

Fiscal

- [Como funciona para gerar a DIMOB](#)
- [Relatório de Demonstrativo de Imposto de Renda](#)

Como funciona para gerar a DIMOB

A **DIMOB** é a declaração utilizada para informar à Receita Federal as operações imobiliárias intermediadas pela imobiliária, como **locações e vendas realizadas ao longo do ano**.

Nesta rotina, o sistema reúne as informações dos contratos e das faturas correspondentes para montar o arquivo da declaração, além de disponibilizar conferências que ajudam a identificar inconsistências antes da geração definitiva.

Navegação no Módulo

 Relatório de DIMOB

Gerar

Conferir Titularidade

Periodo

Vinculos

Situação

Exibição

Confira os filtros e clique em Gerar para montar o arquivo da DIMOB...

Rotina: Relatórios > Fiscal > **Gerar DIMOB**

Configure os filtros desejados e clique em **Gerar** para processar as informações que farão parte da declaração.

Registros declarados

Cada registro apresentado corresponde à combinação entre **contrato, proprietário e inquilino**. O cartão "Registros declarados" traz a explicação "Cada linha é um contrato + proprietário + inquilino".

Situação	Como é apresentado
Um contrato com um proprietário	Gera um registro na declaração.
Um contrato com dois proprietários	Gera dois registros, um para cada proprietário.
Um proprietário com vários contratos	Gera um registro para cada combinação entre proprietário e contrato.

Um contrato em que o inquilino mudou durante o ano	Gera um registro para cada inquilino, cada um com os aluguéis que ele pagou. O arquivo enviado à Receita segue a mesma divisão.
--	---

Por isso, a quantidade de registros pode ser maior que a quantidade de contratos ou de proprietários.

Ilustração · dados fictícios

Relatório de DIMOB

REGISTROS DECLARADOS
3
Cada linha é um contrato + proprietário + inquilino

ALUGUEL DECLARADO
R\$ 30.000,00
Ano-calendário 2025

COMISSÃO DECLARADA
R\$ 3.000,00
Locações e vendas somadas

Locações

Contrato	Imóvel	Proprietário	Inquilino	Data Assinatura	Início da Locação	Aluguel	Comissão	Imposto	
#2045	AP1024	Marta Ribeiro	Carlos Lima	jan a jun	10/12/2024	01/01/2025	R\$ 12.000,00	R\$ 1.200,00	R\$ 0,00
#2045	AP1024	Marta Ribeiro	Beatriz Rocha	jul a dez	10/12/2024	01/01/2025	R\$ 12.000,00	R\$ 1.200,00	R\$ 0,00
#2110	CA0387	João Mendes	Ana Souza		03/02/2025	15/02/2025	R\$ 6.000,00	R\$ 600,00	R\$ 0,00

Até a atualização de outubro de 2026, todos os aluguéis do ano saíam em nome do inquilino atual, mesmo os pagos pelo inquilino anterior. Agora cada aluguel é declarado em nome de quem pagou, e os totais de aluguel e de comissão não mudam.

Aluguel declarado

O **Aluguel Declarado** apresenta o total relacionado às operações de locação consideradas na DIMOB.

Indicador	Descrição
Aluguel declarado	Soma dos valores de aluguel provenientes dos contratos de locação incluídos na declaração.

Esse valor representa o montante de locações que será informado no arquivo gerado.

Venda declarada

O **Venda Declarada** apresenta o total relacionado aos contratos de venda incluídos na DIMOB.

Indicador	Descrição
Venda declarada	Soma dos valores provenientes dos contratos de venda considerados na declaração.

Comissão declarada

A **Comissão Declarada** apresenta os valores de comissão relacionados às operações consideradas na DIMOB.

Informação	Descrição
Comissões de locação	Valores de comissão relacionados aos contratos de locação.
Comissões de venda	Valores de comissão relacionados às operações de venda.
Comissão declarada	Soma das comissões consideradas na declaração.

Esse indicador representa a remuneração da imobiliária pela intermediação das operações incluídas no arquivo.

Imposto retido

O indicador apresenta os valores de imposto retido considerados na geração da declaração.

Indicador	Descrição
Imposto retido	Valor de retenção relacionado às operações de locação consideradas na DIMOB.

