

UNIVERSIDADE FEDERAL DE SANTA CATARINA
CENTRO DE CIÊNCIAS JURÍDICAS
DEPARTAMENTO DE DIREITO
CURSO DE DIREITO

CAIO CÉSAR WESTPHAL TRAMONTIN

**HOLDING FAMILIAR PARA EXPLORAÇÃO DE IMÓVEIS:
PLANEJAMENTO PATRIMONIAL E SUCESSÓRIO.**

Florianópolis/SC

2022

Caio César Westphal Tramontin

**HOLDING FAMILIAR PARA EXPLORAÇÃO DE IMÓVEIS:
PLANEJAMENTO PATRIMONIAL E SUCESSÓRIO.**

Trabalho de Conclusão de Curso submetido ao curso de Direito do Centro de Ciências Jurídicas da Universidade Federal de Santa Catarina como requisito parcial para a obtenção do título de Bacharel em Direito

Orientador(a): Prof. Dr. André Lipp Pinto Basto Lupi

Florianópolis/SC

2022

Tramontin, Caio
HOLDING FAMILIAR PARA EXPLORAÇÃO DE IMÓVEIS:
PLANEJAMENTO PATRIMONIAL E SUCESSÓRIO. / Caio
Tramontin ;
orientador, André Lipp Pinto Basto Lupi, 2022.

66 p.

Trabalho de Conclusão de Curso (graduação) -
Universidade Federal de Santa Catarina, Centro de
Ciências
Jurídicas, Graduação em Direito, Florianópolis, 2022.

Inclui referências.

1. Direito. 2. Holding familiar. 3. Planejamento
tributário. 4. Planejamento sucessório. I. Lipp Pinto
Basto
Lupi, André. II. Universidade Federal de Santa
Catarina.
Graduação em Direito. III. Título.

Caio César Westphal Tramontin

**HOLDING FAMILIAR PARA EXPLORAÇÃO DE IMÓVEIS:
PLANEJAMENTO PATRIMONIAL E SUCESSÓRIO.**

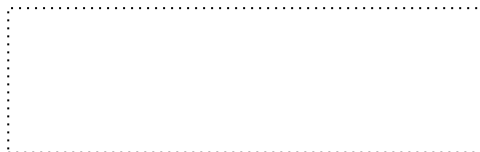
Este Trabalho de Conclusão de Curso foi julgado adequado para obtenção do título de Bacharel em Direito e aprovado em sua forma final pelo Curso de Direito

Florianópolis, 05 de dezembro de 2022.



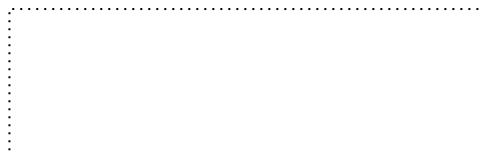
Coordenação do Curso

Banca examinadora

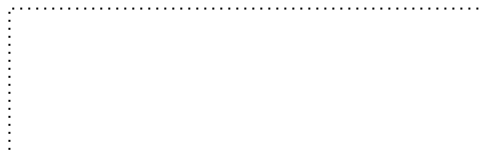


Prof. André Lipp Pinto Basto Lupi

Orientador



Victor Martins



Bruno Cassol da Silva

Florianópolis, 2022.

Aos meus pais, Geovani e Fabíola, por todo o esforço despendido para a minha formação educacional e pessoal, aos quais tenho eterna gratidão.

AGRADECIMENTOS

Inicialmente, agradeço ao professor André Lupi por todo o conhecimento transmitido ao longo da graduação e na orientação do presente trabalho.

Aos amigos que me acompanharam por esta fase da vida e estiveram ao meu lado em todos os momentos desta trajetória.

À minha namorada, Vitória, por todo o apoio e cumplicidade no transcorrer dos cinco anos de graduação.

À minha família, por todo o amparo e suporte no decorrer dos meus vinte e dois anos de vida, em especial aos meus pais, sempre presentes de corpo e alma, aos meus avós, pelo carinho e companheirismo desde a primeira infância, e, por fim, ao meu irmão, Otávio, meu parceiro para todos os momentos.

Sem vocês, nada disso faria sentido.

RESUMO

O objetivo do presente trabalho é apresentar as vantagens do planejamento patrimonial via holding familiar, explorando, para além das características inerentes à espécie empresarial holding, os aspectos atinentes à sucessão e à tributação incidente sobre a exploração de bens imóveis próprios. Utiliza-se do método dedutivo, através do estudo da jurisprudência, doutrina e legislação para fim de elaboração, esquematização e compreensão da temática. O trabalho é composto de simulações e tabelas que facilitam a compreensão dos conteúdos abordados. No tocante à tributação, é explorado a comparação entre as alíquotas e tributos incidentes sobre a pessoa física e a pessoa jurídica com relação à locação, a compra e venda. No capítulo referente à sucessão, aborda-se o procedimento sucessório dos bens titularizados pela pessoa física e as eventuais vantagens percebidas no processo quando o patrimônio se encontra na propriedade de uma pessoa jurídica do tipo holding. Ao final, conclui-se pela existência de notórias vantagens sucessórias e tributárias relacionadas a constituição de uma holding familiar para exploração de imóveis próprios.

Palavras-chave: Holding familiar; Exploração da atividade imobiliária; Vantagens sucessórias; Vantagens tributárias.

ABSTRACT

The objective of the present work is to present the advantages of estate planning via family holding company, exploring, in addition to the inherent characteristics of the holding business type, the aspects related to succession and taxation incident on the exploration of own real estate. It uses the deductive method, through the study of jurisprudence, doctrine and legislation in order to elaborate, outline and understand the theme. The work is composed of simulations and tables that facilitate the understanding of the contents addressed. Regarding to taxation, the comparison between the rates and taxes levied on individuals and legal entities in relation to leasing, purchase and sale is explored. In the chapter referring to the succession, the succession procedure of the assets held by the individual and the possible advantages perceived in the process when the assets are in the property of a legal entity of the holding type are discussed. In the end, it is concluded that there are notorious inheritance and tax advantages related to the constitution of a family holding company for the exploration of its own properties.

Keywords: Family holding; Exploration of real estate activity; Succession advantages; Tax advantages.

LISTA DE TABELAS

Tabela 1 - Alíquotas e deduções do Imposto de Renda.....	32
Tabela 2 - Presunção percentual de lucros	36
Tabela 3 - Simulação Lucro Presumido Venda de Mercadorias.....	37
Tabela 4 - Simulação imposto sobre a renda percebida sobre a pessoa física	38
Tabela 5 - Simulação recebimento de alugueres pela pessoa jurídica através do lucro presumido.....	39
Tabela 6 – Simulação recebimento de alugueres através do lucro presumido com adicional de IR.....	40
Tabela 7 - Equivalência entre tributária no recebimento de alugueres entre pessoa jurídica e pessoa física	41
Tabela 8 - Equivalência tributária considerando os custos de manutenção da sociedade holding	42
Tabela 9 - Ganho de capital na pessoa física	44
Tabela 10 - Percentuais de redução do ganho de capital na alienação de bem imóvel	45
Tabela 11 - Simulação venda de imóvel pela pessoa jurídica como fruto da atividade	46
Tabela 12 - Simulação venda de imóvel pela pessoa jurídica através do ganho de capital.....	47
Tabela 13 - Tributação da atividade, conforme art. 25, I, da Lei 9.430/1996	48
Tabela 14 - Tributação conforme art. 25, II, da Lei 9.430/1996.....	49
Tabela 15 - Comparação tributária da alienação de imóveis PF x PJ	50
Tabela 16 - Simulação da herança através da legítima	54

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO	11
2. HOLDING COMO PESSOA JURÍDICA	15
2.1 TIPO SOCIETÁRIO	16
2.2.1 Sociedade Limitada	18
2.2.2 Sociedade Anônima	19
2.4 OBJETO SOCIAL DA HOLDING IMOBILIÁRIA	21
2.3. TIPOS DE HOLDING	23
2.5 CONSTITUIÇÃO DA HOLDING	24
2.6. RESPONSABILIDADE PATRIMONIAL E DESPERSONALIZAÇÃO DA PESSOA JURÍDICA	26
3. ASPECTOS TRIBUTÁRIOS	31
3.1 REGIME DE TRIBUTAÇÃO	33
3.1.1 Lucro Real	34
3.1.2. Lucro Presumido	35
3.2. TRIBUTAÇÃO INCIDENTE SOBRE O RECEBIMENTO DE ALUGUERES	38
3.2.1. Recebimento de Alugueres pela Pessoa Física	38
3.1.2. Recebimento de Alugueres pela Pessoa Jurídica	38
3.3. VENDA DE IMÓVEIS	43
3.4 VANTAGENS TRIBUTÁRIAS DA HOLDING NO ÂMBITO IMOBILIÁRIO	49
4. ASPECTOS SUCESSÓRIOS	51
4.1 A SUCESSÃO DA PESSOA NATURAL	52
4.1.1. Sucessão Legítima	53
4.1.2. Sucessão Testamentária	53
4.1.3. Inventário	55
4.1.4. Partilha	56
4.2 A SUCESSÃO VIA HOLDING	58
5. CONCLUSÃO	61
REFERÊNCIAS	63

1. INTRODUÇÃO

O presente trabalho almeja explorar os benefícios patrimoniais, tributários e sucessórios que permeiam a empresa do tipo holding no âmbito imobiliário-familiar, empresa esta constituída com a finalidade primordial de explorar os imóveis pertencentes ao ciclo familiar, seja através da compra, venda e aluguel de imóveis próprios e/ou propriedade de participações societárias, facilitando, assim, a sucessão causa mortis, abrandando conflitos familiares, e reduzindo a expressiva carga tributária incidente sobre a renda percebida pela pessoa física no Brasil.

Neste contexto, a presente pesquisa tem como objetivo apresentar os benefícios na constituição de uma empresa com foco na economia tributária e otimização sucessória, dado o crescente número de empreendimentos familiares que fracassam pela falta ou ignorância acerca da importância do planejamento patrimonial.

Para tanto, vale-se do método dedutivo concebido através da doutrina, legislação e jurisprudência, por meio do qual serão demonstrados os possíveis benefícios tributários e sucessórios do patrimônio titularizado pela pessoa jurídica do tipo holding, buscando, com isso, satisfazer os objetivos específicos do presente trabalho, quais sejam, (i) fazer uma revisão bibliográfica e legislativa a fim de apresentar os benefícios da constituição da sociedade do tipo holding no âmbito familiar no que tange a tributação sobre a atividade, (ii) exemplificar, por meio de casos práticos, a economia tributária no caso do planejamento patrimonial via holding e (iii) através da análise legislativa e doutrinária, realizar a comparação entre a sucessão de bens de propriedade da pessoa natural e da pessoa jurídica.

Nesta linha, ao final do trabalho, busca-se responder o seguinte questionamento:

Considerando a alta tributação incidente sobre a pessoa física, os riscos do negócio, bem como os custos e eventuais conflitos sucessórios, quais as vantagens do planejamento patrimonial imobiliário via holding no âmbito familiar?

O primeiro capítulo busca destacar as espécies de holding, suas diferenciações e utilidades, explorando, assim, os conceitos de holding imobiliária, holding de participações, pura, mista, de controle, entre outras, bem como o próprio conceito de holding, o qual, conforme será visto, está profundamente atrelado à sociedade que detém participações em outras sociedades, podendo, ainda, ser titular

de bens e direitos, tais como imóveis, móveis, propriedades industriais e investimentos financeiros.

Na sequência, trata-se acerca da natureza jurídica da holding, bem como os possíveis tipos societários, momento em que se discorre a respeito da limitação da responsabilidade dos sócios, tendo como enfoque as sociedades do tipo anônima e limitada, haja vista a restrição quanto à responsabilidade civil nestes casos.

Sobre a sociedade limitada, observa-se a sua natureza pessoal, materializada através do *intuitu personae*, de modo que este tipo societário se apresenta demasiadamente flexível de acordo com a vontade dos sócios, a qual sobressai-se ao capital.

Por sua vez, no que tange as sociedades anônimas, estas se apresentam deveras rígidas e com evidente *intuitu pecuniae*, com primazia das formalidades e com foco na geração de lucro aos acionistas.

Posteriormente, aborda-se os objetos sociais da holding imobiliária, destacando-se a sua ligação com os tipos de holding, pura ou mista, e a importância não só formal da devida adequação do objeto social às atividades desenvolvidas pela empresa, bem como a constituição, o registro e suas finalidades no âmbito da sociedade do tipo holding.

Ao final da primeira parte, de forma analítica, discorre-se acerca da responsabilidade civil/patrimonial da pessoa jurídica, o inadimplemento, a separação entre o patrimônio titularizado pelas pessoas físicas dos sócios e do ente jurídico, bem como, as hipóteses de despersonalização do ente, as teorias da despersonalização, as hipóteses de responsabilidade dos sócios e suas respectivas abrangências.

Iniciando-se o segundo capítulo, o qual é concentrado nos aspectos tributários, aborda-se o contexto tributário brasileiro, o qual, em suma, é caracterizado pelas altas alíquotas incidentes sobre a renda das pessoas físicas e jurídicas, razão pela qual há uma latente busca pela redução tributária através do planejamento tributário, o qual, conforme o conteúdo disposto no presente trabalho, pode ser realizado através da utilização de holdings familiares.

Neste contexto, trata-se acerca da tributação da renda na pessoa física, suas alíquotas progressivas, isenções, incidências e deduções. Da mesma forma, no que tange a pessoa jurídica, aborda-se os regimes de tributação, lucro real ou presumido, suas alíquotas, vantagens, desvantagens e obrigações quanto aos regimes.

Na sequência, através de tabelas e demonstrações práticas, apresenta-se a ocorrência da tributação sobre a renda percebida através do recebimento de alugueres pela pessoa física em comparação à pessoa jurídica.

Na mesma linha, a tributação incidente sobre a venda de imóveis comparando a pessoa física e jurídica é demonstrada através de tabelas e esquemas, sempre com base na legislação vigente.

