é corrigida pela Selic, aumentando o montante final a ser pago.

> **ALEM DISSO**, Thiago Condez cita implicações criminais. “A sonegação fiscal é crime (Lei nº 8.137/90). Uma autuação fiscal pode evoluir para um processo criminal, colocando em risco a liberdade do proprietário”.

> **FAÇA UMA ANÁLISE PATRIMONIAL**: Para investidores e proprietários de vários imóveis, este é o momento ideal para avaliar a estrutura de seus ativos. A criação de uma Pessoa Jurídica (Holding Patrimonial) para administrar os imóveis pode, em muitos casos, levar a uma tributação significativamente menor que os 27,5% da pessoa física, além de facilitar o planejamento sucessório. Essa decisão exige análise especializada para garantir sua viabilidade.

5 Quantos contratos devem ser monitorados?

> **ADVOGADO** especialista em Direito Imobiliário, Diovano Rosetti estima que mais de 8 milhões de contratos de locação de imóveis, serão monitorados em todo o Brasil.

> **“NO ESTADO**, com base em conversas com corretores e administradores de imóveis, estimo que cerca de 200 mil contratos devem ser monitorados pela Receita Federal”, disse.