Conforme a regra utilizada nesta rotina, as retenções apresentadas são provenientes das operações de locação.

Proprietários declarados

O indicador mostra quantos proprietários distintos estão incluídos no arquivo.

Indicador	Descrição
Proprietários declarados	Quantidade de proprietários diferentes que possuem registros na declaração.

Esse número ajuda a conferir o alcance da DIMOB antes da geração definitiva.

Conferência de Titularidade

A **Conferência de Titularidade** compara as informações utilizadas nos repasses com os dados que serão declarados na DIMOB.

O objetivo é identificar situações em que o beneficiário declarado não corresponde às informações cadastradas na operação.

Divergência	Descrição
Declara na DIMOB sem receber repasse	A pessoa será declarada como beneficiária, mas não está configurada para receber o repasse correspondente.
Recebe repasse e não declara na DIMOB	A pessoa recebe valores relacionados à operação, mas não está configurada para aparecer na declaração.
Não consta como proprietário no cadastro do imóvel	A pessoa aparece na declaração, mas não está cadastrada como proprietária daquele imóvel.

Quando nenhuma inconsistência é encontrada, a tela informa que não existem divergências de titularidade.

Antes de gerar o arquivo definitivo, revise todas as divergências apresentadas na Conferência de Titularidade. Diferenças entre quem recebe os valores e quem será declarado podem gerar inconsistências entre as informações enviadas pela imobiliária e os dados utilizados pelos envolvidos.

Proprietários a conferir

O indicador apresenta quantos proprietários possuem alguma divergência identificada pela Conferência de Titularidade.

Indicador	Descrição
Proprietários a conferir	Quantidade de proprietários que possuem alguma inconsistência entre declaração, repasse ou cadastro do imóvel.

O ideal é revisar esses registros antes de concluir a geração do arquivo.

Origem das informações da DIMOB

Os valores utilizados na declaração são formados por informações existentes em diferentes partes do sistema.

Origem	Utilização
Contratos de Locação	Define quais contratos de locação devem fazer parte da DIMOB.
Contratos de Venda	Fornece as informações das operações de venda.
Itens de Lançamento	Auxilia na classificação dos valores de aluguel, comissão e retenção.
Configurações do Financeiro	Fornece as informações da imobiliária responsável pela declaração.

A qualidade do arquivo gerado depende do preenchimento correto dessas informações.

Telas relacionadas

Tela	Descrição
Contratos de Locação	Permite conferir quais contratos estão configurados para participar da DIMOB.
Contratos de Venda	Origem das informações das operações de venda declaradas.
Demonstrativo de IR	Apresenta as informações utilizadas no informe destinado ao proprietário ou inquilino.
Itens de Lançamento	Permite conferir as classificações utilizadas nos valores financeiros da declaração.
Configurações do Financeiro	Local onde ficam os dados da imobiliária declarante.

Como utilizar no dia a dia

Objetivo	Como utilizar a rotina
Preparar a declaração	Gere previamente os dados e confira os indicadores antes de produzir o arquivo definitivo.
Revisar titularidade	Verifique o indicador Proprietários a conferir e corrija as divergências encontradas.
Conferir contratos de locação	Valide se os contratos que devem participar da DIMOB estão corretamente configurados.
Conferir valores	Compare os valores declarados com os demonstrativos e informações financeiras do período.
Atender proprietários ou inquilinos	Utilize o Demonstrativo de IR para consultar as informações destinadas a cada pessoa.

Perguntas frequentes

→ **Por que um contrato de locação não entrou na DIMOB?**

Verifique se ele está configurado para participar da declaração na própria rotina do contrato de locação.

→ **O que significa Proprietários a Conferir?**

São proprietários que possuem alguma divergência entre quem recebe o repasse, quem será declarado ou quem consta no cadastro do imóvel.

→ **Por que um contrato pode gerar mais de uma linha?**

Porque cada registro corresponde à combinação entre **contrato, proprietário e inquilino**. Um contrato com dois proprietários gera dois registros, e um contrato em que o inquilino mudou durante o ano gera um registro para cada inquilino.

→ **A Comissão Declarada considera venda e locação?**

Sim. O indicador reúne as comissões relacionadas às operações de venda e locação consideradas na declaração.