Por derradeiro, e de forma sintética, apresenta-se as conclusões acerca das eventuais vantagens tributária obtidas pela constituição do patrimônio imobiliário em nome da pessoa jurídica em comparação à pessoa física, tendo o trabalho apresentado um panorama geral da tributação incidente sobre os entes envolvidos na pesquisa.

O último capítulo, por fim, dispõe acerca dos aspectos sucessórios que permeiam o tema, apresentando os conceitos trazidos pelo Código Civil acerca do fim da existência da pessoa natural e o momento em que se inicia a sucessão *causa mortis*.

Neste contexto, trata da transferência do patrimônio do *de cujus* aos herdeiros legítimos e testamentários, bem como do conteúdo da herança e do testamento e suas as limitações.

Sobre a herança, versa a respeito da sucessão legítima, isto é, por meio de disposição legal, e as limitações ao poder de testar, por meio das quais o testador poderá apenas dispor de metade do seu patrimônio, constituindo esta a parte denominada “disponível”.

Ainda no contexto sucessório, trata a respeito do processo de inventário, judicial e extrajudicial, seus prazos e fases, demonstrando os empecilhos inerentes ao desenvolvimento do processo de arrolamento dos bens deixados pelo *de cujus* e que se sujeitam à sucessão e, ao final, dispõe acerca da partilha, suas espécies, momento de ocorrência e procedimento.

Por fim, encerrando o capítulo referente à sucessão, discorre-se a respeito da sucessão planejada via holding e as eventuais vantagens da titularização do patrimônio em nome da pessoa jurídica para os fins sucessórios quando em comparação com a propriedade dos bens pela pessoa física.

Como conclusão ao presente trabalho, é tratado acerca da existência de benefícios administrativos, tributários e sucessórios no contexto das holdings

familiares para exploração de imóveis próprios e, se existem, quais são os benefícios obtidos.

2. HOLDING COMO PESSOA JURÍDICA

Iniciando o presente trabalho, este capítulo versa acerca da estrutura da pessoa jurídica do tipo holding, suas espécies, sua constituição, seus possíveis tipos societários, objetos sociais e regime de responsabilidades.

A sociedade do tipo holding possui previsão legal no Art. 2º, §3º da Lei das Sociedades Anônimas¹, Lei 6.404/1976, o qual preconiza a possibilidade de existência de uma companhia cujo objeto social seja a participação em outras sociedades, seja como meio de realização do objeto social ou para fim de benefícios fiscais (BRASIL, 1976).

O conceito legal, todavia, não restringe o seu objeto social à detenção de participações societárias, sendo este apenas um dos tipos de holding previstas pelo ordenamento, denominado "holding pura" ou "sociedade de participações".

Nesse sentido, a referida companhia pode, para além de deter participações societárias, exercer atividades operacionais, caso da "holding mista", cujo conceito será tratado de maneira oportuna na sequência.

Da mesma forma, com relação à natureza jurídica, a holding poderá ser de natureza simples ou empresária, sob os seguintes tipos societários: sociedade simples comum, sociedade em nome coletivo, sociedade em comandita simples, sociedade limitada (LTDA), sociedade anônima (S/A) e sociedade em comandita por ações.

Como se percebe, uma holding não possui uma conceituação restrita, haja vista a ampla dependência e relação entre o conceito e os objetos sociais desenvolvidos, podendo a sociedade, genericamente, ser entendida como:

Aquela que participa de outras sociedades, como cotista ou acionista. Ou seja, é uma sociedade formalmente constituída, com personalidade jurídica, cujo capital social, ou ao menos parte dele, é subscrito e integralizado com participações societárias de outra(s) pessoa(s) jurídica(s). (SILVEIRA ET AL., 2011, p. 103)

¹ Art. 2º Pode ser objeto da companhia qualquer empresa de fim lucrativo, não contrário à lei, à ordem pública e aos bons costumes.

§ 3º A companhia pode ter por objeto participar de outras sociedades; ainda que não prevista no estatuto, a participação é facultada como meio de realizar o objeto social, ou para beneficiar-se de incentivos fiscais.

No mesmo sentido, todavia de forma mais ampla, Mamede e Mamede (2021) entendem que o conceito de holding remete à organização societária constituída para o fim de deter participações, bens e direitos, bem como atividades negociais:

To hold, em inglês, traduz-se por segurar, deter, sustentar, entre ideias afins. Holding traduz-se não apenas como ato de segurar, deter etc., mas como domínio. A expressão holding company, ou simplesmente holding, serve para designar pessoas jurídicas (sociedades) que atuam como titulares de bens e direitos, o que pode incluir bens imóveis, bens móveis, participações societárias, propriedade industrial (patente, marca etc.), investimentos financeiros etc (MAMEDE; MAMEDE, 2021, p. 27-28).

Em suma, a sociedade holding é aquela no qual um dos objetos sociais é a detenção de participação em outras sociedades (Ramos, 2020).

2.1 TIPO SOCIETÁRIO

A sociedade constituída sob a forma de holding, conforme sobredito, encontra-se regulamentada pela Lei das Sociedades Anônimas, entretanto poderá ser constituída e regida sob diferentes tipos societários, sendo a escolha determinante sob o ponto de vista das responsabilidades assumidas pelos sócios.

Neste sentido, a escolha entre os tipos deve ter suas consequências aferidas, dadas as possíveis implicações na administração e no planejamento patrimonial do ente jurídico, bem como, repisa-se, na responsabilidade dos sócios por eventuais danos e prejuízos causados pela atividade desenvolvida, dado que as diferenças entre os tipos societários são notórias e podem modificar diametralmente o seu funcionamento.

A constituição de uma pessoa jurídica para o exercício de atividades negociais/operacionais garante aos sócios o benefício de ordem, cuja origem remete ao princípio da autonomia patrimonial, ou seja, a sociedade, detentora de personalidade jurídica, responde com seu patrimônio pelas obrigações contraídas em decorrência de suas atividades (Chagas, 2021)

Ainda assim, na hipótese de os passivos superarem o ativo social, e a depender do tipo societário e da espécie de sócio, estes poderão vir a ser chamados para responder de forma subsidiária com o seu patrimônio particular (Chagas, 2021).

Acerca das responsabilidades, no que tange a sociedade limitada, "os sócios somente responderão ordinária e subsidiariamente com seus bens particulares se o patrimônio da sociedade não houver sido integralizado" (Chagas, 2021, p. 206), isto é, se não houver comprovação de que o montante indicado no contrato social a ser integralizado tenha sido incorporado ao patrimônio da sociedade, nos termos do art. 1.052 do CC/02: "*Na sociedade limitada, a responsabilidade de cada sócio é restrita ao valor de suas quotas, mas todos respondem solidariamente pela integralização do capital social.*" (BRASIL, 2002).

No caso das sociedades em comandita, as quais possuem duas categorias de sócios, comanditários e comanditados, estes possuem responsabilidade ilimitada, dado que administradores da sociedade, enquanto aqueles, investidores no empreendimento, respondem limitadamente aos bens ou capital investidos (Ramos, 2020).

Na sociedade simples comum e sociedade em nome coletivo não há, da mesma forma, limitação de responsabilidade, razão pela qual os sócios respondem ilimitadamente (Chagas, 2021).

Por fim, no caso das sociedades anônimas, sua responsabilidade é determinada pelo art. 1º da Lei das S.A.², o qual preconiza que "a responsabilidade dos sócios ou acionistas será limitada ao preço de emissão das ações subscritas ou adquiridas" (BRASIL, 1976), isto é, o acionista somente é responsável até o limite do valor de emissão de suas ações.

Em que pese aparentes as semelhanças entre as limitações previstas nas sociedades limitadas e anônimas, são claras as suas diferenças:

Tal como a sociedade de responsabilidade limitada, na companhia a responsabilidade dos sócios também é limitada. Mas a limitação da responsabilidade é diferente nestas duas espécies de sociedades. Na sociedade limitada, os sócios respondem pela integralização das quotas que subscreveram e são solidariamente responsáveis pela integralização total do capital social (exegese do art. 1.052, do CC).

Desse modo, enquanto o capital social não estiver totalmente integralizado, ou seja, pago, a responsabilidade dos sócios é solidária e limitada, embora subsidiária. Os acionistas das companhias, por seu turno, respondem apenas pelo valor de emissão das ações que subscreveram, não havendo se falar em responsabilidade solidária quanto à integralização de todo o capital social. (Chagas, 2021, p. 297)

² Art. 1º A companhia ou sociedade anônima terá o capital dividido em ações, e a responsabilidade dos sócios ou acionistas será limitada ao preço de emissão das ações subscritas ou adquiridas.

Tendo em vista as limitações à responsabilização dos sócios, os tipos mais utilizados para a constituição de holdings são o da sociedade limitada e sociedade anônima, razão pela qual o presente trabalho dará ênfase a estas espécies.

2.2.1 Sociedade Limitada

A sociedade limitada é regida pelos ditames estabelecidos através do Código Civil, tendo como cerne a limitação da responsabilidade dos sócios, os quais respondem restritivamente até o valor de suas quotas, isto é, pelo capital integralizado, o que reduz os riscos do negócio (Chagas, 2021).

Nada obstante, as sociedades limitadas podem, supletivamente, valer-se das normas relacionadas às sociedades simples e anônimas, via disposição expressa em seu contrato social.

Ainda segundo Chagas (2021), é marcante o atributo da contratualidade neste tipo societário, justificado pela ampla margem negocial entre os sócios e a ausência de limitações formais às suas disposições de vontade, de modo que a sua atuação se mostra menos burocrática, com administração facilitada.

A sociedade limitada é dividida em quotas, as quais representam parcelas do seu capital social, podendo estas serem objeto de cessão e penhora.

Quanto à cessão, a legislação estabelece que a transferência de quotas por esta modalidade a algum dos sócios prescinde de autorização dos demais, enquanto aquela dirigida a terceiros necessita da aprovação de $\frac{1}{4}$ do capital social.

A aceitação, todavia, pode ser dispensada pelo contrato social, de forma que, neste caso, podem as sociedades serem diferenciadas quanto a sua natureza, *intuitu personae*, para o caso das sociedades em que prevalecem as disposições de vontade em consideração aos sócios, necessitando da aprovação dos demais para a transferência de quotas, ou *intuitu pecuniae*, na qual o capital é o bem maior, independentemente da figura do sócio, dispensando a aceitação dos sócios quanto a um eventual novo integrante (Chagas, 2021).

Não obstante o *intuitu personae* da pessoa jurídica constituída, as quotas, como sobredito, podem ser penhoradas para fim de garantia da execução em face de um dos sócios, podendo a sociedade, com o objetivo de evitar a entrada de estranhos

na sociedade, remir a dívida ou prever a preferência dos atuais sócios na aquisição das quotas (Chagas, 2021).

O Código Civil, em seu art. 997, VI³, prevê a necessidade de que a sociedade tenha um administrador, sendo este sujeito de poderes e deveres. A administração da sociedade limitada pode ser exercida por pessoa natural ou grupo de pessoas designadas no contrato social sendo ela(s) a(s) responsável(is) pela exteriorização de sua vontade (Ramos, 2020).

Nesta linha, Ramos (2020) destaca que a administração da sociedade é atividade personalíssima, não podendo ser delegada a outrem senão em situações específicas a mandatários, vide art. 1018⁴ do Código Civil.

Assim, por conta de sua flexibilidade, limitação de responsabilidade e *intuitu personae*, este tipo societário é o mais utilizado no país⁵.

2.2.2 Sociedade Anônima

No tocante às sociedades anônimas, regidas pela Lei 6.404/76, são priorizados os interesses da instituição, visando a concretização do objetivo disposto no estatuto social, relegando os interesses pessoais dos sócios, razão pela qual este tipo societário é notoriamente denominado "sociedade institucional" ou "sociedade estatutária" (Chagas, 2021).

Para mais, cumpre destacar suas características principais: natureza capitalista, essência empresarial, identificação exclusiva por denominação e, como já exposto, a responsabilidade limitada dos seus sócios (Ramos, 2020).

A sociedade anônima, diferentemente da sociedade limitada, a qual poderá transitar entre *intuitu pecuniae* e *intuitu personae*, é eminentemente atrelada à geração de capital e ao desenvolvimento de suas atividades, pouco importando a pessoa dos sócios e prescindindo de sua autorização para a troca de posições acionárias. Inclusive, vale destacar, o ato constitutivo - estatuto - sequer identifica a pessoa do acionista, mas tão somente o número de ações que compõem o capital

³ Art. 997. A sociedade constitui-se mediante contrato escrito, particular ou público, que, além de cláusulas estipuladas pelas partes, mencionará:

VI - as pessoas naturais incumbidas da administração da sociedade, e seus poderes e atribuições;

⁴ Art. 1.018. Ao administrador é vedado fazer-se substituir no exercício de suas funções, sendo-lhe facultado, nos limites de seus poderes, constituir mandatários da sociedade, especificados no instrumento os atos e operações que poderão praticar.

⁵ Vide dados disponibilizados no site empresometro.com.br

social da sociedade, razão pela qual a transferência de ações da companhia pode ser realizada sem alteração do ato constitutivo (Ramos, 2020).

A característica empresarial, por sua vez, reputa-se inerente à sociedade, independentemente de seu objeto social, por disposição expressa do parágrafo único do art. 982 do Código Civil⁶ e do art. 2º, §1º da Lei das S/A⁷.

As parcelas representantes do capital social da sociedade anônima denominam-se ações e a sua titularidade confere ao proprietário o caráter de acionista. As ações, a depender dos direitos e obrigações conferidas aos titulares, possuem a seguinte classificação: ordinárias, preferenciais e de fruição (Chagas, 2021).

Independente da classe de ação detida, a Lei das Sociedades Anônimas confere a qualquer acionista os direitos de participar dos lucros da sociedade e da partilha do acervo da companhia em caso de dissolução, de fiscalizar a gestão da sociedade, de preferência na subscrição em caso de aumento do capital social e de retirada (Ramos, 2020).

