



SF

DECLARAÇÃO DE ATIVIDADES IMOBILIÁRIAS

DEPARTAMENTO DE CADASTROS

BENEFÍCIOS

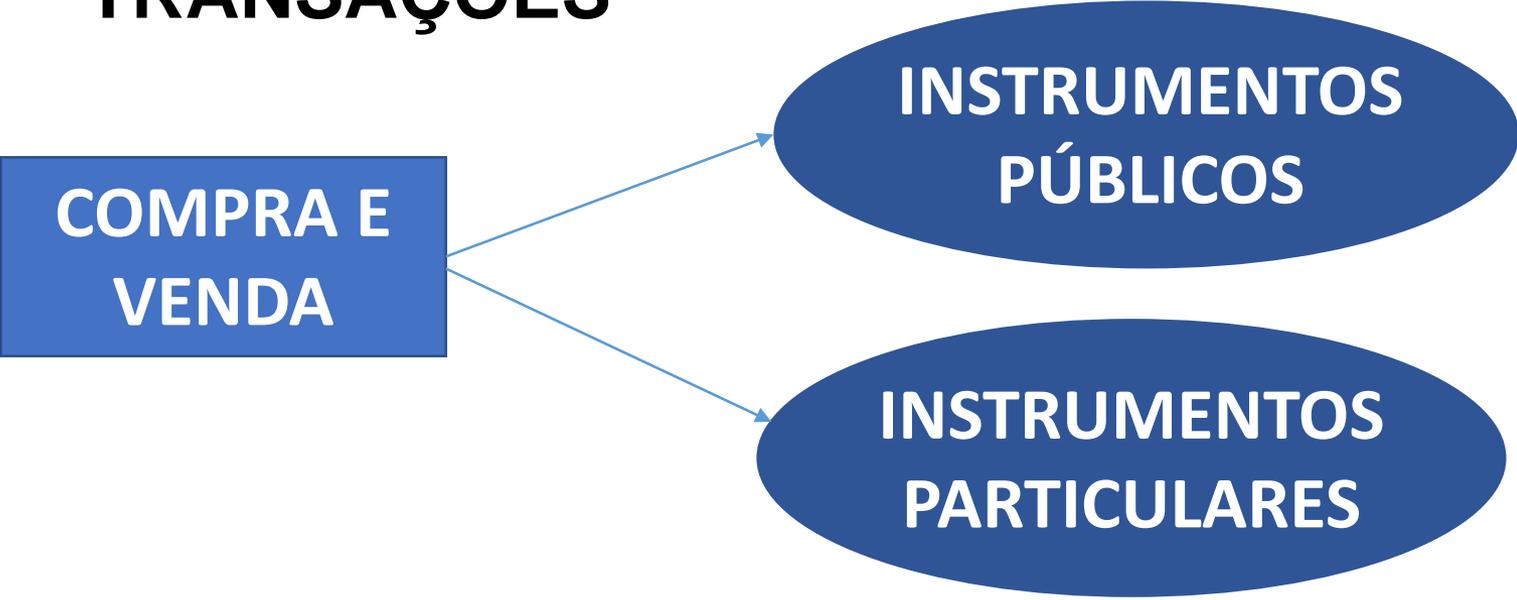
- Instrumento adicional de acompanhamento do mercado
- Maior Justiça Tributária

DIMOB (RECEITA FEDERAL)

CARACTERÍSTICAS	DIMOB	DAI
PERIODICIDADE	ANUAL	MENSAL
IDENTIFICAÇÃO DA UNIDADE IMOBILIÁRIA	INDIRETA (ENDEREÇO)	DIRETA (NÚMERO DO IPTU)

TRANSAÇÕES

COMPRA E
VENDA



```
graph LR; A[COMPRA E VENDA] --> B([INSTRUMENTOS PÚBLICOS]); A --> C([INSTRUMENTOS PARTICULARES]);
```

INSTRUMENTOS
PÚBLICOS

INSTRUMENTOS
PARTICULARES

LOCAÇÕES

BASE LEGAL

Lei nº 14.125, de 2005, art. 8º, e

Decreto nº 52.884, de 2011, art. 98 do Anexo Único:

“Art. 98. **As pessoas físicas ou jurídicas arroladas no § 1º deste artigo**, mesmo sem se constituírem em contribuintes ou responsáveis pela obrigação principal do IPTU, **são obrigadas a informar à Administração Tributária, mediante declaração, (...) a ocorrência de atividades imobiliárias**, entendidas essas como a **venda e locação** de unidades imobiliárias, bem como a sua **intermediação**.”