→ **De onde vem o valor de Imposto Retido?**

Ele é formado pelos valores de retenção relacionados às operações de locação consideradas na DIMOB.

→ **Onde ficam os dados da imobiliária que fará a declaração?**

Nas **Configurações do Financeiro**.

→ **Onde confiro quais contratos de locação participam da DIMOB?**

Na rotina de **Contratos de Locação**.

→ **Qual é a diferença entre DIMOB e Demonstrativo de IR?**

A **DIMOB** é o arquivo gerado pela imobiliária para a declaração das operações. O **Demonstrativo de IR** apresenta as informações destinadas individualmente ao proprietário ou inquilino.

→ **O que devo fazer se houver divergências de titularidade?**

Relatório de Demonstrativo de Imposto de Renda

O **Demonstrativo de IR** apresenta as informações utilizadas pelo proprietário ou inquilino para sua declaração de imposto de renda.

Para o proprietário, o documento reúne os valores recebidos relacionados às locações. Para o inquilino, apresenta os valores correspondentes às operações consideradas no demonstrativo.

Navegação no Módulo

 Demonstrativo de Imposto de Renda

 Gerar

 Enviar por e-mail



 Período

 Vínculos

 Situação

 Escolha a **pessoa** no painel **Vínculos** da barra: o demonstrativo é sempre de um proprietário ou de um inquilino.

Rotina: Relatórios > Fiscal > **Demonstrativo de IR**

O demonstrativo é gerado individualmente para uma pessoa. Antes da geração, é necessário selecionar o vínculo, o ano, o envolvimento e o modelo desejado.

Selecionar a pessoa

A pessoa utilizada no demonstrativo é definida pelo painel de **Vínculos** disponível na barra de filtros.

Campo	Descrição
Vínculos	Permite selecionar a pessoa para a qual o demonstrativo será gerado.
Ano	Define o ano de referência das informações apresentadas.
Envolvimento	Define se o demonstrativo será gerado considerando a pessoa como proprietário ou inquilino.
Modelo	Define o modelo utilizado para apresentação do demonstrativo.

Gerar	Processa as informações conforme os filtros selecionados.
--------------	---

O Demonstrativo de IR trabalha com **uma pessoa por vez**.

Caso mais de uma pessoa seja selecionada no filtro de Vínculos, o sistema considera a primeira pessoa da seleção. Antes de gerar o documento, confira se o vínculo selecionado corresponde ao cliente desejado.

Rendimentos — Créditos

O bloco de **Rendimentos** apresenta os valores creditados considerados no demonstrativo durante o ano selecionado.

Informação	Descrição
Rendimentos / Créditos	Valores recebidos e considerados no Demonstrativo de IR.
Proprietário	Para o proprietário, podem representar os valores de aluguel creditados dentro das regras do demonstrativo.

Esses valores são formados pelas movimentações que atendem aos critérios utilizados pelo sistema para geração do informe.

Comissões — Débitos

O demonstrativo também pode apresentar as comissões descontadas durante o período.

Informação	Descrição
Comissões / Débitos	Valores de comissão considerados no demonstrativo.

A exibição desse bloco pode variar conforme o envolvimento selecionado e as configurações financeiras da imobiliária.

A comissão pode ser ocultada para determinados envolvimento, como no demonstrativo do inquilino. Essa configuração é definida nas Configurações Gerais do Financeiro

Total Geral

O **Total Geral** apresenta o valor consolidado das informações consideradas no demonstrativo.

Indicador	Descrição
-----------	-----------

Total Geral	Resultado consolidado dos valores apresentados para a pessoa e o ano selecionados.
--------------------	--

Esse indicador facilita a conferência do documento antes do envio ao cliente.

Contratos no demonstrativo

O relatório informa quantos contratos da pessoa selecionada participam da geração do documento.

Indicador	Descrição
Contratos no demonstrativo	Quantidade de contratos considerados na composição do Demonstrativo de IR.

Esse número ajuda a conferir se todos os contratos esperados estão sendo considerados.

Imóveis envolvidos

O indicador apresenta a quantidade de imóveis distintos relacionados aos contratos presentes no demonstrativo.

Indicador	Descrição
Imóveis envolvidos	Quantidade de imóveis diferentes considerados na geração do documento.