Para mais, importa destacar os elementos que incrementam a governança das sociedades anônimas, isto é, os seus órgãos sociais. Sobre isso, Chagas (2021), explana brevemente:

A Lei n. 6.404/76 criou órgãos sociais às companhias, cada qual com funções específicas. A lei ainda autorizou a criação de outros órgãos pelo estatuto social, a fim de formar uma estrutura administrativa complexa, capaz de administrar as companhias, e impedir que as atribuições sejam empregadas para favorecer determinados grupos ou pessoas.

É certo que as companhias são pessoas jurídicas de grande envergadura, o que recomenda a descentralização do poder em órgãos, com atribuições definidas em lei ou no estatuto.

Os órgãos situados no topo da hierarquia organizacional das sociedades anônimas - assembleia geral, conselho de administração, diretoria e conselho fiscal - são detalhadamente regidos pela Lei n. 6.404/76, que trata da estrutura, composição, funcionamento e atribuições de cada um deles. Os demais órgãos recebem disciplina dos estatutos, já que a LSA se ocupou apenas de cuidar dos órgãos de cúpula. (Chagas, 2021, p. 314)

⁶ Art. 982. Salvo as exceções expressas, considera-se empresária a sociedade que tem por objeto o exercício de atividade própria de empresário sujeito a registro (art. 967); e, simples, as demais. Parágrafo único. Independentemente de seu objeto, considera-se empresária a sociedade por ações; e, simples, a cooperativa.

⁷ Art. 2º Pode ser objeto da companhia qualquer empresa de fim lucrativo, não contrário à lei, à ordem pública e aos bons costumes.

§ 1º Qualquer que seja o objeto, a companhia é mercantil e se rege pelas leis e usos do comércio.

Nesse contexto, muito se comenta atualmente acerca das práticas relacionadas à governança corporativa, cujo objetivo é estabelecer diretrizes para melhor gestão da empresa e relacionamento com os acionistas (Ramos, 2020):

Trata-se, basicamente, de um movimento que visa a estabelecer padrões de gestão para os negócios explorados em sociedade, centrados, fundamentalmente, nos seguintes princípios: (i) transparência (não se deve apenas cumprir o dever de informação previsto em lei, mas disponibilizar às partes interessadas toda e qualquer informação do seu interesse), (ii) equidade no tratamento entre os acionistas (criação de regras mais protetivas para os minoritários e mais eficientes na prevenção do abuso por parte dos controladores), (iii) prestação de contas confiável (*accountability*; a prestação de contas deve seguir critérios de contabilidade seguros, eficientes e internacionalmente aceitos), e (iv) responsabilidade corporativa (os administradores/controladores devem zelar pela sustentabilidade das empresas que administram/controlam, visando à longevidade delas e incorporando em suas gestões preocupações de ordem social e ambiental, por exemplo). (Ramos, 2020, p. 630)

À vista disso, verifica-se, há uma tendência de valorização da forma na publicação de seus atos e uma maior rigidez a ser seguida pelo administrador, do que se infere a natureza mais burocrática desta modalidade.

Neste sentido, inclusive, os balanços e demonstrações financeiras devem ser publicizados e a distribuição de lucros deve seguir a proporção e quantidade das ações detidas pelos sócios.

Conclui-se, portanto, o objetivo das sociedades anônimas é a consecução do objetivo previsto no estatuto social, sendo preterida a vontade de seus acionistas em privilégio da companhia (Chagas, 2021).

2.4 OBJETO SOCIAL DA HOLDING IMOBILIÁRIA

A atuação de uma sociedade empresária é qualificada de acordo com os objetos sociais dispostos em seu estatuto ou contrato social, isto é, cabe ao ato constitutivo e suas alterações determinarem o objeto social/atividade a ser desempenhada pela empresa, a qual terá relevantes impactos tributários e administrativos. (Araújo; Júnior, 2021)

Nesse sentido, o objeto social deve representar a atividade desenvolvida pela empresa em caráter habitual.

No caso das holdings familiares, seu objeto social pode, conforme sobredito, resumir-se à detenção de participações societárias, caso da holding pura,

ou desempenhar atividades operacionais, caso da holding mista.

Sobre isso, vale destacar, a atividade empresarial deve ser rotulada através de forma previamente estabelecida pela Resolução nº 054 de 1944 pelo IBGE, a qual regulamentou uma Classificação Nacional de Atividades Empresariais (CNAE).

Dentre as inúmeras atividades possivelmente desempenhadas pelas empresas no país, as relacionadas especialmente à holding objeto do presente trabalho, holding imobiliária, são a compra e venda de imóveis próprios (CNAE 6810-2/01) e aluguel de imóveis próprios (CNAE 6810-2/02).

No que toca seus aspectos tributários, tem-se que o objeto social é determinante, por exemplo, quando há integralização de imóveis à pessoa jurídica, de modo que, em regra, a constituição federal estabelece imunidade tributária quanto ao ITBI:

Art. 156. Compete aos Municípios instituir impostos sobre:

II - transmissão "inter vivos", a qualquer título, por ato oneroso, de bens imóveis, por natureza ou acessão física, e de direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia, bem como cessão de direitos a sua aquisição;

§ 2º O imposto previsto no inciso II:

I - não incide sobre a transmissão de bens ou direitos incorporados ao patrimônio de pessoa jurídica em realização de capital, nem sobre a transmissão de bens ou direitos decorrente de fusão, incorporação, cisão ou extinção de pessoa jurídica, salvo se, nesses casos, a atividade preponderante do adquirente for a compra e venda desses bens ou direitos, locação de bens imóveis ou arrendamento mercantil; (BRASIL, 1988)

Verifica-se, todavia, conforme inciso I do §2º do art. 156⁸, que a imunidade não é irrestrita, sendo limitada às empresas cuja atividade predominante não seja a alienação ou aluguel de imóveis.

Por conta disso, a criação da holding deve ser feita por um profissional capacitado, que deverá avaliar a viabilidade de sua constituição, bem como a eventual necessidade de que seja constituída uma holding para concentrar os bens e outra para a sua exploração.

⁸ Art. 156. Compete aos Municípios instituir impostos sobre:

§ 2º O imposto previsto no inciso II:

I - não incide sobre a transmissão de bens ou direitos incorporados ao patrimônio de pessoa jurídica em realização de capital, nem sobre a transmissão de bens ou direitos decorrente de fusão, incorporação, cisão ou extinção de pessoa jurídica, salvo se, nesses casos, a atividade preponderante do adquirente for a compra e venda desses bens ou direitos, locação de bens imóveis ou arrendamento mercantil;

2.3. TIPOS DE HOLDING

Para além das diferenças relacionadas ao seu tipo societário, as holdings podem ser classificadas de acordo com o objeto social desempenhado pela empresa, podendo, especialmente, ser do tipo pura ou mista (Mamede; Mamede, 2021).

A holding do tipo pura é aquela constituída para o fim de titularizar quotas e/ou ações de outras sociedades, de modo que seu lucro é auferido através da distribuição de proventos (dividendos e juros sobre capital próprio) pelas sociedades em que detém participação. Dentro dessa espécie, ainda, podem ser divididas entre holding de controle ou holding de participação, a depender da proporção de quotas detidas nas sociedades em que é sócia/acionista (Mamede; Mamede, 2021).

A holding mista, por sua vez, consiste na sociedade que, além de se prestar à participação em outras sociedades, desenvolve atividades operacionais e empresariais em sentido estrito.

Outras classificações também são aceitas em sede doutrinária, em que pese não tenham implicações práticas relevantes:

Holding de administração: sociedade de participação constituída para centralizar a administração de outras sociedades, definindo planos, orientações, metas etc.

Holding patrimonial: sociedade constituída para ser a proprietária de determinado patrimônio. É também chamada de sociedade patrimonial.

Holding imobiliária: tipo específico de sociedade patrimonial, constituída com o objetivo de ser proprietária de imóveis, inclusive para fins de locação. (MAMEDE; MAMEDE, 2021, p. 30)

Quanto à espécie objeto do presente trabalho, holding imobiliária familiar, trata-se de sociedade na qual são desenvolvidas as atividades no ramo de compra, venda e locação de imóveis, não se caracterizando como uma classificação autônoma, mas sim uma contextualização:

A chamada holding familiar não é um tipo específico, mas uma contextualização específica. Pode ser uma holding pura ou mista, de administração, de organização ou patrimonial, isso é indiferente. Sua marca característica é o fato de se enquadrar no âmbito de determinada família e, assim, servir ao planejamento desenvolvido por seus membros, considerando desafios como organização do patrimônio, administração de bens, otimização fiscal, sucessão hereditária etc. São todos temas que serão desenvolvidos neste livro. Agora, dessa observação extrai-se um corolário: o que aqui se estudará não se aplica apenas às famílias. A análise se aproveita a holdings que não estejam restritas às situações familiares, por igual. (MAMEDE; MAMEDE, 2021, p. 30)

2.5 CONSTITUIÇÃO DA HOLDING

A holding é uma pessoa jurídica de direito privado e como tal, diferentemente da pessoa física, cuja personalidade civil tem como marco inicial o nascimento com vida, sendo preservados os direitos do nascituro desde a sua concepção (BRASIL, 2002), tem sua existência e regularidade efetivadas através do arquivamento na junta comercial de seus atos constitutivos, estatuto ou contrato social, para o caso de sociedade empresária, conforme ditames estabelecidos pela Lei 8.934/94 e Instrução Normativa nº 81/2020 do Departamento Nacional de Registro Empresarial e Integração (DREI) ou registro no Cartório de Registro de Pessoas Jurídicas para o caso de sociedade simples.

Sobre o registro, Ramos (2020) aduz:

É obrigação legal imposta a todo e qualquer empresário (empresário individual ou sociedade empresária) se inscrever na Junta Comercial antes de iniciar a atividade, sob pena de começar a exercer a empresa irregularmente. Trata-se de obrigação legal prevista no art. 967 do Código Civil, o qual dispõe ser “obrigatória a inscrição do empresário no Registro Público de Empresas Mercantis da respectiva sede, antes do início de sua atividade”. (Ramos, 2020, p. 186)

Nesse sentido, vale ressaltar, embora o registro não seja imprescindível para caracterização do sujeito de direito que desenvolve a atividade empresária - condição de empresário -, ele se mostra fundamental para sua atuação regular e visa assegurar os benefícios advindos da inscrição no CNPJ, tais como acesso a crédito e benefícios previdenciários (CHAGAS, 2021).

Nesse contexto, na etapa de registro, cabe aos sócios subscrever e integralizar o capital social da sociedade, montante que corresponde ao quantum disponibilizado pelos integrantes para fim de consecução do objeto social pretendido.

Quanto ao momento em que ocorre a subscrição e a integralização, tem-se que o capital é subscrito na oportunidade em que o sócio se compromete a oportunamente disponibilizar o bem ou a quantia financeira à sociedade, sendo a integralização o momento em que o ato se perfectibiliza, com a efetiva transferência do patrimônio do sócio à sociedade.

Vale salientar, não é necessário que a integralização seja feita através de dinheiro (moeda corrente), enquanto o bem integralizado seja capaz de satisfazer o

objeto social pretendido pela sociedade.

No caso da holding para administração e exploração de imóveis, a integralização, em regra, é feita através dos imóveis propriamente ditos e passíveis de exploração, sendo esta a finalidade social.

Acerca do tema, Mamede e Mamede (2021) sintetizam:

Segundo previsão anotada no artigo 997, V, do Código Civil, a integralização do capital social poderá fazer-se mediante: (1) pagamento em dinheiro; (2) cessão de crédito, inclusive endosso de títulos de crédito; (3) transferência de bens imóveis ou móveis, incluindo direitos pessoais com expressividade econômica, a exemplo da titularidade de marca ou patente; e serviços que devam ser prestados pelo sócio, em certos tipos societários. Habitualmente, faz-se a integralização do capital social de uma holding familiar pela transferência do patrimônio familiar para a sociedade; daí falar-se em sociedade patrimonial. Não é preciso fazer a transferência de todo o patrimônio familiar; pode-se eleger parcelas deste patrimônio, como apenas as participações societárias, criando uma sociedade de participações, ou apenas bens imóveis, criando uma sociedade imobiliária etc. Há uma liberdade para se eleger qual ou quais bens do patrimônio do casal serão usados para a integralização do capital social da holding, sendo mesmo possível a transferência de todos os bens. Em qualquer caso, a partir da transferência, para integralização, os bens passam a ser de propriedade da sociedade constituída, ao passo que seus sócios passam a ser titulares das quotas ou ações da sociedade. (Mamede; Mamede, 2021)

Além disso, quanto às várias motivações que levam à constituição de uma holding, destaca-se, sem prejuízo das demais, a profissionalização da administração e a evolução na governança dos bens.

Conforme sobredito, a administração do patrimônio através da pessoa jurídica possui notórias vantagens em relação à administração de bens pela pessoa física, especialmente no que tange aos interesses sucessórios e matrimoniais.

A holding pode ser importante elemento a ser utilizado para ressaltar os interesses patrimoniais das sociedades operacionais, não permitindo que litígios familiares, que são segregados dos interesses patrimoniais, atinjam as atividades (SILVEIRA ET AL, 2011).

Para mais, no que tange a governança, são evidentes as vantagens empresariais da sociedade holding, a saber: “1) *controle centralizado, com uma administração descentralizada*; 2) *gestão financeira unificada do grupo*; 3) *controle sobre um grupo societário com o mínimo de investimento necessário*” (SILVEIRA ET AL, 2011, p. 104).

2.6. RESPONSABILIDADE PATRIMONIAL E DESPERSONALIZAÇÃO DA PESSOA JURÍDICA

A responsabilidade decorre do descumprimento espontâneo de uma obrigação, isto é, a responsabilidade surge como uma consequência jurídica-patrimonial do inadimplemento (Gonçalves, 2021).

