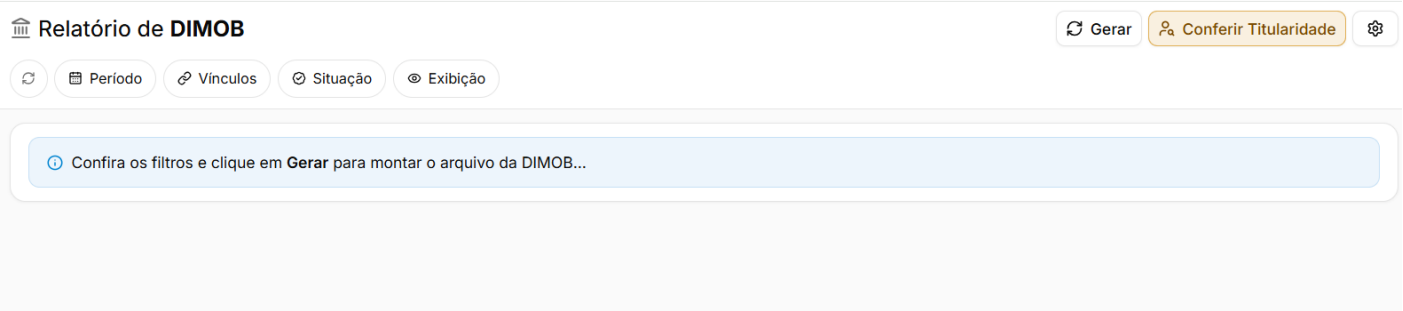
Como funciona para gerar a DIMOB

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



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.

> 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?

Revisão #5
Criado 2026-09-15 10:48:17 -03 por João Neto
Atualizado: 2026-10-13 15:45:53 -03 por João Fronza