

Publicada a minuta do Manual da NF-e ABI (Modelo 77), novo documento fiscal para operações imobiliárias

Tempo de leitura: 3 minutos



Escrito por [Equipe TOTVS](#)

Última atualização em 25 November, 2025

No dia 24 de novembro de 2025, o ENCAT publicou, no Portal Nacional da NF-e, a minuta do **Manual de Orientação do Contribuinte (MOC) da NF-e ABI, a Nota Fiscal Eletrônica de Alienação de Bens Imóveis, modelo 77**. O documento disponibilizado corresponde à versão 1.00 do MOC e ainda não representa a versão final, sendo apresentado como minuta técnica, passível de ajustes, complementações e alterações até sua consolidação oficial.

A divulgação da minuta inaugura uma nova etapa na formalização das operações de alienação de imóveis, que passam a ter um documento fiscal eletrônico próprio, alinhado às diretrizes da **Lei Complementar 214/2025** e ao novo ambiente tributário do IBS/CBS. Trata-se de um avanço significativo, considerando que essas operações não eram anteriormente registradas por meio de um documento fiscal eletrônico específico, o que agora passa a ocorrer de forma padronizada e integrada ao ecossistema nacional de Documentos Fiscais Eletrônicos.

O MOC apresenta os fundamentos técnicos da **NF-e ABI**, descrevendo sua natureza como documento exclusivamente digital, a estrutura de sua chave de acesso com 44 dígitos, e a função do DANFE-ABI, que serve como representação auxiliar impressa contendo a chave de acesso para consulta pública. Também detalha a arquitetura de comunicação entre os sistemas dos contribuintes e o ambiente autorizador, baseada em Web Services síncronos, certificados digitais ICP-Brasil e mensagens XML no padrão.

A minuta aborda ainda o fluxo operacional da NF-e ABI, incluindo emissão normal, contingência, autorização de uso, consulta de situação e de status de serviço, além da estrutura de eventos inicialmente contemplando, por exemplo, o evento de cancelamento. O manual estabelece regras de validação, estrutura dos schemas XML, diretrizes de assinatura digital e procedimentos aplicáveis ao armazenamento e processamento das notas.

Embora ainda preliminar, a publicação da minuta permite que softwares, administradores de sistemas, operadores do mercado imobiliário e órgãos públicos iniciem os estudos, adequações e ajustes necessários para futura adoção do novo modelo fiscal. Como documento em versão provisória, o conteúdo poderá sofrer revisões, inclusive em leiaute, regras de validação e especificações técnicas, até a liberação da versão definitiva pelo ENCAT e pelas administrações tributárias envolvidas.

A introdução da NF-e ABI, ainda em fase de minuta, já representa um avanço na padronização das operações imobiliárias dentro do contexto da **Reforma Tributária do Consumo**. A iniciativa reforça a integração dos diversos segmentos econômicos à obrigatoriedade de registrar suas operações por meio de documentos fiscais eletrônicos.

[Clique aqui](#) para fazer o download do Manual de Orientação do Contribuinte (MOC) da NF-e ABI.

Fonte: [Portal Nacional da NF-e](#)

www.nfe.fazenda.gov.br/portal/informe.aspx

BRASIL

Simplifique! Comunica BR Participe Acesso à informação Legislação Canais

Conecte a NF-e Serviços Legislação Documentos Downloads Área Restrita Documentos e outros

NF-e

NOTA FISCAL ELETRÔNICA

Serviços Legislação Documentos Downloads

Você está aqui: Página Principal

Avisos

24/11/2025 - Publicado o MOC da NF-e ABI
Foi publicado o Manual de Orientação ao Contribuinte da NF-e ABI (Nota Fiscal eletrônica de Alienação de Bens Imóveis).
Assinado por: Coordenação Técnica do ENCAT

Estatísticas da NF-e

NF-e Autorizadas
55,669 bilhões

Número de Emissores
2,708 milhões

... saiba mais

Buscar

Área Restrita do Fisco

Central de Atendimento

Perguntas Frequentes

Portais e Secretarias

Portais Estaduais da NF-e
Selecione

Secretarias de Fazenda
Selecione

Visite o site da CT-e

Visite o novo site do Sped

SUPERINTENDÊNCIA DA ZONA FRANCA DE MANAUS

Visite o site do MDF-e

Visite o site do BP-e