Neste sentido, pode-se entender que a responsabilidade surge com o propósito de restaurar o equilíbrio abalado pelo inadimplemento ou dano, de modo que a reparação visa a harmonia da relação jurídica (Gonçalves, 2021).

Considerando as espécies de responsabilidade tidas pela doutrina e legislação, é possível distinguir a responsabilidade em contratual e extracontratual.

A responsabilidade contratual é aquela originada de um contrato entabulado entre as partes, ou seja, decorre de uma relação jurídica preexistente entre o credor e o devedor. À vista disso, o inadimplemento desta espécie origina o dever de indenizar com fulcro no art. 389 do Código Civil⁹.

A holding, como pessoa jurídica de direito privado, é capaz de contratar e contrair obrigações, sendo, ela própria, responsável pelos atos praticados, uma vez que possui responsabilidade e personalidade, nos termos do art. 1º do Código Civil de 2002¹⁰, o qual reconhece a capacidade de todas as pessoas para a aquisição de direitos e obrigações (NAHAS, 2007).

Por conta disso, seguindo a disposição prevista no art. 391 do Código Civil¹¹ e art. 789 do CPC/2015¹², no caso de inadimplemento na relação jurídico-obrigacional, responde o devedor com todos os seus bens presentes e futuros, com exceção às restrições previstas em lei.

Neste contexto, no direito brasileiro, a pessoa jurídica se constitui como ente jurídico autônomo e diverso da pessoa física de seus sócios administradores, vez que há uma separação entre seus bens particulares e o patrimônio da empresa constituída.

E a separação se justifica como forma de mitigar os riscos da atividade:

⁹ Art. 389. Não cumprida a obrigação, responde o devedor por perdas e danos, mais juros e atualização monetária segundo índices oficiais regularmente estabelecidos, e honorários de advogado.

¹⁰ Art. 1º Toda pessoa é capaz de direitos e deveres na ordem civil.

¹¹ Art. 391. Pelo inadimplemento das obrigações respondem todos os bens do devedor.

¹² Art. 789. O devedor responde com todos os seus bens presentes e futuros para o cumprimento de suas obrigações, salvo as restrições estabelecidas em lei.

Especificamente em relação às sociedades, para compensar o risco do empreendimento (e para além da necessária personificação), natural a limitação da responsabilidade, separando-se o patrimônio da pessoa jurídica do patrimônio particular de seus investidores. Tal princípio, entretanto, ainda que racional e justificável do ponto de vista econômico, foi reflexo do próprio nascimento jurídico da pessoa coletiva empresarial, enfrentando - ao longo do desenvolvimento do sistema capitalista - momentos a revelar seu auge, mas também momentos de estremecimento. (CHAGAS, 2021, p. 355).

Nessa linha, o art. 49-A do Código Civil e seu parágrafo único preconizam:

Art. 49-A. A pessoa jurídica não se confunde com os seus sócios, associados, instituidores ou administradores.

Parágrafo único. A autonomia patrimonial das pessoas jurídicas é um instrumento lícito de alocação e segregação de riscos, estabelecido pela lei com a finalidade de estimular empreendimentos, para a geração de empregos, tributo, renda e inovação em benefício de todos.

Nada obstante, a referida divisão não é absoluta, sendo a comunicabilidade entre os entes determinada pelo tipo societário escolhido, conforme tratado alhures, e podendo ser relativizada na ocorrência de confusão patrimonial ou desvio de finalidade, vide previsão disposta no art. 50 da Lei 10.406/2002¹³, bem como no caso de dano ambiental ou incidente relacionado aos direitos consumeristas, através do instituto conhecido como desconsideração da personalidade jurídica.

A personalidade da pessoa jurídica, de início, decorreu, segundo Chagas (2021), da necessidade de regulamentação da responsabilidade patrimonial, representando importante e fundamental instrumento democrático, dado que propiciou aos pequenos investidores participação e alcance dos resultados positivos dos grandes empreendimentos.

A despersonalização, por sua vez, justifica-se, pois, trata-se de "*uma ficção necessária para arrostar os efeitos negativos da personificação, não desejados nem previstos quando da constituição do ente coletivo*" (Chagas, 2021).

O direito brasileiro, como brevemente relatado nos parágrafos anteriores, prevê a possibilidade de desconsideração da personalidade jurídica, de onde surgem duas teorias: a teoria maior e teoria menor.

¹³ Art. 50. Em caso de abuso da personalidade jurídica, caracterizado pelo desvio de finalidade ou pela confusão patrimonial, pode o juiz, a requerimento da parte, ou do Ministério Público quando lhe couber intervir no processo, desconsiderá-la para que os efeitos de certas e determinadas relações de obrigações sejam estendidos aos bens particulares de administradores ou de sócios da pessoa jurídica beneficiados direta ou indiretamente pelo abuso.

A teoria maior da despersonalização tem origem na disposição do art. 50 do CC/02¹⁴, o qual prevê a possibilidade de que sejam atingidos os bens dos sócios no caso de confusão patrimonial ou desvio de finalidade cominado com abuso da personalidade jurídica e insolvência.

Neste sentido a doutrina compreende, no caso da teoria maior, que não basta a insolvência para que sejam atingidos os bens particulares dos sócios, devendo, para tanto, estarem presentes os requisitos do art. 50 do Código Civil, isto é, devem estar presentes os requisitos objetivos e subjetivos para fim de que seja efetivada a despersonalização:

A teoria maior condiciona o afastamento episódico da autonomia patrimonial das pessoas jurídicas à caracterização da manipulação fraudulenta ou abusiva do instituto. Não admite a desconsideração com a mera demonstração de estar a pessoa jurídica insolvente para o cumprimento de suas obrigações.

Exige-se, aqui, para além da prova de insolvência, a demonstração de desvio de finalidade, ou a demonstração de confusão patrimonial. (CAVALIERI FILHO, p. 363-364)

De forma diversa, a teoria menor preconiza a dispensabilidade do excesso ou desvio:

A teoria menor é aquela que se refere à desconsideração em toda e qualquer hipótese de execução do patrimônio do sócio por obrigação social. Como se vê, a sua incidência parte de premissas distintas da teoria maior: bastará a prova da insolvência da pessoa jurídica para o pagamento de suas obrigações, independentemente da existência de desvio de finalidade ou de confusão patrimonial. Para esta teoria, o risco empresarial, normal às atividades econômicas, não pode ser suportado pelo terceiro que contratou com a pessoa jurídica, mas pelos sócios e/ou administradores desta, ainda que estes demonstrem conduta administrativa proba, isto é, mesmo que não exista qualquer prova capaz de identificar conduta culposa ou dolosa por parte dos sócios, ou administradores da pessoa jurídica. (CAVALIERI FILHO, p. 364)

A teoria menor, portanto, é mais abrangente e inclui mais hipóteses de responsabilização.

A incidência das teorias depende exclusivamente da legislação atinente ao tema, aplicando-se, em regra, a teoria maior.

¹⁴ Art. 50. Em caso de abuso da personalidade jurídica, caracterizado pelo desvio de finalidade ou pela confusão patrimonial, pode o juiz, a requerimento da parte, ou do Ministério Público quando lhe couber intervir no processo, desconsiderá-la para que os efeitos de certas e determinadas relações de obrigações sejam estendidos aos bens particulares de administradores ou de sócios da pessoa jurídica beneficiados direta ou indiretamente pelo abuso.

Como exceção, o art. 28 do Código de Defesa do Consumidor¹⁵ preconiza que a mera obstacularização ao ressarcimento de prejuízos causados aos consumidores constitui hipótese de desconsideração da pessoa jurídica (BRASIL, 1990).

Este, inclusive, o posicionamento da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça quando do julgamento do REsp 1735004/SP:

Esta Corte tem entendimento que, "de acordo com a Teoria Menor, a incidência da desconsideração se justifica: a) pela comprovação da insolvência da pessoa jurídica para o pagamento de suas obrigações, somada à má administração da empresa (art. 28, caput, do CDC); ou b) pelo mero fato de a personalidade jurídica representar um obstáculo ao ressarcimento de prejuízos causados aos consumidores, nos termos do § 5º do art. 28 do CDC" (REsp 1735004/SP, Rel. Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 26/06/2018, DJe 29/06/2018).

Da mesma forma, para o caso de danos ambientais, a Lei dos Crimes e Infrações Administrativas Ambientais (Lei 9.605/98), em seu art. 4º¹⁶, prevê a possibilidade de desconsideração da personalidade jurídica quando esta "*for obstáculo ao ressarcimento de prejuízos causados à qualidade do meio ambiente*" (BRASIL, 1998).

Contextualizando a situação dos prejuízos ambientais, tem-se o seguinte excerto doutrinário:

A desconsideração da personalidade jurídica é um instrumento importante para permitir a efetiva responsabilização civil dos agentes poluidores, notadamente em razão de que, muitas vezes, as pessoas jurídicas empresariais são utilizadas como "escudo" ou "fachada" para evitar a responsabilização direta dos seus proprietários e, em última instância, beneficiários de ganhos decorrentes de práticas predatórias da Natureza e que atentam contra a legislação ambiental. [...] Seguindo o "espírito" da Lei 9.605/98 de buscar a responsabilização dos "criminosos do colarinho branco ecológico", ao regulamentar, por exemplo, dispositivo constitucional relativo à responsabilidade penal da pessoa jurídica (art. 225, §3º), a desconsideração da personalidade jurídica empresarial busca justamente retirar qualquer óbice que se coloque à responsabilização civil e ressarcimento (em termos patrimoniais) dos prejuízos derivados de condutas empresariais ilícitas, a fim de alcançar, quanto for o caso, o patrimônio das pessoas físicas, ou seja, o alto escalão empresarial, como, por exemplo,

¹⁵ Art. 28. O juiz poderá desconsiderar a personalidade jurídica da sociedade quando, em detrimento do consumidor, houver abuso de direito, excesso de poder, infração da lei, fato ou ato ilícito ou violação dos estatutos ou contrato social. A desconsideração também será efetivada quando houver falência, estado de insolvência, encerramento ou inatividade da pessoa jurídica provocados por má administração.

¹⁶ Art. 4º Poderá ser desconsiderada a pessoa jurídica sempre que sua personalidade for obstáculo ao ressarcimento de prejuízos causados à qualidade do meio ambiente.

proprietários, presidentes, sócios, diretores, administradores etc. Isso em razão de que a pessoa jurídica responde civilmente pelas suas ações ou omissões com seu próprio patrimônio, que é considerado separadamente do patrimônio dos seus sócios.

A desconsideração da personalidade jurídica permite, por sua vez, atingir os bens das pessoas físicas por detrás da pessoa jurídica. (SARLET; FENSTERSEIFER, 2021, p. 622-623)

Tem-se, portanto, que a responsabilização da pessoa jurídica, como regra, atinge única e exclusivamente o seu patrimônio. Todavia, a depender da situação e das circunstâncias atinentes ao caso concreto, o patrimônio dos sócios ou do administrador pode ser afetado pelo inadimplemento/dano.

3. ASPECTOS TRIBUTÁRIOS

O presente capítulo versa a respeito da temática tributária atrelada a atividade de locação, compra e venda de imóveis, aprofundando-se nas alíquotas incidentes sobre estas atividades e buscando apresentar uma resposta ao final acerca da viabilidade/utilidade da utilização de uma pessoa jurídica do tipo holding para fim de economia tributária.

O Brasil é notoriamente reconhecido pela alta tributação incidente sobre a renda, seja na pessoa física ou jurídica. À vista disso, a população vem buscando alternativas tributárias que possibilitem a redução das alíquotas incidentes sobre a renda auferida (Horcaio, 2023).

Isto se deve, de forma geral, por conta do inchaço estatal e da máquina pública, que consomem demasiado volume de recursos.

Sobre o tema, complementa Ivan Horcaio:

O país necessita dos tributos para a organização estatal e administração do seu território, mas a carga tributária que recai sobre as empresas brasileiras chega a níveis bastante elevados em comparação com outros lugares do mundo.

A pesquisa reforça que o Brasil tem uma das mais altas taxas de impostos corporativos do mundo, o que inibe o crescimento econômico, a competitividade do país e afugenta investimento externo. O governo brasileiro arrecada das empresas em média 33,7% sobre um lucro tributável de US\$ 1 milhão. Em comparação, o governo chinês toma apenas 25% dos lucros corporativos sobre o mesmo valor. A média das economias do G7 é de 32,3%, dos BRICs é de 27,9% e a média global é de 27%.

A tributação brasileira atinge um nível tão alto que chega a interferir no crescimento da atividade empresária, desencorajando novos investimento ou até mesmo que outras empresas se instalem no Brasil, prejudicando com isso grande parte da população de desempregados.

A tributação elevada de fato afasta novas empresas, mas as empresas que estão atuantes não podem simplesmente abrir mão de suas atividades, e enfrentam da melhor forma possível a cobrança das alíquotas determinadas, investindo em administração tributária e juristas que tragam soluções práticas, como por exemplo: a utilização de uma holding em determinadas situações. (Horcaio, 2023, p. 152)

De início, vale salientar, o auferimento de renda pela pessoa física é tributado independentemente da fonte ou origem dos rendimentos, operando-se de forma progressiva e escalonada, nos termos do art. 153, §2º, I da Constituição Federal (BRASIL, 1988) e da Lei 13.149/2015:

Tabela 1 - Alíquotas e deduções do Imposto de Renda

TABELA PROGRESSIVA MENSAL		
BASE DE CÁLCULO (R\$)	ALÍQUOTA (%)	PARCELA A DEDUZIR DO IMPOSTO (R\$)
Até 1.903,98	-	-
De 1.903,99 até 2.826,65	7,5	142,80
De 2.826,66 até 3.751,05	15	354,80
De 3.751,06 até 4.664,68	22,5	636,13
Acima de 4.664,68	27,5	869,36

Fonte: Lei 13.149/2015

A pessoa jurídica, por sua vez, tem sua renda tributada com base na Lei 9.430/96, a qual determina a aplicação do percentual de 15% sobre a receita ou o lucro presumido pela empresa, a depender do regime de tributação escolhido, a título de imposto sobre a renda.

