

Fiscal

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

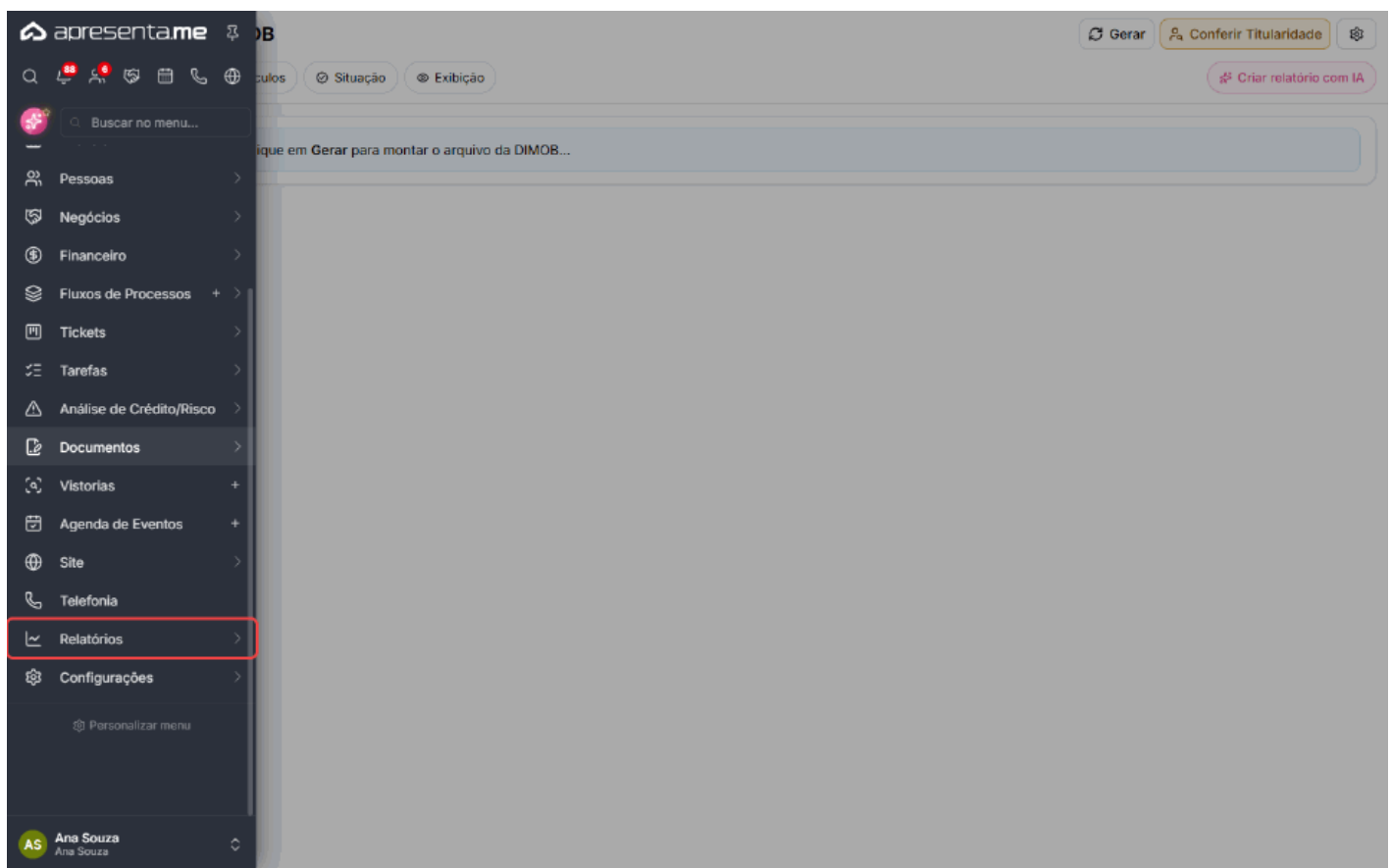
Como funciona para gerar a DIMOB

A rotina **Gerar DIMOB** monta o arquivo da DIMOB, a declaração anual em que a imobiliária informa à Receita Federal os aluguéis e as vendas que intermediou. O sistema reúne os contratos marcados para a DIMOB, soma o que foi pago no ano escolhido e entrega o arquivo pronto para importar no programa da Receita.

