



**PREFEITURA DE
SÃO PAULO
FAZENDA**

Instrução Normativa SF nº 32, de 19 de dezembro de 2016

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

O SECRETÁRIO MUNICIPAL DE FINANÇAS E DESENVOLVIMENTO ECONÔMICO, no uso das atribuições que lhe são conferidas por lei, e considerando o disposto no artigo 98 do Anexo Único integrante do Decreto nº 52.884, de 28 de dezembro de 2011,

RESOLVE:

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

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.

§ 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.

§ 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.

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.

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

§ 2º As pessoas obrigadas à DAI deverão, preliminarmente, efetuar cadastro de que constem, dentre outros, os 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.

§ 3º Em se tratando de pessoa jurídica, nos casos em que houver mais de um estabelecimento que detenha informações relativas a transações de unidades imobiliárias, poder-se-á optar pelo fornecimento das informações de forma centralizada, por meio da sede ou matriz, ou por meio de cada estabelecimento, desde que, em qualquer dessas situações, sejam informados os dados do estabelecimento declarante, nos termos do § 2º.

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;
- 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.

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.

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:

- I - endereço completo do imóvel, contendo: nome do logradouro, número do emplacement, complemento (como número do apartamento, andar, bloco ou torre) e bairro;
- II - tipo de imóvel:
 - a) terreno;
 - b) residencial horizontal (residências térreas e assobradadas);
 - c) residencial vertical (prédios de apartamentos);
 - d) comercial horizontal (imóveis comerciais, de serviços ou mistos, com até dois pavimentos);
 - e) comercial vertical (imóveis comerciais, de serviços ou mistos, com mais de dois pavimentos);
 - f) barracão/telheiro; oficina; posto de serviço; armazém/depósito e indústria;
 - g) edifício de garagens – prédio vertical; templo; clube, ginásio ou estádio esportivos; hipódromo; estações ferroviária, rodoviária ou metroviária; aeroporto; central de abastecimento; mercado municipal; teatro; cinema; museu; parque de diversão; parque zoológico e reservatório;
- III - área útil (privativa) construída ou, em se tratando de imóvel em construção, aquela que consta do projeto;
- IV - área total construída ou, em se tratando de imóvel em construção, aquela que consta do projeto;
- V - ano de conclusão da construção;
- VI - área do terreno;
- VII - fração ideal;
- VIII - quantidade de vagas de garagem, no caso de apartamentos, ou conjuntos comerciais em condomínios;
- IX - quantidade de dormitórios e banheiros, no caso de apartamentos.

Art. 6º Esta instrução normativa entrará em vigor na data de sua publicação, produzindo seus efeitos a partir de 1º de março de 2017.