Para além da tributação da renda por si, incide sobre a pessoa jurídica a tributação referente a contribuição social sobre o lucro líquido:

Com origem na Constituição Federal de 1988, que definiu o lucro como uma das incidências das contribuições sociais, a CSLL foi instituída pela Lei nº 7.689/88 para financiar a seguridade social, tendo sofrido alterações em legislações posteriores até chegar no formato atual. A CSLL veio como um complemento da tributação do Imposto de Renda das Pessoas Jurídicas (IRPJ), eis que, quando da sua criação, houve a redução da alíquota do IRPJ em 8%, e a instituição da CSLL com, inicialmente, a mesma alíquota. No entanto, do ponto de vista de arrecadação, enquanto parte da arrecadação do IRPJ é dividida com outros entes federativos, a arrecadação da CSLL fica integralmente com a União, para financiamento da seguridade social. O fato gerador da CSLL é a apuração de *lucro líquido*, a partir do lucro contábil, com as adições e exclusões estabelecidas pela legislação tributária.¹⁷

¹⁷ UTUMI, Ana Claudia; TAPIAS, Camila Abrunhosa. CSLL: o que é, como funciona e como é cobrada. 2021. Disponível em: <https://www.jota.info/opiniao-e-analise/artigos/csll-o-que-e-20082021> . Acesso em: 08 set. 2022.

Ainda, incidirá sobre a receita das pessoas jurídicas o PIS e a COFINS.

O PIS - Programa de Integração Social - tem como fundamento a distribuição de renda e a diminuição da desigualdade social, sendo direcionado aos trabalhadores com a finalidade de custear os seus benefícios, tais como o seguro-desemprego, o abono salarial e o FGTS (fundo de garantia por tempo de serviço).

Por sua vez, a COFINS - Contribuição para o Funcionamento da Seguridade Social -, como o próprio nome já diz, trata-se de tributo da espécie contribuição especial, cujo objetivo é o financiamento da seguridade social como um todo, abrangendo aportes na saúde pública, previdência e assistência social.

Ambas incidem sobre a receita tributável e, portanto, são bastante onerosas ao empresário. Suas alíquotas são de 3% para a COFINS e 0,65% para o PIS, no caso da empresa tributada pelo lucro presumido e de 7,6% e 1,65%, respectivamente, para a empresa que aderiu à tributação pelo lucro real, regimes estes que serão pormenorizados na sequência.

3.1 REGIME DE TRIBUTAÇÃO

A manutenção e a viabilidade das atividades operacionais da pessoa jurídica se devem, em muitos casos, ao regime tributário escolhido, podendo a escolha equivocada mitigar o potencial da empresa.

Nesse sentido, para fim de que seja verificada a viabilidade de uma holding, é imprescindível o seu planejamento tributário por um especialista, uma vez que a sua constituição pode não ser vantajosa no espectro fiscal, a depender da estrutura escolhida, gerando custos e ônus desnecessários (MAMEDE; MAMEDE, 2021).

O capital percebido pelas pessoas jurídicas do tipo holding com objeto social relacionado às atividades imobiliárias, sofre, sobre as operações imobiliárias, seja aluguel ou venda, tal como no caso das pessoas naturais/físicas, tributação através do imposto de renda (IR), cujas alíquotas e base de cálculo variam a depender do regime de tributação "escolhido", quais sejam, lucro real ou lucro presumido (SILVEIRA ET AL., 2011).

A pessoa jurídica, via de regra, tem sua renda tributada sob a mesma base de cálculo, independentemente da quantidade da receita auferida.

Dada a impossibilidade de que a empresa locadora de imóveis realize sua tributação via simples, vide vedação prevista na Lei Complementar 123/2006, art. 17,

XV¹⁸, e o caráter excepcional do regime do lucro arbitrado, serão explorados pelo presente trabalho, tão somente, os regimes do lucro real e lucro presumido.

3.1.1 Lucro Real

As empresas tributadas através do lucro real têm a sua base de cálculo aferida por meio de balanço anual a ser levantado no último dia do calendário, 31 de dezembro, ou trimestralmente (Higuchi, 2013).

Em suma, o valor final a ser utilizado para fins de cálculo do imposto devido é obtido através da subtração das despesas e custos passíveis de dedução do somatório das receitas tidas ao longo do período apurado (Silveira et al, 2011).

No que tange a sua alíquota, determina o art. 2º, §1º, da Lei 9.430/96¹⁹ que esta será de 15% a ser aplicada sobre a base de cálculo (Brasil, 1996).

A tributação por esta modalidade é obrigatória para certas pessoas jurídicas, a depender do quantum do seu lucro, atividade desenvolvida, origem dos lucros, dentre outras, vide disposição do art. 14 da Lei 9.718/98, o qual determina e obriga as empresas nos termos que seguem:

Art. 14. Estão obrigadas à apuração do lucro real as pessoas jurídicas:

- I - cuja receita total no ano-calendário anterior seja superior ao limite de R\$ 78.000.000,00 (setenta e oito milhões de reais) ou proporcional ao número de meses do período, quando inferior a 12 (doze) meses;
- II - cujas atividades sejam de bancos comerciais, bancos de investimentos, bancos de desenvolvimento, caixas econômicas, sociedades de crédito, financiamento e investimento, sociedades de crédito imobiliário, sociedades corretoras de títulos, valores mobiliários e câmbio, distribuidoras de títulos e valores mobiliários, empresas de arrendamento mercantil, cooperativas de crédito, empresas de seguros privados e de capitalização e entidades de previdência privada aberta;
- III - que tiverem lucros, rendimentos ou ganhos de capital oriundos do exterior;

¹⁸ Art. 17. Não poderão recolher os impostos e contribuições na forma do Simples Nacional a microempresa ou empresa de pequeno porte:

XV - que realize atividade de locação de imóveis próprios, exceto quando se referir a prestação de serviços tributados pelo ISS.

¹⁹ Art. 2º A pessoa jurídica sujeita a tributação com base no lucro real poderá optar pelo pagamento do imposto, em cada mês, determinado sobre base de cálculo estimada, mediante a aplicação dos percentuais de que trata o art. 15 da Lei no 9.249, de 26 de dezembro de 1995, sobre a receita bruta definida pela art. 12 do Decreto-Lei no 1.598, de 26 de dezembro de 1977, auferida mensalmente, deduzida das devoluções, vendas canceladas e dos descontos incondicionais concedidos, observado o disposto nos §§ 1º e 2º do art. 29 e nos arts. 30, 32, 34 e 35 da Lei no 8.981, de 20 de janeiro de 1995.

§ 1º O imposto a ser pago mensalmente na forma deste artigo será determinado mediante a aplicação, sobre a base de cálculo, da alíquota de quinze por cento.

- IV - que, autorizadas pela legislação tributária, usufruam de benefícios fiscais relativos à isenção ou redução do imposto;
- V - que, no decorrer do ano-calendário, tenham efetuado pagamento mensal pelo regime de estimativa, na forma do art. 2º da Lei nº 9.430, de 1996;
- VI - que explorem as atividades de prestação cumulativa e contínua de serviços de assessoria creditícia, mercadológica, gestão de crédito, seleção e riscos, administração de contas a pagar e a receber, compras de direitos creditórios resultantes de vendas mercantis a prazo ou de prestação de serviços (*factoring*).
- VII - que explorem as atividades de securitização de crédito.

3.1.2. Lucro Presumido

A tributação pelo lucro presumido, por sua vez, poderá ser utilizada pelas empresas que não se enquadrem nas hipóteses do art. 14 da Lei 9.718/98, de modo que a base de cálculo do imposto devido é obtida através de uma presunção percentual da lucratividade da empresa, prevista em lei, a qual incide sobre a receita bruta da sociedade, gerando, assim, a base de cálculo, isto é, o lucro presumido, tributável (Silveira et al, 2011).

A previsão legal do lucro presumido encontra-se disposta no art. 25, I da Lei 9.430/96²⁰.

Na tabela abaixo, verificamos alguns exemplos dos percentuais de presunção, os quais estão delimitados no art. 15 da Lei 9.249/95:

²⁰ Art. 25. O lucro presumido será o montante determinado pela soma das seguintes parcelas:

- I - o valor resultante da aplicação dos percentuais de que trata o art. 15 da Lei nº 9.249, de 26 de dezembro de 1995, sobre a receita bruta definida pela art. 12 do Decreto-Lei nº 1.598, de 26 de dezembro de 1977, auferida no período de apuração de que trata o art. 1º, deduzida das devoluções e vendas canceladas e dos descontos incondicionais concedidos; e
- II - os ganhos de capital, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos em aplicações financeiras, as demais receitas, os resultados positivos decorrentes de receitas não abrangidas pela inciso I, com os respectivos valores decorrentes do ajuste a valor presente de que trata o inciso VIII do caput do art. 183 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976, e demais valores determinados nesta Lei, auferidos naquele mesmo período.

§ 1º O ganho de capital nas alienações de investimentos, imobilizados e intangíveis corresponderá à diferença positiva entre o valor da alienação e o respectivo valor contábil.

§ 2º Para fins do disposto no § 1º, poderão ser considerados no valor contábil, e na proporção deste, os respectivos valores decorrentes dos efeitos do ajuste a valor presente de que trata o inciso III do caput do art. 184 da Lei nº 6.404, de 15 de dezembro de 1976.

§ 3º Os ganhos decorrentes de avaliação de ativo ou passivo com base no valor justo não integrarão a base de cálculo do imposto, no momento em que forem apurados.

§ 4º Para fins do disposto no inciso II do **caput**, os ganhos e perdas decorrentes de avaliação do ativo com base em valor justo não serão considerados como parte integrante do valor contábil.

§ 5º O disposto no § 4º não se aplica aos ganhos que tenham sido anteriormente computados na base de cálculo do imposto.

Tabela 2 - Presunção percentual de lucros

Atividade desenvolvida	Percentual de presunção
Revenda de Combustíveis e gás natural	1,60%
Transporte de cargas	8%
Atividades imobiliárias	8%
Industrialização para terceiros com recebimento do material	8%
Demais atividades não especificadas que não sejam prestação de serviço	8%
Transporte que não seja de cargas e serviços em geral	16%
Serviços profissionais que exijam formação técnica ou acadêmica - como advocacia e engenharia	32%
Intermediação de negócios	32%
Administração de bens móveis e imóveis, locação ou cessão desses mesmos bens	32%
Construção civil e serviços em geral	32%

Fonte: <https://www.infovarejo.com.br/novo/wp-content/uploads/2019/07/o-que-e-lucro-reall.jpg>

Sobre esse lucro tido através da presunção, incidirá os 15% a título de imposto de renda da pessoa jurídica, na forma do art. 25 da Lei 9.430/1996²¹, e, assim, restará calculado o imposto devido.

²¹ Art. 25. O lucro presumido será o montante determinado pela soma das seguintes parcelas:

I - o valor resultante da aplicação dos percentuais de que trata o art. 15 da Lei nº 9.249, de 26 de dezembro de 1995, sobre a receita bruta definida pela art. 12 do Decreto-Lei nº 1.598, de 26 de dezembro de 1977, auferida no período de apuração de que trata o art. 1o, deduzida das devoluções e vendas canceladas e dos descontos incondicionais concedidos; e

II - os ganhos de capital, os rendimentos e ganhos líquidos auferidos em aplicações financeiras, as demais receitas, os resultados positivos decorrentes de receitas não abrangidas pela inciso I, com os respectivos valores decorrentes do ajuste a valor presente de que trata o inciso VIII do caput do art.

Abaixo tem-se exemplo de cálculo do imposto devido por empresa cuja receita advém da venda de mercadorias:

Tabela 3 - Simulação Lucro Presumido Venda de Mercadorias

Tipo de receita ou despesa	Valor em reais
Receita bruta da venda de mercadorias	R\$ 800.000,00
Ganho de capital na venda de ativo imobilizado (imóvel)	R\$ 6.000,00
Ganhos de aplicação financeira de renda fixa	R\$ 13.000,00
Base de Cálculo do IR:	Valor em reais
R\$ 800.000 x 8%	R\$ 64.000,00
Ganho de capital	R\$ 6.000,00
Receitas financeiras	R\$ 13.000,00
	R\$ 83.000,00
Imposto e Adicional	Valor em reais
R\$ 83.000 x 15%	R\$ 12.450,00
R\$ 23.000 x 10%	R\$ 2.300,00
Imposto devido	R\$ 14.750,00
Imposto de renda retido na fonte quando do resgate da aplicação financeira de renda fixa	R\$ 2.600,00
IMPOSTO A PAGAR	R\$ 12.750,00

Fonte: Silveira et. al., 2011, p. 34

3.2. TRIBUTAÇÃO INCIDENTE SOBRE O RECEBIMENTO DE ALUGUERES

Este tópico trata da tributação incidente sobre o recebimento de renda através de alugueres pela pessoa física e jurídica, sendo demonstrados, via tabelas e simulações as alíquotas e valores dos impostos devidos.

3.2.1. Recebimento de Alugueres pela Pessoa Física

No que tange a exploração da atividade imobiliária, a renda obtida através da locação de imóveis pela pessoa física é tributada de acordo com a tabela escalonada prevista na Lei 13.149/2015 e colacionada alhures, sendo esta a única tributação incidente sobre o auferimento de renda decorrente dos alugueres recebidos pela pessoa física.

Neste contexto, sem considerar eventuais receitas obtidas de forma diversa, sobre um aluguel no valor de R\$ 25.000,00 recebidos pela PF incidiria a seguinte tributação:

Tabela 4 - Simulação imposto sobre a renda percebida sobre a pessoa física

Razão	Valor em reais
Aluguel	R\$ 25.000,00
Imposto devido (Alíquota de 27,5%)	R\$ 6.875,00
Dedução cabível	R\$ 869,36
Lucro auferido	R\$ 18.994,36

Fonte: Elaborado pelo Autor.