Antes de baixar o arquivo, a tela mostra o que vai ser declarado, linha a linha, e aponta os cadastros que impedem a geração. Use também o botão **Conferir Titularidade** para achar os contratos em que quem recebe o repasse não é quem será declarado.

Para acessar, você precisa da permissão do item **Relatórios > Fiscal > Gerar DIMOB**. O relatório depende do módulo Financeiro no plano da imobiliária.

Navegação no módulo



Rotina: Relatórios > Fiscal > Gerar DIMOB

A tela abre vazia, com o aviso "Confira os filtros e clique em Gerar para montar o arquivo da DIMOB...". Nada é calculado até você clicar em **Gerar**.

O que entra na DIMOB

O arquivo só leva o que estiver marcado para a DIMOB. Confira estes pontos antes de gerar:

Onde conferir	O que precisa estar certo
Contrato	A chave DIMOB ligada no contrato de locação ou de venda ("Define se o contrato entrará ou não no arquivo anual da DIMOB"). Contrato com a chave desligada fica fora.
Item de lançamento	A chave DIMOB ligada no item, em Configurações > Financeiro > Itens para Lançamentos. Nas locações, só entram os lançamentos de itens marcados.
Dados da imobiliária	Razão social, CNPJ/CPF, CPF do responsável juridicamente e endereço, em Configurações > Configurações Gerais, aba Empresa .
Cadastros	CPF ou CNPJ do proprietário, do inquilino e do comprador, e endereço, CEP e cidade do imóvel. Sem eles, a tela lista o cadastro a corrigir e não gera o arquivo.

Nas **locações** (anual e temporada), entram os valores pagos dentro do ano escolhido, mês a mês: aluguel, comissão e imposto retido. Nas **vendas**, entram os contratos de venda com situação Ativo ou Concluído e data de venda dentro do ano.

Se o contrato tiver o campo % **DIMOB** preenchido nos proprietários, a declaração segue esse percentual, independente de quanto cada um recebeu de repasse. Em branco, o sistema usa a porcentagem do repasse.

Filtros

Relatório de DIMOB

  Período  Vínculos  Situação  Exibição

Período

 Ano

2025

✓ Aplicar

Limpar

Os filtros ficam na barra logo abaixo do título. Clique no nome do filtro, ajuste e clique em **Aplicar**.

Filtro	O que faz
Período	Campo Ano : o ano-calendário da declaração. A tela abre no ano anterior ao atual, que é o que se declara no ano corrente.
Vínculos	Restringe a declaração por Imóvel, Proprietário, Inquilino, Contrato ou Empresa . Ao escolher uma empresa, o cabeçalho do arquivo usa os dados dela, cadastrados em Configurações > Empresas / Filiais.
Situação	Campo Tipo de Contrato : Anual, Temporada ou Venda. Sem nenhum marcado, entram todos.
Exibição	Opção Valores por mês : abre, abaixo de cada locação, os doze meses com aluguel, comissão e imposto. Muda só a tabela, não o arquivo.

O botão redondo no começo da barra gera o relatório de novo com os filtros atuais. Quando algum filtro sai do padrão, aparece **Limpar**, que volta tudo ao recorte de abertura.

Como gerar

1. Confira o **Ano** no filtro Período.
2. Se precisar, restrinja por empresa, contrato ou pessoa em Vínculos, ou por tipo de contrato em Situação.

3. Clique em **Gerar**, no alto da tela. O sistema monta a declaração e mostra os cartões de resumo, o botão do arquivo e as tabelas de vendas e locações.
4. Clique em **Arquivo DIMOB foi gerado com sucesso. Clique para Baixar!** para salvar o arquivo e importar no programa da DIMOB.

Relatório de DIMOB

Gerar

Conferir Titularidade

Período

Vinculos

Situação

Exibição

Registros declarados

4

Cada linha é um contrato + proprietário + inquilino

Aluguel declarado

R\$ 84.000,00

Ano-calendário 2025

Venda declarada

R\$ 400.000,00

Ano-calendário 2025

% Comissão declarada

R\$ 32.400,00

Locações e vendas somadas

Imposto retido

R\$ 1.890,00

Só locação tem retenção

Proprietários declarados

4

Distintos no arquivo

Arquivo DIMOB foi gerado com sucesso. Clique para Baixar!