BASE LEGAL

“§ 1º A declaração é obrigatória para:

I – construtoras ou incorporadoras que comercializarem unidades imobiliárias por conta própria;

II – imobiliárias e administradoras de imóveis que realizarem intermediação de compra e venda e aluguéis de imóveis;

III – leiloeiros oficiais no caso de arrematação de imóveis em hasta pública;

IV – quaisquer outras pessoas físicas ou jurídicas que venham a realizar atividades imobiliárias (...)”

INSTRUÇÃO NORMATIVA SF Nº 32, DE 2016

Art. 1º Estabelecer os procedimentos para preenchimento da Declaração de Atividades Imobiliárias – DAI relativa ao Imposto Predial e Territorial Urbano – IPTU.

INSTRUÇÃO NORMATIVA SF Nº 32, DE 2016 DECLARANTES

Art. 2º A DAI é o instrumento pelo qual as pessoas físicas ou jurídicas arroladas no § 1º deste artigo, **mesmo sem se constituírem contribuintes ou responsáveis pela obrigação principal**, ficam obrigadas a informar à administração tributária dados relativos a atividades de **venda e locação** de unidades imobiliárias, bem como a sua **intermediação**, localizadas no Município de São Paulo.

INSTRUÇÃO NORMATIVA SF Nº 32, DE 2016 DECLARANTES

§ 1º A DAI é **obrigatória** para:

I - **construtoras ou incorporadoras que comercializarem unidades imobiliárias por conta própria;**

II - **imobiliárias e administradoras de imóveis que realizarem intermediação de compra e venda e aluguéis de imóveis;**

III - **leiloeiros oficiais no caso de arrematação de imóveis em hasta pública.**

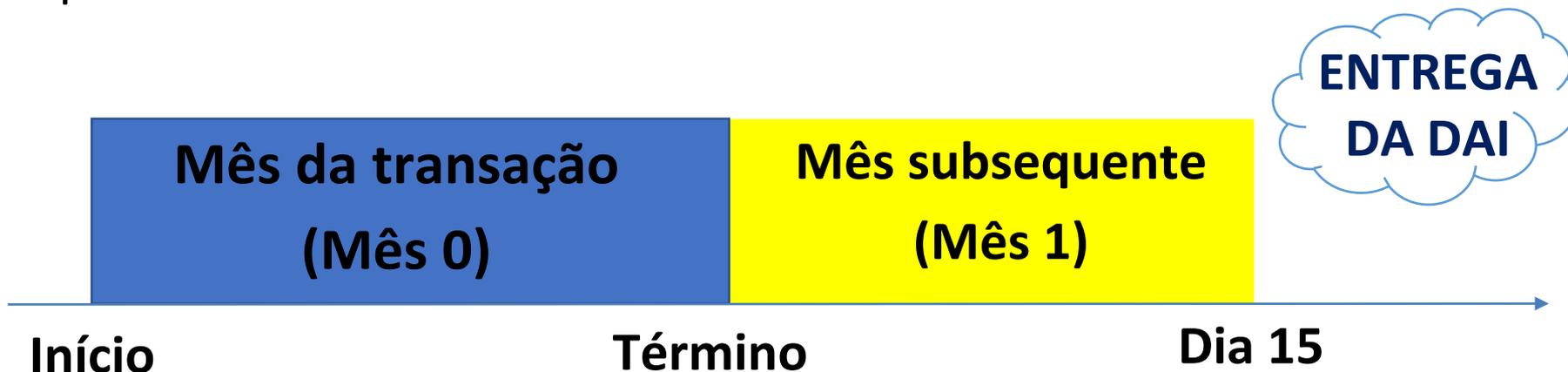
PESSOAS JURÍDICAS

INSTRUÇÃO NORMATIVA SF Nº 32, DE 2016

PERIODICIDADE

§ 2º A DAI deverá ser entregue até o dia 15 (quinze) de cada mês e conterá informações sobre as unidades imobiliárias efetivamente transacionadas durante o mês anterior.

§ 3º O declarante fica obrigado à entrega mensal da declaração, mesmo na ausência de transações imobiliárias no período.