3.1.2. Recebimento de Alugueres pela Pessoa Jurídica

A tributação da pessoa jurídica caracterizada pela atividade de exploração de imóveis, tal como sobredito, pode ser feita através do Lucro Real ou Presumido,

incidindo, para além do imposto de renda, a CSLL, o PIS e a COFINS (Araujo; Rocha Junior, 2021).

No caso do lucro real a receita imobiliária será tributada, após deduções, em 15%. Considerando as dificuldades práticas de auferir as eventuais deduções, não será feita a simulação da tributação para o lucro real.

Na hipótese da tributação feita via Lucro Presumido, o percentual de presunção para a atividade imobiliária é de 32%, de modo que apenas após a incidência deste percentual é que se aplicam os 15% do IRPJ.

O cálculo do imposto devido, nos mesmos valores da hipótese supracitada (R\$ 25.000,00), resta delimitado nos termos da tabela a seguir:

Tabela 5 - Simulação recebimento de alugueres pela pessoa jurídica através do lucro presumido

Razão	Percentual	Valor em reais
Aluguel	-	R\$ 25.000,00
Percentual de presunção do lucro	32%	R\$ 8.000,00
IR a deduzir do valor presumido	15%	R\$ 1.200,00
CSLL	9%	R\$ 720,00
PIS	0,65%	R\$ 162,50
COFINS	3%	R\$ 750,00
TRIBUTAÇÃO TOTAL	11,33%	R\$ 2.832,50

Fonte: Elaborado pelo Autor.

Em ambos os casos, lucro real ou presumido, na hipótese de restar ultrapassado a base de cálculo de R\$ 20.000,00 incidirá um adicional de 10% sobre o valor a maior (Brasil, 1995).

Nesse sentido, vale complementar, a base de cálculo somente ultrapassa os R\$ 20.000,00 no lucro presumido quando a receita auferida pela atividade for maior

que R\$ 62.500,00, apenas os valores que superem este valor sofrerão a incidência do percentual adicional, sendo mantidos os percentuais relativos à CSLL, PIS e COFINS (Király, 2021):

Tabela 6 – Simulação recebimento de alugueres através do lucro presumido com adicional de IR

Razão	Percentual	Valor em reais
Aluguel	-	R\$ 100.000,00
Percentual de presunção do lucro	32%	R\$ 32.000,00
IR a deduzir do valor presumido	15%	R\$ 4.800,00
Adicional IR	10% sobre o valor que excede 20 mil reais de lucro	R\$ 1.200,00
TOTAL IR	-	R\$ 6.000,00
CSLL	9%	R\$ 2.880,00
PIS	0,65%	R\$ 650,00
COFINS	3%	R\$ 3.000,00
TRIBUTAÇÃO TOTAL	12,53%	R\$ 12.530,00

Fonte: Elaborado pelo Autor

Considerando a incidência de tributos diversos sobre a receita na pessoa jurídica, é forçoso salientar que a constituição da holding para recebimento de alugueres não se mostra benéfica em todos os casos, mas tão somente naqueles em que possa ser superado o "ponto de equivalência das cargas tributárias", o qual, segundo Rafael Király (2021), somente é atingido no cenário em que a renda é maior que R\$ 5.376,37, vide quadro a seguir:

Tabela 7 - Equivalência entre tributária no recebimento de alugueres entre pessoa jurídica e pessoa física

Pessoa Jurídica	Valor (R\$)	Pessoa Física	Valor (R\$)
Receita bruta	R\$ 5.376,37	Renda	R\$ 5.376,37
Base de Cálculo (presunção de 32%)	R\$ 1.720,44	Alíquota de 27,5% (renda a partir de R\$4.664,68)	R\$ 1.478,50
Valor IRPJ (alíquota de 15%)	R\$ 258,07	Parcela a deduzir:	R\$ 869,36
Valor da CSLL (alíquota de 9%)	R\$ 154,84	--	--
Valor do PIS (alíquota de 0,65% sobre a receita total)	R\$ 34,94	--	--
Valor da COFINS (alíquota de 3% sobre a receita total)	R\$ 161,29	--	--
Total dos tributos	R\$ 609,14	Total dos tributos	R\$ 609,14

Fonte: Rafael Király (2021)

Nada obstante, para além dos meros tributos, deve ser considerado, para fim de verificar a viabilidade e benefício da holding, os custos de sua criação e manutenção, os quais, segundo Király (2021), são estimados em R\$ 700,00 mensais. Dessa forma, segundo o referido autor, a receita equivalente ao ponto de equilíbrio

deve ser de R\$ 9.705,39, de modo que a diferença na tributação seja equivalente aos custos da pessoa jurídica, senão vejamos:

Tabela 8 - Equivência tributária considerando os custos de manutenção da sociedade holding

Pessoa Jurídica	Valor (R\$)	Pessoa Física	Valor (R\$)
Receita Bruta	R\$ 9.705,39	Renda	R\$ 9.705,39
Base de Cálculo (presunção de 32%)	R\$ 3.105,72	Alíquota de 27,5%(renda a partir de R\$4.664,68)	R\$ 2.668,98
Valor IRPJ (alíquota de 15%)	R\$ 465,86	Parcela a deduzir:	R\$ 869,36
Valor da CSLL (alíquota de 9%)	R\$ 279,52	--	--
Valor do PIS (alíquota de 0,65% sobre a receita total)	R\$ 63,09	--	--
Valor da COFINS(alíquota de 3% sobre a receita total)	R\$ 291,16	--	--
Total dos tributos	R\$ 1.099,62	Total dos tributos	R\$ 1.799,62

Fonte: Rafael Király (2021)

Verifica-se, portanto, que a constituição da holding é benéfica do ponto de vista tributário para o recebimento de alugueres tão somente após o auferimento de receitas na ordem de R\$ 9.705,39.

3.3. VENDA DE IMÓVEIS

A venda de imóveis pela pessoa física sujeita-se a uma modalidade diferenciada de imposto de renda, calculada a título de ganho de capital, cuja apuração do imposto devido se dá de forma segregada de acordo com a previsão do art 1º da Lei 13.259/2016, o qual modificou o art. 21 da Lei 8.981 de 1995:

Art. 21. O ganho de capital percebido por pessoa física em decorrência da alienação de bens e direitos de qualquer natureza sujeita-se à incidência do imposto sobre a renda, com as seguintes alíquotas:

I - 15% (quinze por cento) sobre a parcela dos ganhos que não ultrapassar R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais);

II - 17,5% (dezessete inteiros e cinco décimos por cento) sobre a parcela dos ganhos que exceder R\$ 5.000.000,00 (cinco milhões de reais) e não ultrapassar R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais);

III - 20% (vinte por cento) sobre a parcela dos ganhos que exceder R\$ 10.000.000,00 (dez milhões de reais) e não ultrapassar R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais); e

IV - 22,5% (vinte e dois inteiros e cinco décimos por cento) sobre a parcela dos ganhos que ultrapassar R\$ 30.000.000,00 (trinta milhões de reais).

Assim, conforme a legislação supracitada, a venda de um imóvel pela pessoa física sujeita-se a uma tributação que varia progressivamente entre 15% e 22,5% sobre o ganho de capital na operação, isto é, a depender da diferença entre o valor do bem alienado e o seu custo é verificada a alíquota e o imposto devido.

Nesse sentido, o imposto sobre a operação de venda de um imóvel, na pessoa física, cujo valor de aquisição tenha sido de R\$ 250.000,00 e o valor de venda de R\$ 1.250.000,00 incidirá conforme a tabela disposta na sequência:

Tabela 9 - Ganho de capital na pessoa física

Razão	Percentual	Valor em Reais
Valor de venda	-	R\$ 1.250.000,00
Custo	-	R\$ 250.000,00
Ganho de Capital	-	R\$ 1.000.000,00
Alíquota conforme inciso I	15%	R\$ 150.000,00
Imposto devido	-	R\$ 150.000,00

Fonte: Elaborado pelo Autor.

Como se percebe, a tributação incidente sobre a venda de imóveis na pessoa física é capaz de reter grande parte da lucratividade que seria obtida na alienação do bem.

A legislação, todavia, prevê certas hipóteses que garantem a diminuição ou até mesmo isenção dos tributos incidentes sobre a operação, tal como nas seguintes hipóteses: (a) isenção para ganho na alienação de imóveis adquiridos antes de 1969, (b) isenção para alienação de imóveis por valor igual ou inferior a R\$ 440.000,00, sendo este o único imóvel de propriedade do vendedor, (c) redução fixa do ganho de acordo com o ano de compra do imóvel, para bens adquiridos antes de 1988, vide art. 26 da Instrução Normativa SRF nº 84, de 11 de outubro de 2001 (Tabela X, abaixo), (d) isenção quanto ao ganho na alienação de imóveis residenciais quando houver a compra de outro de maior valor em até 180 dias da alienação e (e) redução pelo tempo de acordo com o fator de redução (FR) disposto na Medida Provisória nº 252/2005 (revogada), e art. 40 da Lei 11.196/2005, após 01/01/1996, colacionada na sequência:

Art. 40. Para a apuração da base de cálculo do imposto sobre a renda incidente sobre o ganho de capital por ocasião da alienação, a qualquer título, de bens imóveis realizada por pessoa física residente no País, serão aplicados fatores de redução (FR1 e FR2) do ganho de capital apurado. (Vigência)

§ 1º A base de cálculo do imposto corresponderá à multiplicação do ganho de capital pelos fatores de redução, que serão determinados pelas seguintes fórmulas:

I - $FR1 = 1/1,0060m1$, onde "m1" corresponde ao número de meses-calendário ou fração decorridos entre a data de aquisição do imóvel e o mês da publicação desta Lei, inclusive na hipótese de a alienação ocorrer no referido mês;

II - $FR2 = 1/1,0035m^2$, onde "m2" corresponde ao número de meses-calendário ou fração decorridos entre o mês seguinte ao da publicação desta Lei ou o mês da aquisição do imóvel, se posterior, e o de sua alienação.

§ 2o Na hipótese de imóveis adquiridos até 31 de dezembro de 1995, o fator de redução de que trata o inciso I do § 1o deste artigo será aplicado a partir de 1o de janeiro de 1996, sem prejuízo do disposto no art. 18 da Lei no 7.713, de 22 de dezembro de 1988.

Tabela 10 - Percentuais de redução do ganho de capital na alienação de bem imóvel

ANO DE AQUISIÇÃO	% DE REDUÇÃO	ANO DE AQUISIÇÃO	% DE REDUÇÃO	ANO DE AQUISIÇÃO	% DE REDUÇÃO	ANO DE AQUISIÇÃO	% DE REDUÇÃO
Até 1969	100%	1974	75%	1979	50%	1984	25%
1970	95%	1975	70%	1980	45%	1985	20%
1971	90%	1976	65%	1981	40%	1986	15%
1972	85%	1977	60%	1982	35%	1987	10%
1973	80%	1978	55%	1983	30%	1988	5%

Fonte: Instrução Normativa SRF nº 84/2001

Por sua vez, no caso da pessoa jurídica com objeto social a alienação de imóveis, a tributação encontra-se atrelada à situação contábil do bem, de modo que as alíquotas incidentes sobre a alienação variam a depender da classificação como "ativo circulante", em estoque, e "ativo não circulante", imobilizado (Araújo; Júnior, 2021).

Para o caso dos ativos circulantes, cuja atividade da pessoa jurídica, conforme a temática desenvolvida no decorrer do presente trabalho, seja a compra e venda de imóveis através do regime do lucro presumido, a tributação seguirá os mesmos moldes da locação imobiliária, com a ressalva de que, neste caso, a

presunção de lucro é de 8% (oito por cento) e a Contribuição Social sobre o Lucro Líquido incide sobre a presunção de 12%, vide art. 25, I, da Lei 9.430 de 1996.

Neste sentido, a tributação incidente sobre o mesmo imóvel descrito acima, o qual foi adquirido por R\$ 250.000,00 e foi alienado por R\$ 1.250.000,00 resta assim demonstrada:

Tabela 11 - Simulação venda de imóvel pela pessoa jurídica como fruto da atividade

Razão	Percentual	Valor em Reais
Valor de venda	-	R\$ 1.250.000,00
Custo	-	R\$ 250.000,00
Base de cálculo IRPJ	8%	R\$ 100.000,00
IRPJ	15%	R\$ 15.000,00
Base de cálculo adicional IRPJ	-	R\$ 80.000,00
Adicional IRPJ	10%	R\$ 8.000,00
Base de Cálculo CSLL	12%	R\$ 150.000,00
CSLL	9%	R\$ 13.500,00
PIS	0,65%	R\$ 8.125,00
COFINS	3%	R\$ 37.500,00
Imposto devido	-	R\$ 82.125,00

Fonte: Elaborado pelo Autor.

Verifica-se da tabela acima, portanto, que os impostos devidos em decorrência da alienação de imóvel por R\$ 1.250.000,00 através da pessoa jurídica, cuja classificação seja de ativo circulante, trouxe uma economia expressiva em termos tributários, quando comparada a alienação feita pela pessoa física.

Doutra forma, caso o ativo esteja classificado como "não circulante", imobilizado, ou a alienação não seja parte do objeto social da sociedade, incidirá a tributação através do ganho de capital, tal como na pessoa física, a qual, para além

do IRPJ, incide a CSLL, o que pode ser deveras oneroso ao sujeito passivo, vide art. 25, II, da Lei 9.430/1996, conforme se depreende da tabela abaixo:

Tabela 12 - Simulação venda de imóvel pela pessoa jurídica através do ganho de capital

Razão	Percentual	Valor em Reais
Valor de venda	-	R\$ 1.250.000,00
Custo	-	R\$ 250.000,00
Ganho de capital	-	R\$ 1.000.000,00
Base de cálculo IRPJ e CSLL	-	R\$ 1.000.000,00
IRPJ	15%	R\$ 150.000,00
Base de cálculo adicional IRPJ	-	R\$ 980.000,00
Adicional IRPJ	10%	R\$ 98.000,00
CSLL	9%	R\$ 90.000,00
Imposto devido	-	R\$ 338.000,00

Fonte: Elaborado pelo Autor.