Vendas

Contrato	Imóvel	Proprietário	Comprador	Data Assinatura	Data Venda	Venda	Comissão	Imposto
Venda (38)	Apartamento com 2 Quartos, Centro (1122) - Rua das Palmeiras, 120, 89000-000, Centro	Rafael Martins Souza - CPF/CNPJ: 123.456.789-00	Juliana Alves Rocha - CPF/CNPJ: 987.654.321-00	05/08/2025	10/08/2025	R\$ 400.000,00	R\$ 24.000,00	—

Locações

Contrato	Imóvel	Proprietário	Inquilino	Data Assinatura	Início da Locação	Aluguel	Comissão	Imposto
Anual (132)	Casa com 2 Quartos, Centro (1344) - Rua das Acácias, 45, 89000-000, Centro	Patricia Mendes - CPF/CNPJ: 321.654.987-00	Carlos Eduardo Pereira - CPF/CNPJ: 456.789.123-00	20/02/2024	01/03/2024	R\$ 24.000,00	R\$ 2.400,00	R\$ 0,00
Anual (154)	Apartamento com 3 Quartos, Centro (1363) - Av. Brasil, 1500, 89000-000, Centro	Roberto Nogueira - CPF/CNPJ: 741.852.963-00	Lucas Ferreira - CPF/CNPJ: 159.357.486-00	05/01/2025	10/01/2025	R\$ 18.000,00	R\$ 1.800,00	R\$ 0,00
Anual (171)	Sala Comercial, Centro (1402) - Rua dos Ipês, 310, 89000-000, Centro	Camila Ribeiro - CPF/CNPJ: 852.963.741-00	Fornecedor Exemplo Ltda - CPF/CNPJ: 12.345.678/0001-00	25/05/2023	01/06/2023	R\$ 42.000,00	R\$ 4.200,00	R\$ 1.890,00

Se nenhum contrato marcado teve movimento no ano, a tela avisa que o arquivo sairia apenas com o cabeçalho. Confira o ano, os filtros e a chave DIMOB nos contratos e nos itens de lançamento antes de entregar à Receita.

Como ler o relatório

Os cartões do topo resumem o que o arquivo declara:

Cartão	O que mostra
Registros declarados	Quantidade de linhas do arquivo. Cada linha é um contrato + proprietário + inquilino, então não é a quantidade de contratos.
Aluguel declarado	Soma do aluguel das locações no ano-calendário.
Venda declarada	Soma do valor das vendas no ano-calendário.

Comissão declarada	Comissões de locações e vendas somadas.
Imposto retido	Imposto retido nas locações. Venda não tem retenção na DIMOB.
Proprietários declarados	Quantidade de proprietários diferentes no arquivo.

A tabela **Vendas** traz uma linha por venda:

Coluna	O que mostra
Contrato	Tipo e código do contrato, com link para abrir.
Imóvel	Título, código e endereço do imóvel.
Proprietário	Vendedor declarado, com CPF/CNPJ.
Comprador	Comprador declarado, com CPF/CNPJ.
Data Assinatura	Data de assinatura do contrato.
Data Venda	Data da venda, que define em que ano ela entra.
Venda	Valor da venda declarado, proporcional à participação do proprietário e do comprador.
Comissão	Comissão da venda, na mesma proporção.
Imposto	Sempre "—": a DIMOB não declara imposto retido em venda.

A tabela **Locações** traz uma linha por contrato, proprietário e inquilino:

Coluna	O que mostra
Contrato	Tipo (Anual ou Temporada) e código do contrato.
Imóvel	Título, código e endereço do imóvel.
Proprietário	Locador declarado, com CPF/CNPJ. Quando o contrato tem % DIMOB, o percentual aparece ao lado.
Inquilino	Locatário declarado, com CPF/CNPJ. Os demais inquilinos com percentual aparecem logo abaixo, cada um com a sua parte.
Data Assinatura	Data de assinatura do contrato.
Início da Locação	Data de início do contrato.
Aluguel	Aluguel pago no ano.
Comissão	Comissão da imobiliária no ano.
Imposto	Imposto retido no ano.