Uma mesma pessoa pode possuir mais de um contrato ou estar relacionada a diferentes imóveis dentro do mesmo ano.

Quais faturas entram no demonstrativo

Uma das principais regras da geração está relacionada à situação das faturas.

Critério	Como funciona
Fatura paga	A fatura precisa estar paga para ser considerada.
Marcada para DIMOB	A fatura também precisa estar configurada para participar das informações da DIMOB.
Ano considerado	O sistema considera o ano em que ocorreu o pagamento da fatura.

Somente faturas pagas e marcadas para a DIMOB entram no Demonstrativo de IR. Um aluguel referente a dezembro, mas pago somente em janeiro do ano seguinte, será considerado no ano do pagamento.

Por esse motivo, o total apresentado no demonstrativo pode ser diferente da simples soma dos doze aluguéis correspondentes ao ano de competência.

Ano do pagamento e ano da competência

A data utilizada na composição do demonstrativo é importante para entender diferenças entre o valor esperado e o valor apresentado.

Situação	Ano considerado
Aluguel de dezembro pago em dezembro	Entra no demonstrativo daquele mesmo ano.
Aluguel de dezembro pago em janeiro	Entra no demonstrativo do ano de janeiro, pois foi nesse ano que ocorreu o pagamento.
Fatura não paga	Não é considerada enquanto permanecer sem pagamento.

Essa regra é uma das principais verificações a realizar quando o cliente questiona o valor do documento.

Telas relacionadas

Tela	Descrição
Gerar DIMOB	Apresenta a visão consolidada das informações utilizadas na declaração da imobiliária.
Manutenção de Faturas	Permite conferir a situação das faturas e as informações relacionadas à DIMOB.
Contratos de Locação	Permite verificar a configuração dos contratos utilizados na geração.
Itens para Lançamentos	Define as classificações utilizadas nas movimentações financeiras.
Configurações Gerais do Financeiro	Permite configurar informações como o ano inicial disponível e a exibição de comissão conforme o envolvimento.

Como utilizar no dia a dia

Objetivo	Como utilizar a rotina
Gerar o informe para um cliente	Selecione a pessoa, o ano, o envolvimento e o modelo e clique em Gerar .
Conferir diferença de valores	Verifique se todas as faturas esperadas foram efetivamente pagas dentro do ano selecionado.
Conferir proprietário ou inquilino	Valide o campo Envolvimento antes da geração.

Investigar uma fatura ausente	Consulte a Manutenção de Faturase confira a situação do pagamento e a configuração para DIMOB.
Conferir as informações consolidadas	Utilize a rotina de Gerar DIMOB para visualizar os dados gerais considerados pela imobiliária.

Perguntas frequentes

→ **Por que o valor do demonstrativo não corresponde aos doze aluguéis do ano?** Porque o relatório considera as faturas efetivamente pagas. Um aluguel pago em outro ano será considerado no ano em que o pagamento ocorreu.

→ **Consigo gerar o demonstrativo para várias pessoas de uma vez?** Não. O demonstrativo é gerado para **uma pessoa por vez**.

→ **O que acontece se eu selecionar mais de uma pessoa?** O sistema considera a primeira pessoa selecionada no filtro de Vínculos.

→ **Por que a comissão não aparece no demonstrativo?** A exibição da comissão pode estar desabilitada para o envolvimento selecionado, conforme as **Configurações Gerais do Financeiro**.

→ **Uma fatura que ainda não foi paga aparece?** Não. Apenas faturas pagas que atendem aos critérios da geração são consideradas.

→ **O inquilino também pode ter um Demonstrativo de IR?** Sim. Basta selecionar o envolvimento correspondente ao inquilino antes de gerar o documento.

→ **Qual é a diferença entre Demonstrativo de IR e DIMOB?** A **DIMOB** reúne as informações declaradas pela imobiliária. O **Demonstrativo de IR** é o documento individual gerado para o proprietário ou inquilino.

→ **Onde confiro se determinada fatura será considerada?** Na **Manutenção de Faturas**, verificando se ela está paga e configurada corretamente para participar das informações da DIMOB.

→ **Por que não consigo selecionar um ano muito antigo?** O ano inicial disponível para geração do demonstrativo é definido nas **Configurações Gerais do Financeiro**.