No contexto das tributações dispostas acima, destaca-se o quadro elaborado por Rafael Király (2021), o qual sintetizou a tributação, suas alíquotas e razões:

Tabela 13 - Tributação da atividade, conforme art. 25, I, da Lei 9.430/1996

Tributo	Base de Cálculo	Alíquota
IRPJ	Receita Bruta multiplicada pelo percentual de presunção	15%
Adicional de IRPJ	Parcela que exceder a R\$ 20 mil/mês da Receita Bruta multiplicada pelo percentual de presunção	10%
CSLL	Receita Bruta multiplicada pelo percentual de presunção	9%
PIS	Receita Bruta	0,65%
COFINS	Receita Bruta	3%

Fonte: Rafael Király (2021)

Tabela 14 - Tributação conforme art. 25, II, da Lei 9.430/1996

Tributo	Base de Cálculo	Alíquota
IRPJ	Ganho: diferença positiva entre valor de alienação e custo de aquisição	15%
Adicional de IRPJ	Parcela do ganho que exceder a R\$20 mil/mês	10%
CSLL	Ganho: diferença positiva entre valor de alienação e custo de aquisição	9%

Fonte: Rafael Király (2021)

3.4 VANTAGENS TRIBUTÁRIAS DA HOLDING NO ÂMBITO IMOBILIÁRIO

Posto isso, depreende-se que a venda de imóveis por uma sociedade do tipo holding é, como regra geral, vantajosa ao alienante.

Todavia, no caso de venda de bem imóvel pela sociedade holding, deve ser observado o regime contábil do bem, isto é, deve ser feito um planejamento empresarial dos bens de propriedade da holding a fim de que a venda de imóveis através da pessoa jurídica seja benéfica, uma vez que a classificação errônea pode acarretar em desvantagem do ponto de vista fiscal-tributário.

Nesse sentido, sintetizando o que fora exposto alhures, tem-se a tabela a seguir, baseada no caso hipotético de um imóvel adquirido por R\$ 250.000,00 e vendido por R\$ 1.250.000,00, a qual busca estabelecer uma comparação entre a tributação incidente nos casos de (i) venda de imóvel pela pessoa física, (ii) venda de imóvel contabilizado como “em estoque” pela pessoa jurídica e (iii) venda de imóvel contabilizado como “imobilizado” pela pessoa jurídica:

Tabela 15 - Comparação tributária da alienação de imóveis PF x PJ

Hipótese	Valor da tributação devida	Alíquota total incidente sobre a operação
Venda pela pessoa física	R\$ 150.000,00	12,00%
Venda pela pessoa jurídica com atividade de alienação de imóveis	R\$ 82.125,00	6,57%
Venda pela pessoa jurídica com situação contábil "imobilizado"	R\$ 338.000,00	27,04%

Fonte: Elaborado pelo Autor.

Nesse sentido, verifica-se uma expressiva economia tributária quando o bem imóvel é titularizado pela empresa holding e caracterizado contabilmente como “em estoque”, razão pela qual resta comprovada a vantagem deste mecanismo para economia tributária

No mais, quanto à locação de imóveis, observou-se evidente economia tributária quando do recebimento de valor superior a R\$ 9.705,39, de modo que a constituição de uma holding no âmbito familiar mostra-se, também, uma forma capaz de promover a economia tributária quando comparada a pessoa física no tocante ao recebimento de alugueres.

4. ASPECTOS SUCESSÓRIOS

O presente capítulo destina-se a apresentar as características concernentes à sucessão, bem como o procedimento para arrolamento dos bens titularizados pela pessoa física, inventário, a partilha, os custos da operação e o tempo necessário para a efetiva transferência da propriedade dos bens deixados pelo *de cuius*. Ao final, trará os eventuais benefícios trazidos pela holding no âmbito sucessório.

A existência da pessoa natural, tal como determina o art. 6º do Código Civil de 2002²², encerra-se com a morte - real para o caso do óbito propriamente dito, ou presumida na hipótese em que há autorização legal para abertura da sucessão definitiva (BRASIL, 2002).

Ocorrido o evento morte, a sucessão se abre instantaneamente, "*transmitindo-se automaticamente a herança aos herdeiros legítimos e testamentários do de cuius, sem solução de continuidade e ainda que estes ignorem o fato*" (GONÇALVES, 2021, p. 908).

Neste sentido, Gonçalves esclarece:

Na impossibilidade de se admitir que um patrimônio permaneça sem titular, o direito sucessório impõe, mediante uma ficção jurídica, a transmissão da herança, garantindo a continuidade na titularidade das relações jurídicas do defunto por meio da transferência imediata da propriedade aos herdeiros. Não há falar em herança de pessoa viva, embora possa ocorrer a abertura da sucessão do ausente, presumindo-se-lhe a morte (CC, arts. 26 e s.). (GONÇALVES, 2021, p. 908)

Neste contexto, tem-se que a sucessão consiste na substituição dos titulares de uma relação jurídica, isto é, na transmissão de bens, direitos e obrigações em razão da morte - *causa mortis* - via herança (VENOSA, 2003).

A herança, por sua vez, corresponde à soma de todos os ativos e passivos do *de cuius*, isto é, os bens, dívidas, créditos, débitos, direitos, obrigações pretensões e eventuais ações de titularidade do falecido, sendo transmitida aos herdeiros, tal como exposto acima, após a abertura da sucessão (GONÇALVES, 2021).

Sobre a herança, salienta Venosa (2003):

²² Art. 6º A existência da pessoa natural termina com a morte; presume-se esta, quanto aos ausentes, nos casos em que a lei autoriza a abertura de sucessão definitiva.

Destarte, a herança entra no conceito de patrimônio. Deve ser vista como o patrimônio do de cujus. Definimos o patrimônio como o conjunto de direitos reais e obrigacionais, ativos e passivos, pertencentes a uma pessoa. Portanto, a herança é o patrimônio da pessoa falecida, ou seja, do autor da herança.

O patrimônio transmissível, portanto, contém bens materiais ou imateriais, mas sempre coisas avaliáveis economicamente. Os direitos e deveres meramente pessoais, como a tutela, a curatela, os cargos públicos, extinguem-se com a morte, assim como os direitos personalíssimos.

A compreensão da herança é de uma universalidade. O herdeiro recebe a herança toda ou uma quota-fração dela, sem determinação de bens, o que ocorrerá somente na partilha. O herdeiro pode ganhar essa condição por estar colocado na ordem de vocação hereditária (art. 1.829; antigo, art. 1.603) ou por ter sido aquinhoadado com uma fração da herança por testamento. A figura do legatário só pode derivar do testamento. O legatário recebe coisa ou coisas determinadas do monte hereditário. Por isso o herdeiro é sucessor universal do de cujus; o legatário é sucessor singular, como estudaremos.

Interessa notar que, com a morte do sujeito, desaparece o titular do patrimônio. No entanto, por uma necessidade prática, o patrimônio permanece íntegro, sob a denominação de espólio, como vimos. A unidade patrimonial, até a atribuição aos herdeiros e legatários, permanece como uma unidade teleológica. Isto é, o patrimônio permanece íntegro, objetivando, tendo por finalidade facilitar a futura divisão ou transmissão integral a um só herdeiro (Zannoni, 1974:57). Portanto, o espólio é uma criação jurídica. Daí referirmo-nos a ele como uma entidade com personalidade anômala.

Durante o período em que a herança tem existência, o patrimônio hereditário possui o caráter de indiviso, como consequência da universalidade que é. Cada herdeiro se porta como condômino da herança. (VENOSA, 2003, p. 21)

4.1 A SUCESSÃO DA PESSOA NATURAL

Conforme sobredito, a sucessão é aberta após a morte da pessoa natural e, como consequência, o patrimônio desta constitui a herança, que, por força do art. 1.784 do CC/02²³ e do princípio da *saisine*, é transmitida pelo próprio defunto aos sucessores (Gonçalves, 2021).

A herança, portanto, é transmitida através da sucessão, que pode ser realizada através da lei, hipótese da sucessão legítima, ou através de última disposição de vontade, sucessão testamentária, vide previsão do art. 1.786 do CC/02²⁴.

Sobre o tema, vale salientar, ambas as espécies sucessórias podem coexistir:

Enquanto na sucessão testamentária é sucessor o designado no testamento, na legítima é a lei que diretamente o designa. A existência de testamento não

²³ Art. 1.784. Aberta a sucessão, a herança transmite-se, desde logo, aos herdeiros legítimos e testamentários.

²⁴ Art. 1.786. A sucessão dá-se por lei ou por disposição de última vontade.

exclui a sucessão legítima. Com efeito, a sucessão testamentária pode com ela conviver, em havendo herdeiro necessário, a quem a lei assegura o direito à legítima, ou quando o testador dispõe apenas de parte de seus bens. (GONÇALVES, 2021, p. 997)

4.1.1. Sucessão Legítima

No caso da sucessão legítima, segundo Gonçalves (2021), a herança é transmitida aos sucessores na ordem expressamente indicada pela lei, no art. 1.829 do Código Civil, de modo que esta é tida como a "vontade presumida" do *de cuius*, que teria deixado testamento caso não fosse esta a sua intenção.

Nesse contexto, o art. 1.829 dispõe:

Art. 1.829. A sucessão legítima defere-se na ordem seguinte:

I - aos descendentes, em concorrência com o cônjuge sobrevivente, salvo se casado este com o falecido no regime da comunhão universal, ou no da separação obrigatória de bens (art. 1.640, parágrafo único); ou se, no regime da comunhão parcial, o autor da herança não houver deixado bens particulares;

II - aos ascendentes, em concorrência com o cônjuge;

III - ao cônjuge sobrevivente;

IV - aos colaterais. (BRASIL, 2002)

Disso, infere-se, a vocação dos herdeiros na sucessão legítima é tida por classes, sendo exclusiva e excludente, na medida em que "*existindo herdeiros de uma classe, ficam afastados os das classes subsequentes*" (VENOSA, 2003, p. 93).

4.1.2. Sucessão Testamentária

Já com relação à sucessão testamentária, esta se dá por disposição de vontade do falecido, devendo seguir as formalidades legais, bem como a regra de que cinquenta por cento do patrimônio deve ser dirigido aos herdeiros necessários, razão pela qual o testador poderá dispor, na hipótese de possuir os referidos herdeiros, de apenas metade de seu patrimônio no testamento, vide disposição expressa do art. 1.789²⁵ do CC/02 e art. 1.846²⁶ do mesmo diploma legal (GONÇALVES, 2021).

²⁵ Art. 1.789. Havendo herdeiros necessários, o testador só poderá dispor da metade da herança.

²⁶ Art. 1.846. Pertence aos herdeiros necessários, de pleno direito, a metade dos bens da herança, constituindo a legítima.

Por força do art. 1.845²⁷ do mesmo diploma, são necessários, apenas, os herdeiros das classes: dependentes, ascendentes e cônjuges; razão pela qual os colaterais podem ser excluídos da sucessão por manifestação expressa do testador (BRASIL, 2002).

Nesse sentido, frisa-se, o herdeiro necessário é aquele que não pode ser privado da herança, visto que sua parte é garantida por lei através da legítima (GONÇALVES, 2021).

Assim, pode-se resumir que a sucessão é feita através da ordem tida no art. 1.829²⁸ do CC, a qual ostenta uma relação preferencial entre as classes, de modo que a mais próxima exclui a mais distante, salvo quando estabelecido de forma diversa em ato que demonstre a última vontade do defunto.

Como exemplo, o falecimento de um indivíduo com dois descendentes da mesma classe (filhos), três descendentes em linha reta de classe diversa (netos), ascendentes vivos (pais) e cônjuge vivo, casado em comunhão parcial de bens, sem testamento, cujo patrimônio composto de bens particulares seja de R\$ 900.000,00 (novecentos mil reais), terá a sua herança assim dividida:

Tabela 16 - Simulação da herança através da legítima

Filho 1	R\$ 300.000,00	Cônjuge	R\$ 300.000,00
Filho 2	R\$ 300.000,00	Neto 1	-
Pai	-	Neto 2	-
Mãe	-	Neto 3	-

Fonte: Elaborado pelo Autor.

No caso de ter deixado testamento, poderá dispor de metade do patrimônio, isto é, voltando ao exemplo, R\$ 450.000,00, sendo garantidos R\$ 150.000,00 para

²⁷ Art. 1.845. São herdeiros necessários os descendentes, os ascendentes e o cônjuge.

²⁸ Art. 1.829. A sucessão legítima defere-se na ordem seguinte:

I - aos descendentes, em concorrência com o cônjuge sobrevivente, salvo se casado este com o falecido no regime da comunhão universal, ou no da separação obrigatória de bens (art. 1.640, parágrafo único); ou se, no regime da comunhão parcial, o autor da herança não houver deixado bens particulares;

II - aos ascendentes, em concorrência com o cônjuge;

III - ao cônjuge sobrevivente;

IV - aos colaterais.

cada herdeiro necessário. Poderá, portanto, o testador repartir os quinhões de forma desproporcional, desde que respeite a legítima.

Ultrapassado o panorama geral acerca da sucessão da pessoa natural, é forçoso apresentar a forma como ocorre o levantamento dos bens - inventário - e a partilha dos ativos.

4.1.3. Inventário

O inventário é o procedimento, judicial ou administrativo, no qual os herdeiros visam elencar os bens deixados pelo de cujus, bem como descrevê-los e aferir o seu valor, para que, futuramente, o patrimônio seja partilhado entre os herdeiros.