Com **Valores por mês** ligado no filtro Exibição, cada locação mostra os doze meses do ano, com aluguel, comissão e imposto de cada mês:

Locações

Contrato	Imóvel	Proprietário	Inquilino	Data Assinatura	Início da Locação	Aluguel	Comissão	Imposto
Anual (132)	Casa com 2 Quartos, Centro (1344) - Rua das Acácias, 45, 89000-000, Centro	Patricia Mendes - CPF/CNPJ: 321.654.987-00	Carlos Eduardo Pereira - CPF/CNPJ: 456.789.123-00	20/02/2024	01/03/2024	R\$ 24.000,00	R\$ 2.400,00	R\$ 0,00
					Janeiro	R\$ 2.000,00	R\$ 200,00	R\$ 0,00
					Fevereiro	R\$ 2.000,00	R\$ 200,00	R\$ 0,00
					Março	R\$ 2.000,00	R\$ 200,00	R\$ 0,00
					Abril	R\$ 2.000,00	R\$ 200,00	R\$ 0,00
					Maiο	R\$ 2.000,00	R\$ 200,00	R\$ 0,00
					Junho	R\$ 2.000,00	R\$ 200,00	R\$ 0,00
					Julho	R\$ 2.000,00	R\$ 200,00	R\$ 0,00
					Agosto	R\$ 2.000,00	R\$ 200,00	R\$ 0,00
					Setembro	R\$ 2.000,00	R\$ 200,00	R\$ 0,00
					Outubro	R\$ 2.000,00	R\$ 200,00	R\$ 0,00
					Novembro	R\$ 2.000,00	R\$ 200,00	R\$ 0,00
Anual (154)	Apartamento com 3 Quartos, Centro (1363) - Av. Brasil, 1500, 89000-000, Centro	Roberto Nogueira - CPF/CNPJ: 741.852.963-00	Lucas Ferreira - CPF/CNPJ: 159.357.486-00	05/01/2025	10/01/2025	R\$ 18.000,00	R\$ 1.800,00	R\$ 0,00

Conferir titularidade

O botão **Conferir Titularidade** lista os contratos de locação em que quem recebe o repasse não é quem será declarado à Receita. Ele usa os mesmos filtros da tela e pode ser usado antes ou depois de gerar.

Relatório de DIMOB

Gerar

Conferir Titularidade

Período

Vínculos

Situação

Exibição

Criar relatório com IA

Proprietários a conferir

1

Repasse x declaração

1 proprietário(s) para conferir antes de gerar a DIMOB. Divergência aqui não é necessariamente erro — é o que precisa ser confirmado com o cliente.

Contrato	Imóvel	Proprietário no contrato	Repasse	% DIMOB	Conta do repasse	O que conferir
Anual (132)	Casa com 2 Quartos, Centro - (1344) Cidade Exemplo	Patricia Mendes - CPF/CNPJ: 321.654.987-00	100%	pelo repasse	Marcos Vieira - 987.654.321-00 (conta padrão da ficha)	O repasse vai para conta de outra pessoa (titular diferente do proprietário)

O cartão **Proprietários a conferir** mostra quantos apareceram. Na tabela, cada linha traz o contrato, o imóvel, o proprietário, a parte dele no **Repasse**, o **% DIMOB**, a **Conta do repasse** e o motivo em **O que conferir**:

Motivo	O que significa
Conta de terceiro	"O repasse vai para conta de outra pessoa (titular diferente do proprietário)".
% diferente	"O % DIMOB é diferente da participação no repasse".
Declara sem receber	"Declara na DIMOB sem receber repasse".

Recebe sem declarar	"Recebe repasse e não declara na DIMOB".
Fora do imóvel	"Não consta como proprietário no cadastro do imóvel".

Divergência aqui não é necessariamente erro. É o que precisa ser confirmado com o cliente antes de entregar a declaração. Sem divergências, a tela mostra "Nenhuma divergência encontrada entre quem recebe o repasse e quem será declarado na DIMOB."