INSTRUÇÃO NORMATIVA SF Nº 32, DE 2016

APLICATIVO

Art. 3º A DAI deverá ser preenchida por meio de aplicativo disponibilizado em endereço eletrônico a ser fornecido na página inicial da Secretaria Municipal de Finanças e Desenvolvimento Econômico, nos termos do modelo constante no Anexo Único desta instrução normativa.

INSTRUÇÃO NORMATIVA SF Nº 32, DE 2016

APLICATIVO

Art. 3º (...)

§ 1º O acesso ao aplicativo deverá ser feito por meio de **Senha Web**.

§ 2º As pessoas obrigadas à DAI deverão, preliminarmente, efetuar cadastro (...) seguintes dados:

I - nome ou razão social;

II - número do Cadastro de Pessoas Físicas – CPF ou do Cadastro Nacional da Pessoa Jurídica – CNPJ;

III - endereço e telefone para contato;

IV - nome completo e número do CPF do(s) responsável(is) pelas informações.

INSTRUÇÃO NORMATIVA SF Nº 32, DE 2016 APLICATIVO – ACESSO E CADASTRO INICIAL

 prefeitura.sp.gov.br

Senhaweб

Usuário e Senha

CPF/CNPJ

Senha

Código de imagem



Entrar

Voltar

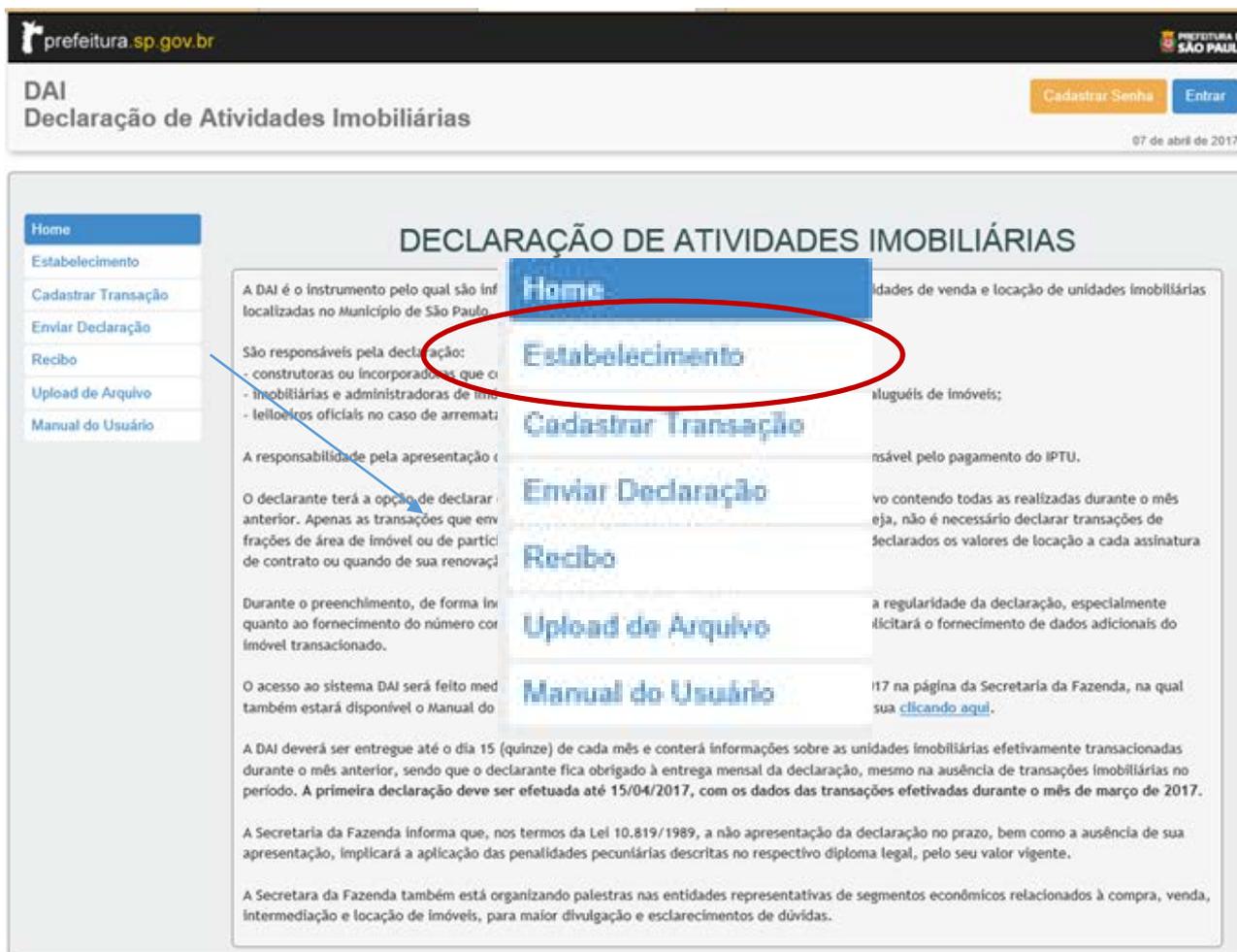
[Esqueci a senha](#) [Não sou cadastrado](#)