Quando a tela pede para corrigir cadastros

Relatório de DIMOB

Gerar

Conferir Titularidade

Período

Vinculos

Situação

Exibição

Criar relatório com IA

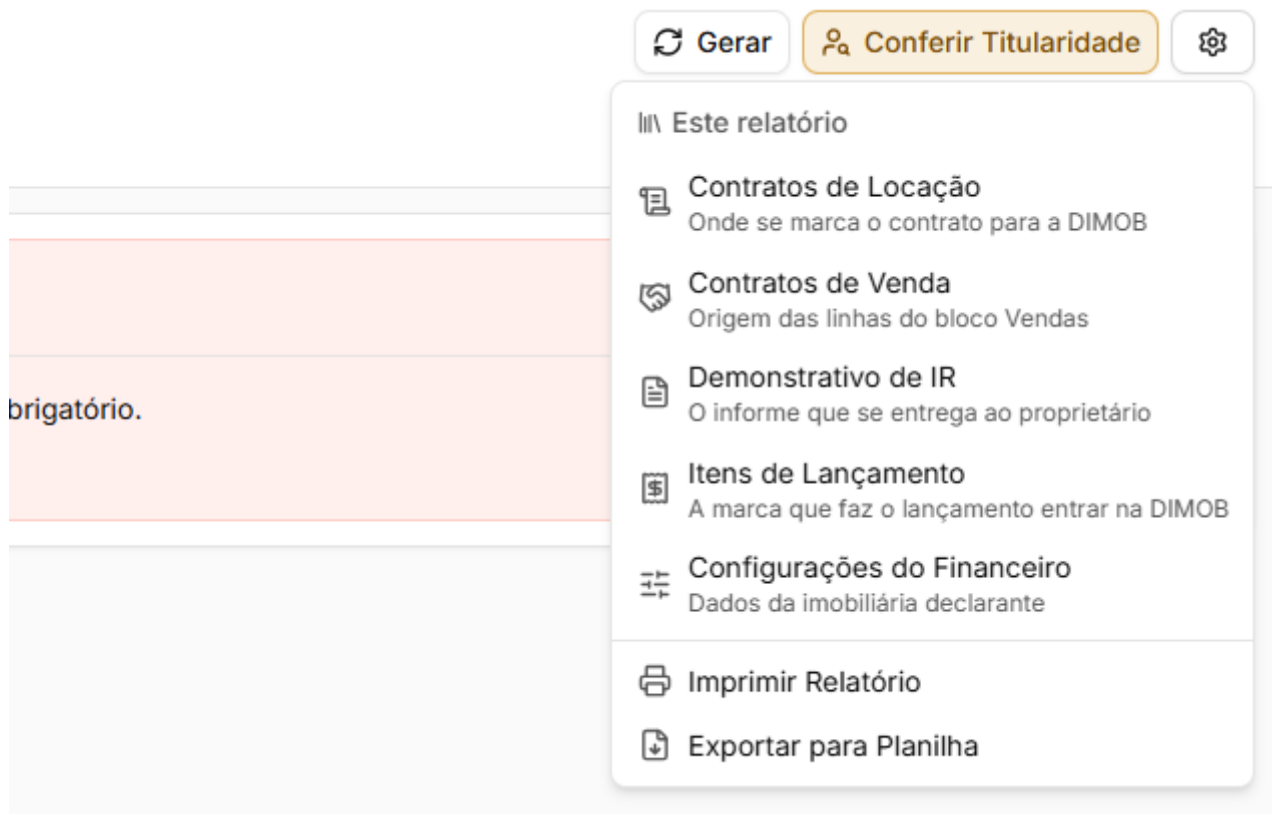
Corrija os cadastros abaixo para gerar o arquivo DIMOB

- Proprietário: #1555 ~ Imóvel: #1363 ~ Contrato: #154 ~ O campo Cpf/Cnpj do Inquilino/Comprador é obrigatório. O campo Cpf/Cnpj do Locador/Vendedor é obrigatório.

Se faltar um dado obrigatório, o arquivo não é gerado e a tela mostra "Corrija os cadastros abaixo para gerar o arquivo DIMOB". Cada linha traz o código do proprietário, do imóvel e do contrato, com link para abrir o cadastro, e o campo que falta.

Corrija os cadastros indicados e clique em **Gerar** de novo.

Opções



O botão de engrenagem no canto direito abre o menu de opções:

Opção	O que faz
Contratos de Locação	Abre a lista de contratos de locação, onde se marca o contrato para a DIMOB.
Contratos de Venda	Abre a lista de contratos de venda, origem das linhas do bloco Vendas.
Demonstrativo de IR	Abre o informe que se entrega ao proprietário ou ao inquilino.
Itens de Lançamento	Abre os itens de lançamento, onde fica a chave que faz o lançamento entrar na DIMOB.
Configurações do Financeiro	Abre as configurações do Financeiro.
Imprimir Relatório	Imprime a tela gerada, com o ano-calendário no subtítulo.
Exportar para Planilha	Baixa as tabelas Vendas e Locações em planilha.

Os atalhos só aparecem para quem tem permissão na tela de destino.

Perguntas frequentes

→ **Por que um contrato de locação não entrou na DIMOB?** Confira três pontos: a chave DIMOB no contrato, a chave DIMOB no item de lançamento e se houve lançamento pago dentro do ano escolhido.

→ **Por que um contrato gera mais de uma linha?** Porque cada linha é um contrato + proprietário + inquilino. Um contrato com dois proprietários gera duas linhas, e um contrato em que o inquilino mudou no ano gera uma linha para cada inquilino.

→ **Onde ficam os dados da imobiliária que vai declarar?** Em Configurações > Configurações Gerais, aba Empresa: razão social, CNPJ/CPF, CPF do responsável juridicamente e endereço. Se você filtrar uma empresa em Vínculos, valem os dados dela em Configurações > Empresas / Filiais.

→ **O que faço com os proprietários a conferir?** Abra o contrato pelo link da linha e confira os proprietários, o % DIMOB e a conta do repasse. Se estiver tudo certo com o cliente, a divergência pode ser mantida.

→ **Por que o imposto da venda aparece com um traço?** Porque a DIMOB não declara imposto retido em venda. O imposto retido só existe nas locações.

→ **Qual a diferença entre a DIMOB e o Demonstrativo de IR?** A DIMOB é o arquivo que a imobiliária entrega à Receita com todas as operações. O Demonstrativo de IR é o informe individual que você entrega ao proprietário ou ao inquilino.

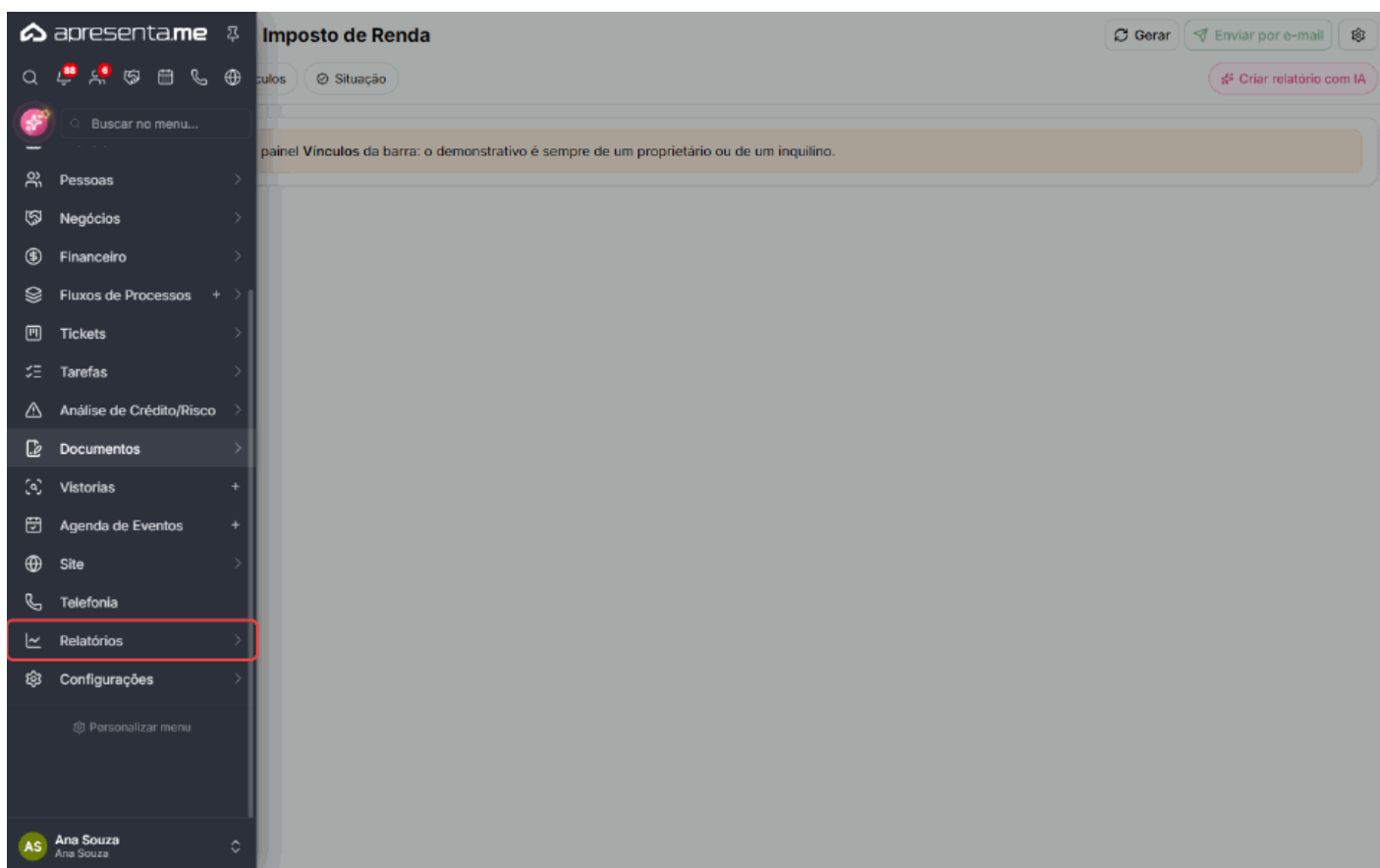
Relatório de Demonstrativo de Imposto de Renda