Certificado Digital

Se você possui **Certificado Digital**
(ICP-Brasil) acesse aqui.

Certificado Digital

INSTRUÇÃO NORMATIVA SF Nº 32, DE 2016 APLICATIVO – ACESSO E CADASTRO INICIAL



The screenshot shows the web interface for the DAI (Declaração de Atividades Imobiliárias) application. At the top, there is a header with the URL 'prefeitura.sp.gov.br' and the 'PREFEITURA DE SÃO PAULO' logo. Below the header, the title 'DAI Declaração de Atividades Imobiliárias' is displayed, along with 'Cadastrar Senha' and 'Entrar' buttons and the date '07 de abril de 2017'. The main content area is titled 'DECLARAÇÃO DE ATIVIDADES IMOBILIÁRIAS' and features a vertical navigation menu on the left with options: Home, Estabelecimento, Cadastrar Transação, Enviar Declaração, Recibo, Upload de Arquivo, and Manual do Usuário. The 'Home' option is circled in red. The main content area contains several paragraphs of text explaining the DAI process, including responsibilities, deadlines, and penalties. A blue arrow points from the 'Recibo' menu item to a specific paragraph in the main content area.

Home

Estabelecimento

Cadastrar Transação

Enviar Declaração

Recibo

Upload de Arquivo

Manual do Usuário

DECLARAÇÃO DE ATIVIDADES IMOBILIÁRIAS

A DAI é o instrumento pelo qual são inf localizadas no Município de São Paulo

São responsáveis pela declaração:

- construtoras ou incorporadoras que c
- imobiliárias e administradoras de im
- leiloeiros oficiais no caso de arremat

A responsabilidade pela apresentação c

O declarante terá a opção de declarar anterior. Apenas as transações que env frações de área de imóvel ou de partici de contrato ou quando de sua renovaç

Durante o preenchimento, de forma in quanto ao fornecimento do número cor imóvel transacionado.

O acesso ao sistema DAI será feito med também estará disponível o Manual do

A DAI deverá ser entregue até o dia 15 (quinze) de cada mês e conterá informações sobre as unidades imobiliárias efetivamente transacionadas durante o mês anterior, sendo que o declarante fica obrigado à entrega mensal da declaração, mesmo na ausência de transações imobiliárias no período. A primeira declaração deve ser efetuada até 15/04/2017, com os dados das transações efetivadas durante o mês de março de 2017.

A Secretaria da Fazenda informa que, nos termos da Lei 10.819/1989, a não apresentação da declaração no prazo, bem como a ausência de sua apresentação, implicará a aplicação das penalidades pecuniárias descritas no respectivo diploma legal, pelo seu valor vigente.

A Secretara da Fazenda também está organizando palestras nas entidades representativas de segmentos econômicos relacionados à compra, venda, intermediação e locação de imóveis, para maior divulgação e esclarecimentos de dúvidas.

DAI - Declaração de Atividades Imobiliárias



DECLARAÇÃO DE ATIVIDADES IMOBILIÁRIAS

CADASTRO DE ESTABELECIMENTOS

[Home](#)

Razão Social:

MATRIZ/FILIAL: *

RAZÃO SOCIAL: *

Endereço:

CEP: *

LOGRADOURO: *

NÚMERO: *

COMPLEMENTO:

BAIRRO: *

Dados de Contato:

NOME RESP. 1: *

CPF RESP. 1: *

TELEFONE 1: *

EMAIL_1: *

NOME RESP. 2:

CPF RESP. 2:

TELEFONE 2:

EMAIL_2:

Salvar

INSTRUÇÃO NORMATIVA SF Nº 32, DE 2016 APLICATIVO – DADOS OBRIGATÓRIOS

Art. 4º Para cada unidade imobiliária deverão ser informados, obrigatoriamente:

- I - **dia, mês e ano** a que se refere a transação;
- II - a natureza da transação: **venda** ou **locação**;
- III - a situação do imóvel: **construído** ou **não**;

INSTRUÇÃO NORMATIVA SF Nº 32, DE 2016 APLICATIVO – DADOS OBRIGATÓRIOS

IV - número de inscrição no Cadastro Imobiliário Fiscal (**número do IPTU**) atualizado, assim entendido aquele que reflita o resultado de eventual desdobro, englobamento ou remembramento, de forma que os **dados cadastrais constantes do respectivo carnê do IPTU**, especialmente o endereço, o tipo do imóvel, a área de terreno, a fração ideal e a área total construída, **correspondam aos dados atuais do imóvel transacionado**;

V - o **valor da transação de venda ou locação**, inclusive o montante correspondente a despesas inerentes ao vendedor, como comissões de corretagem.

INSTRUÇÃO NORMATIVA SF Nº 32, DE 2016 APLICATIVO – DADOS OBRIGATÓRIOS

Art. 4º (...)

Parágrafo único. Na hipótese do inciso IV:

I - não havendo correspondência entre os dados constantes do carnê do IPTU e os dados atuais do imóvel, deverá ser fornecido o número de inscrição no Cadastro Imobiliário Fiscal disponível, mesmo que desatualizado;

II - caso a transação se refira a imóvel que contemple mais de um número de inscrição no Cadastro Imobiliário Fiscal, deverão ser informados todos os números de inscrição.

INSTRUÇÃO NORMATIVA SF Nº 32, DE 2016 APLICATIVO – DADOS OBRIGATÓRIOS

- Obrigatoriedade da Declaração: Transação que envolva a **TOTALIDADE** do Imóvel
Excluídas: transações que envolvam apenas parte do imóvel ou fração de co-propriedade
- Locações: Declaração a cada **novo contrato** e a cada **renovação**

INSTRUÇÃO NORMATIVA SF Nº 32, DE 2016 APLICATIVO – DADOS OBRIGATÓRIOS E COMPLEMENTARES



DAI - Declaração de Atividades Imobiliárias



DECLARAÇÃO DE ATIVIDADES IMOBILIÁRIAS

TRANSAÇÕES IMOBILIÁRIAS

[Home](#)

CPF: 765.253.338-49
Nome: JOSE VIDEIRA

OBRIGATÓRIOS

Mês/Ano da Declaração: 03/2017 *

Transação Imobiliária

Data Transação: 30/03/2017 *

Natureza: VENDA *

Situação: CONSTRUÍDO

IPTU Principal: 999.999.9999-9

IPTU agregado: Adicionar +

Valor Transação: 500.000,00 *

COMPLEMENTARES

Endereço do Imóvel:

CEP: *

Logradouro: *

Número:

Complemento:

Bairro: *

Dados do Imóvel:

Tipo de Imóvel: --- selecionar --- *

Área Útil Construída: *

Área Total Construída: *

Ano Conclusão da Construção:

Área do Terreno:

Fração Ideal:

Qtd. Vagas Garagem: *

Otd. Dormitórios: *

Qtd. Banheiros: *

Salvar

INSTRUÇÃO NORMATIVA SF Nº 32, DE 2016 APLICATIVO – DADOS OBRIGATÓRIOS

CAMPO	INFORMAÇÃO
DATA DA TRANSAÇÃO	DIA/MÊS/ANO
NATUREZA DA TRANSAÇÃO	VENDA ou LOCAÇÃO
VALOR	R\$
SITUAÇÃO DO IMÓVEL	CONSTRUÍDO ou NÃO
NÚMERO DO IPTU	SSS.QQQ.LLLL-D

INSTRUÇÃO NORMATIVA SF Nº 32, DE 2016 APLICATIVO – DADOS OBRIGATÓRIOS

DECLARAÇÃO DE ATIVIDADES IMOBILIÁRIAS

TRANSAÇÕES IMOBILIÁRIAS

[Home](#)

CPF: 765.253.338-49

Nome: JOSE VIDEIRA

Mês/Ano da
Declaração: *

Transação Imobiliária:

Data Transação: *

Natureza: *

Situação:

IPTU Principal: X

IPTU agregado:

Adicionar +

Valor Transação: *

INSTRUÇÃO NORMATIVA SF Nº 32, DE 2016 **APLICATIVO – DADOS COMPLEMENTARES**

Art. 5º Os dados a seguir descritos **complementarão** aqueles constantes do Cadastro Imobiliário Fiscal, e seu fornecimento **será obrigatório na hipótese do inciso I do parágrafo único do artigo 4º** desta instrução normativa:

INSTRUÇÃO NORMATIVA SF Nº 32, DE 2016 APLICATIVO – DADOS COMPLEMENTARES

CAMPO	INFORMAÇÃO
DATA DA TRANSAÇÃO	DIA/MÊS/ANO
NATUREZA DA TRANSAÇÃO	VENDA ou LOCAÇÃO
VALOR	R\$
SITUAÇÃO DO IMÓVEL	CONSTRUÍDO ou NÃO
NÚMERO DO IPTU	SSS.QQQ.LLLL-D

INSTRUÇÃO NORMATIVA SF Nº 32, DE 2016 APLICATIVO – DADOS COMPLEMENTARES

CAMPO	INFORMAÇÃO
ENDEREÇO COMPLETO	INCLUSIVE CEP E BAIRRO
TIPO DE IMÓVEL	CASA, APARTAMENTO, ...
ÁREA ÚTIL CONSTRUÍDA	m ²
ÁREA TOTAL CONSTRUÍDA	m ²
ÁREA DE TERRENO	m ²
QT. VAGAS/ DORM. BANHEIROS/	QUANTIDADES

INSTRUÇÃO NORMATIVA SF Nº 32, DE 2016 APLICATIVO – DADOS COMPLEMENTARES

Endereço do Imóvel:

CEP:

 *

Logradouro:

 *

Número:

Complemento

Bairro:

 *

Dados do Imóvel:

Tipo de Imóvel:

 ✓ *

Área Útil Construída:

 *

Área Total Construída:

 *

Ano Conclusão da Construção:

Área do Terreno:

Fração Ideal:

Qtd. Vagas Garagem:

 *

Qtd. Dormitórios:

 *

Qtd. Banheiros:

 *

INSTRUÇÃO NORMATIVA SF Nº 32, DE 2016 APLICATIVO – ENVIO DA DECLARAÇÃO



INSTRUÇÃO NORMATIVA SF Nº 32, DE 2016 APLICATIVO – ENVIO DA DECLARAÇÃO

 prefeitura.sp.gov.br

256.640.918-86 - ALEXANDRE KAJIHARA

  Sair

07 de abril de 2017

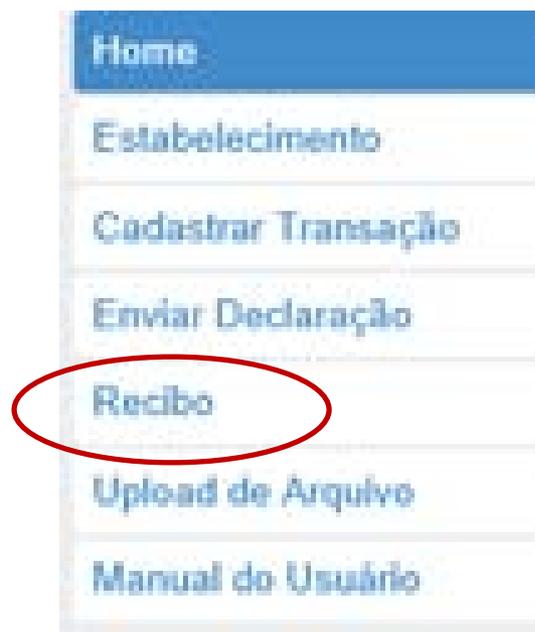
DECLARAÇÃO DE ATIVIDADES IMOBILIÁRIAS ENVIAR DECLARAÇÃO

Mês/Ano da Declaração: 04/2017 Consultar Declarar Sem Movimento

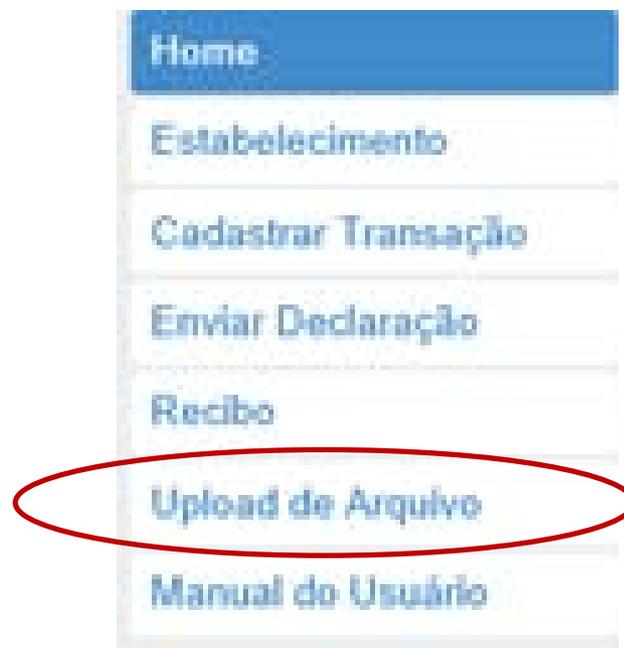
Data Transacao	Natureza	Situacao	IPTU Principal	IPTU Secundário	Valor	Tipo	+ Info	Excluir
01-03-2017	LOCAÇÃO	NÃO CONSTRUIDO	045.014.0300-4	045.014.0284-9	4.000,00	RESIDENCIAL VERTICAL	+ Info	Excluir
01-03-2017	VENDA	NÃO CONSTRUIDO	045.014.0289-4		10.000.000,00	TERRENO	+ Info	Excluir
16-02-2017	VENDA	CONSTRUIDO	045.014.0300-4	001.048.0120-4	50.000,00	RESIDENCIAL VERTICAL	+ Info	Excluir
01-02-2017	LOCAÇÃO	CONSTRUIDO	045.014.0300-4		25.000,00	RESIDENCIAL VERTICAL	+ Info	Excluir

[Enviar Declaração](#)

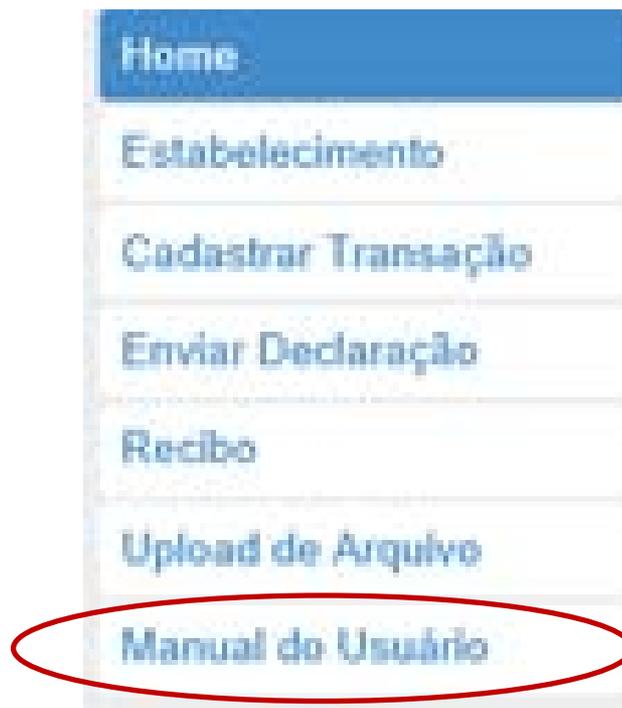
INSTRUÇÃO NORMATIVA SF Nº 32, DE 2016 APLICATIVO – CONSULTA



INSTRUÇÃO NORMATIVA SF Nº 32, DE 2016 APLICATIVO – DADOS EM MASSA



INSTRUÇÃO NORMATIVA SF Nº 32, DE 2016 APLICATIVO – MANUAL



INSTRUÇÃO NORMATIVA SF Nº 32, DE 2016

APLICATIVO – MANUAL

Declaração de Atividades Imobiliárias - DAI

Versão do Manual: 1.3 *pág. 2*

Manual da Declaração de Atividades Imobiliárias - DAI

ÍNDICE

1. Considerações Gerais.....	3
1.1. Definição.....	3
1.2. Responsáveis pela declaração.....	3
1.3. Prazo de entrega da DAI.....	3
1.4. Cadastro Preliminar.....	3
1.5. Informações a serem declaradas.....	4
2. Acesso ao Sistema.....	5
3. Inserção de Dados.....	7
4. Upload de Arquivos.....	12

OBRIGADO

ALEXANDRE KAJIHARA
SEBASTIÃO TAKAHASHI JUNIOR

dai@prefeitura.sp.gov.br