O **Demonstrativo de IR** monta o informe que o proprietário ou o inquilino usa na própria declaração de Imposto de Renda. Para o proprietário, mostra o aluguel recebido, a comissão da imobiliária e o imposto retido. Para o inquilino, mostra o que ele pagou de aluguel.

O demonstrativo é sempre de uma pessoa por vez. Você escolhe a pessoa, o ano e o modelo, gera, confere na tela e envia por e-mail com o PDF anexado.

Para acessar, você precisa da permissão do item **Relatórios > Fiscal > Demonstrativo de IR**. O relatório depende do módulo Financeiro no plano da imobiliária.

Navegação no módulo



Rotina: Relatórios > Fiscal > Demonstrativo de IR

Os filtros ficam na barra logo abaixo do título. Clique no nome do filtro, ajuste e clique em **Aplicar**.

Filtro	O que faz
Período	Campo Ano , usado no modelo Anual, e campo Período (data inicial e final), usado no modelo Por período. A tela abre no ano anterior ao atual.
Vínculos	Campo Cliente ou Fornecedor : a pessoa do demonstrativo, obrigatória. Campo Contrato : limita o informe a um ou mais contratos da pessoa.
Situação	Escolha Proprietário ou Inquilino (o papel da pessoa no contrato) e o Modelo do Demonstrativo: Anual ou Por período .

Demonstrativo de Imposto de Renda

  Período  Vínculos  Situação

 Escolha a pessoa no painel

 Situação

 TIPO DE DATA

 Proprietário

 Inquilino

Define qual data o relatório usa para montar o período.

 MODELO DO DEMONSTRATIVO

 Anual

 Por período

 Aplicar

Limpar

Se você escolher mais de uma pessoa em Vínculos, a barra avisa "O demonstrativo é de uma pessoa por vez: vale a primeira selecionada."

Como gerar

1. Em **Vínculos**, escolha a pessoa em **Cliente ou Fornecedor** e clique em **Aplicar**.
2. Em **Situação**, marque **Proprietário** ou **Inquilino** e o modelo.
3. Em **Período**, confira o **Ano** (modelo Anual) ou as datas (modelo Por período).
4. Clique em **Gerar**. A tela mostra os cartões de resumo, um bloco por contrato e o quadro **Resultado** no fim.

Rendimentos (Créditos) R\$ 24.000,00	Comissões (Débitos) R\$ 2.400,00	Total Geral R\$ 21.600,00	Contratos no demonstrativo 1	Imóveis envolvidos 1
Beneficiário(s) #1344 — Patricia Mendes 321.654.987-00	Pagador #55 — Carlos Eduardo Pereira 456.789.123-00	Imóvel / Contrato Contrato #132 Imóvel #1344 2025 Casa com 2 Quartos, Centro Rua das Acácias, 45, 89000-000, Centro Imobiliária Exemplo CNPJ 12.345.678/0001-00		
Mês	Rendimento Bruto	Comissão	Imposto Retido	
Jan	2.000,00	200,00	0,00	
Fev	2.000,00	200,00	0,00	
Mar	2.000,00	200,00	0,00	
Abr	2.000,00	200,00	0,00	
Mai	2.000,00	200,00	0,00	
Jun	2.000,00	200,00	0,00	
Jul	2.000,00	200,00	0,00	
Ago	2.000,00	200,00	0,00	
Set	2.000,00	200,00	0,00	
Out	2.000,00	200,00	0,00	
Nov	2.000,00	200,00	0,00	
Dez	2.000,00	200,00	0,00	
Resultado		Créditos 24.000,00	Débitos 2.400,00	Total Geral 21.600,00

Se a pessoa não tiver fatura paga no recorte, aparece "Nenhum lançamento no ano-calendário". Confira o ano, o papel escolhido e os contratos selecionados.

Como ler o relatório

Os cartões do topo resumem o demonstrativo:

Cartão	O que mostra
Rendimentos (Créditos)	Soma dos créditos do recorte, o mesmo valor do rodapé.
Comissões (Débitos)	Soma das comissões da imobiliária. Só aparece quando a comissão é exibida.
Total Geral	Créditos menos débitos. O imposto retido não entra nesta conta.
Contratos no demonstrativo	Quantos contratos têm fatura paga e marcada para a DIMOB. Cada um vira um bloco.
Imóveis envolvidos	Quantidade de imóveis diferentes entre esses contratos.

Cada contrato vira um bloco. O cabeçalho do bloco traz:

Parte	O que mostra
-------	--------------

Descrição	Item do lançamento, com a parcela ao lado.
Valor	Valor do lançamento: verde quando é crédito, vermelho quando é débito.
Saldo	Saldo acumulado do bloco até aquela linha.

O quadro **Resultado**, no fim da tela, repete os **Créditos**, os **Débitos** e o **Total Geral**.

Para o inquilino, a comissão pode ficar escondida. Isso é definido em Configurações > Financeiro > Configurações Gerais, aba Central do Cliente, na opção "Esconder valor de comissão no IR do inquilino". Para o proprietário, a comissão sempre aparece.

Enviar por e-mail

Depois de escolher a pessoa, o botão **Enviar por e-mail** fica disponível. Ele abre o formulário de envio de mensagem já com a pessoa, o e-mail dela e o assunto "Demonstrativo de Imposto de Renda - Ano" seguido do ano. O formulário avisa que "O Demonstrativo de Imposto de Renda selecionado será anexado automaticamente no envio por E-mail."

O PDF anexado segue os mesmos filtros da tela: pessoa, ano ou período, papel, modelo e contratos.

Opções

Contratos no demo

1

Imobiliária Ex

 Exportar para Planilha

Os atalhos só aparecem para quem tem permissão na tela de destino.

→ **Por que o valor não é igual a doze aluguéis?** Porque o demonstrativo considera o que foi pago dentro do ano. Um aluguel pago em atraso, no ano seguinte, entra no ano do pagamento.

→ **Consigo gerar para várias pessoas de uma vez?** Não. O demonstrativo é de uma pessoa por vez. Se você escolher mais de uma, vale a primeira selecionada.

→ **Por que a comissão não aparece?** No demonstrativo do inquilino, a comissão some quando a opção "Esconder valor de comissão no IR do inquilino" está ligada nas configurações do Financeiro.

→ **Por que uma fatura paga não aparece?** Confira se o contrato e o item de lançamento estão marcados para a DIMOB e se o pagamento caiu dentro do ano ou do período escolhido.

→ **Até que ano posso voltar?** O campo Ano mostra do próximo ano até seis anos atrás. Para outro intervalo, use o modelo Por período. O "Ano inicial" das configurações do Financeiro limita só o que o inquilino vê na Central do Cliente.

→ **Qual a diferença entre o Demonstrativo de IR e a DIMOB?** A DIMOB é o arquivo que a imobiliária entrega à Receita com todas as operações. O Demonstrativo de IR é o informe individual que você entrega ao proprietário ou ao inquilino.