Nesse sentido, sintetiza Gonçalves (2021):

No inventário, apura-se o patrimônio do de cujus, cobram-se as dívidas ativas e pagam-se as passivas. Também se avaliam os bens e pagam-se os legados e o imposto causa mortis. Após, procede-se à partilha. Inventário, pois, no sentido restrito, é o rol de todos os haveres e responsabilidades patrimoniais de um indivíduo. Na acepção ampla e comum no foro, ou seja, no sentido sucessório, é o processo no qual se descrevem e avaliam os bens de pessoa falecida, e partilham entre os seus sucessores o que sobra, depois de pagos os impostos, as despesas judiciais e as dívidas passivas reconhecidas pelos herdeiros. (GONÇALVES, 2021, p. 1233)

Conforme sobredito, o inventário poderá proceder na forma judicial ou administrativa, nos termos do art. 610 do Código de Processo Civil.

O inventário administrativo pode ser utilizado tão somente na hipótese de não haver testamento e de que todos os herdeiros sejam capazes e estejam de acordo com o levantamento dos bens e sua avaliação (GONÇALVES, 2020).

A forma judicial de inventário, a *contrario sensu*, deve ser utilizada quando houver discordância entre os herdeiros acerca dos bens que compunham o patrimônio do de cujus, ou sua avaliação, e/ou interesses de um incapaz na sucessão.

Ainda sobre o processo judicial de inventário, o art. 611 do CPC²⁹ preconiza que o seu procedimento possui natureza contenciosa, devendo ser proposto em até 2 meses após o falecimento do de cujus, e deverá findar-se em até 12 meses após sua

²⁹ Art. 611. O processo de inventário e de partilha deve ser instaurado dentro de 2 (dois) meses, a contar da abertura da sucessão, ultimando-se nos 12 (doze) meses subsequentes, podendo o juiz prorrogar esses prazos, de ofício ou a requerimento de parte.

abertura, sem prejuízo de eventual dilação por parte do magistrado responsável na hipótese de justo motivo. O inventário aberto após o prazo legal pode ocasionar a aplicação de multa.

O processo de inventário é dividido em fases, sendo a primeira responsável pela identificação dos herdeiros/sucedores e dos bens suscetíveis à herança, bem como eventuais impugnações.

Na sequência, deve-se proceder à avaliação dos bens inventariados, sendo esta imprescindível e de fundamental importância para o desenvolvimento do processo, uma vez que possibilita a correta divisão dos quinhões e serve como base de cálculo para o imposto de transmissão causa mortis (ITCMD) (GONÇALVES, 2021).

A avaliação pode ser dispensada pelos herdeiros quando estes concordarem com os valores constantes da avaliação da prefeitura - valor venal presente no IPTU - ou do INCRA, podendo estes valores serem utilizados para os fins fiscais e de repartição dos quinhões.

4.1.4. Partilha

Superado o arrolamento dos bens, passa-se à divisão do patrimônio entre os herdeiros e legatários, sendo resguardada a meação do cônjuge, na hipótese de casamento com comunicação de bens (Venosa, 2003).

Ainda sobre a partilha, complementa Venosa (2003):

O processo da partilha é, portanto, sucessivo ao inventário, tramitando nos mesmos autos. Vimos que no arrolamento já se apresenta, a priori, um plano de partilha, quando todos os interessados são capazes. Portanto, nada impede que a partilha tenha ocorrido anteriormente ao inventário, ou em época concomitante a este; porém, processualmente, o juiz só tomará conhecimento dela quando ultimado o inventário. Por isso, o art. 1.022 do CPC diz que com a partilha terá início a separação dos bens necessários à satisfação dos credores habilitados. Esse dispositivo determina que o juiz faculte um prazo de 10 dias para que as partes formulem o pedido de quinhão, após atendido o requisito do art. 1.017, § 3º, do CPC, que diz respeito à separação de bens aos credores. À vista do pedido dos interessados o juiz profere despacho ordenando a forma de partilha, resolvendo o pedido das partes e designando os bens que devam constituir quinhão de cada herdeiro ou legatário (art. 1.022). (...) Partilhar, em síntese, é dividir. A partilha consiste em dar a cada um o que for justo, ao dissolver a comunhão. O herdeiro, desde a abertura da sucessão, recebe uma parte ideal em proporção a sua quota e, com a partilha e adjudicação, essa parte ideal se materializa. Daí o caráter declaratório da sentença que homologa a partilha, porque não recebem os herdeiros uns dos outros, mas do de cujus. Se houver acertos em dinheiro ou

em espécie na partilha, o ato tem caráter inter vivos, sendo as reposições ou tornas um meio de não alienar a terceiros os bens do monte. Não se confunde, contudo, a ação de partilha com a ação típica de divisão, porque nesta, necessariamente, acaba a comunhão, e na partilha, os herdeiros podem continuar em condomínio, se for de seu interesse, ou se a coisa não permitir divisão. Se os herdeiros, na partilha, se mantêm em condomínio, a ação para extingui-lo será a divisória. (Venosa, 2003, p. 381-382)

Existem duas espécies de partilha, a amigável e a judicial. Na partilha amigável, possibilidade aventada pelo art. 2.015 do Código Civil³⁰, a repartição dos bens do de cujus poderá ser realizada via escritura pública, termo nos autos ou escrito particular, devendo ser homologada pelo magistrado responsável. Essa espécie, todavia, não pode ser utilizada na hipótese de haver herdeiro incapaz ou discordância entre os herdeiros acerca da avaliação dos bens ou da divisão.

Na hipótese de divergência entre os sucessores ou na presença de menor incapaz entre os herdeiros, o procedimento deverá se dar na forma judicial, respeitado o disposto no art. 2.016 do CC/02³¹. Nesse caso, após o pagamento e separação dos bens para garantir o pagamento das dívidas do espólio, caberá ao partidor realizar um plano/esboço da partilha, conforme determinado pelo juiz, que deve ser objeto de deliberação entre os sucessores, e Ministério Público, caso contenha interesse de incapaz, e, no caso de aprovação, seguirá para apuração do imposto causa mortis e sentença (Venosa, 2003).

Disso infere-se a sucessão da pessoa natural consiste num processo lento e burocrático, sobre o qual podem ser interpostas impugnações, capazes de retardar o procedimento e dificultar a necessária divisão dos bens e direitos correspondentes ao patrimônio do de cujus.

Nesse sentido, Horcaio sintetiza:

Aberto o inventário, haverá a escolha do inventariante, administrador da herança, que terá o dever de zelar por ela até sua partilha definitiva para os herdeiros. Neste ponto, o processo torna-se mais cansativo, pois, a média de uma ação de inventário sem litígio é de cinco anos, e caso os herdeiros necessitem dispor de algum bem, terão que fazê-lo por meio do inventariante permitido pelo juiz. Os valores que cercam a ação de inventário também são consideráveis, e muitas vezes é a justificativa para que não sejam feitos os inventários, causando uma insegurança jurídica extrema nas relações contratuais. Como o inventário recai sobre pessoa física, sua tributação ocorrerá de acordo com a tabela progressiva, chegando até 27.50%, sendo a

³⁰ Art. 2.015. Se os herdeiros forem capazes, poderão fazer partilha amigável, por escritura pública, termo nos autos do inventário, ou escrito particular, homologado pelo juiz.

³¹ Art. 2.016. Será sempre judicial a partilha, se os herdeiros divergirem, assim como se algum deles for incapaz.

tributação do ITCMD variada a depender do estado (2% a 8%), além dos custos com o judiciário e honorários advocatícios. (Horcaio, 2023, p. 149)

4.2 A SUCESSÃO VIA HOLDING

A morte, evento natural e inevitável, ocasiona, para além dos efeitos naturais e físicos, inúmeras consequências jurídicas, as quais devem ser administradas pela família do de cujus e, a depender do caso concreto, com o auxílio do poder judiciário.

Sobre isso, importante destacar a relevante passagem de Mamede e Mamede (2021):

Não se pode esquecer que a morte lança os herdeiros e o patrimônio familiar nas teias burocráticas dos procedimentos de inventário, os quais, por mais competentes que sejam os advogados, podem ser desenrolar por um longo período. Some-se a incidência de tributos que, infelizmente, podem se elevar quando as pessoas agem de forma improvisada. Em muitos casos, a falta de planejamento faz com que sejam praticados diferentes atos, muitos deles considerados hipóteses de incidência tributária, o que conduz à obrigação de pagar mais e mais tributos quando, em oposição, o planejamento pode definir, de forma lícita e legítima, caminhos com menor oneração fiscal. (Mamede; Mamede, 2021, p. 83)

Sobre o planejamento sucessório, propriamente dito, Horcaio (2023) complementa:

Sobre o seu conceito, se define o planejamento sucessório como o instrumento jurídico que permite a adoção de uma estratégia voltada para a transferência eficaz e eficiente do patrimônio de uma pessoa após a sua morte.

Em suma, pode-se afirmar que o planejamento sucessório é o conjunto de atos e negócios jurídicos efetuados por pessoas que mantêm entre si alguma relação jurídica familiar ou sucessória, com o intuito de idealizar a divisão do patrimônio de alguém, evitando conflitos desnecessários e procurando concretizar a última vontade da pessoa cujos bens formam o seu objeto. (Horcaio, 2023, p. 25)

Nesse sentido, uma das formas de planejamento, conforme amplamente debatido no decorrer do presente trabalho, consiste na criação de uma holding, cujas vantagens encontram-se destacadas de forma concisa e clara por Ivan Horcaio (2023):

É sabido que várias são as vantagens da criação de uma holding familiar, dentre elas, destacam-se os aspectos econômico-financeiros:

- a) Redução de custos, diante da possibilidade de interação operacional entre as empresas controladas;
- b) Centralização de controle acionário;
- c) Isolamento de dívidas das filiadas, cada empresa é independente;
- d) Expansão de atividades/negócios, apesar de eventual insucesso de outras empresas filiadas;
- e) O acionista controlador da holding concentra, também, o poder econômico.

Já, referente aos aspectos administrativos inerentes à uma sociedade de holding familiar, temos as seguintes vantagens:

- a) Maior flexibilidade/agilidade nas transferências e alocações de recursos;
- b) Melhor estruturação das empresas afiliadas;
- c) Centralização operacional, com consequente redução de custos;
- d) Aumento do poder de negociação com terceiros para a obtenção de recursos financeiros, que se estendem a todas as empresas do grupo;
- e) Possibilidade de uniformização de rotinas administrativas;
- f) Unificação de diretrizes financeiras e administrativas a todo o grupo;
- g) Possibilidade de centralização ou descentralização de tarefas de execução entre as empresas afiliadas.

Simultaneamente, no ensejo de otimização fiscal-tributário, na criação de uma sociedade de holding familiar, temos as seguintes vantagens:

- a) Possibilidade de tratamento de exigências setoriais e regionais, aproveitando-se incentivos fiscais específicos e/ou momentâneos;
- b) Melhor gestão de eventuais conflitos familiares e societários;
- c) Transmissão da herança com menor impacto nas empresas envolvidas, diante de um planejamento sucessório. (Horcaio, 2023, p. 189-190)

Nesse sentido, tem-se que para além dos aspectos administrativos e tributários, mostram-se bastante relevantes os benefícios sucessórios auferidos pela titularização do patrimônio familiar em nome da pessoa jurídica.

Dentre eles, destaca-se, o tempo necessário para a constituição e efetiva transmissão dos bens titularizados pela holding no âmbito familiar mostra-se deveras diminuto e representa um "ganho" de tempo em relação ao processo de inventário. As vantagens, todavia, dependem dos aspectos característicos do caso concreto, uma vez que, a depender da natureza dos bens, regime tributário escolhido, renda percebida e divisão das quotas, a sucessão via inventário, embora mais vagarosa e eventualmente mais custosa, pode ser a via mais adequada (Horcaio, 2023).

Sobre isso, vale ressaltar, devem ser respeitadas, quando da constituição da holding para o fim sucessório, a divisão dos bens entre os herdeiros necessários, de forma que ao menos metade do patrimônio do indivíduo proprietário dos bens seja destinada a esta classe de herdeiros, conforme determina o ordenamento jurídico brasileiro.

Acerca das vantagens da sucessão através constituição de uma holding, destacam Mamede e Mamede:

A constituição da holding, em oposição, viabiliza a antecipação de todo esse procedimento e pode, mesmo, evitar o estabelecimento de disputas, na medida em que permite que o processo de sucessão à frente da(s) empresa(s) seja conduzido pelo próprio empresário ou empresária, na sua condição de chefe e orientador da família, além de responsável direto pela atividade negocial. Isso permite que uma nova administração empresarial seja ensaiada e implementada, com a possibilidade, inclusive, de se perceber, em vida, que alguém de quem se esperava capacidade gerencial não a tem. Quando esse trabalho é bem conduzido, a nova estrutura organizacional assenta-se enquanto está viva a geração anterior. A morte causa apenas danos sentimentais e não danos patrimoniais. Já está definido que todos os herdeiros são sócios da holding e, assim, participam dos lucros da(s) empresa(s), assim como já está definida a administração das atividades negociais, por herdeiros ou administração profissional (Mamede; Mamede, 2021, p. 83)

Vale ressaltar, o contrato ou estatuto social da holding pode prever a destinação dos bens na hipótese de falecimento de um dos sócios, evitando assim eventuais litígios relacionados ao patrimônio social deixado pelo *de cuius*, bem como determinar que a arbitragem seja a forma exclusiva de resolução de conflitos no âmbito societário, razão pela qual, nesses casos, o patrimônio afetado pelos eventuais litígios e inserido no contexto da empresa será discutido de forma mais técnica e ágil em comparação à discussão promovida junto ao poder judiciário.

Por fim, importante memorar a relevante importância patrimonial-sucessória na constituição da holding:

[...] vale ressaltar que a holding familiar pode gerar uma certeza ao sucedido/doador de que os bens transferidos serão geridos de forma correta, tanto quanto lhe garante que cada sucessor hereditário/cotista receberá o que lhe foi especificado, tudo nos conformes e parâmetros estabelecidos in vita. (Horcaio, 2023, p. 191)

Disso, conclui-se, para além dos benefícios administrativos e tributários já debatidos no decorrer do presente trabalho, a holding é capaz de agilizar e facilitar demasiadamente o processo de sucessão dos bens do falecido, uma vez que, para além da reunião do patrimônio, previsão de arbitragem, divisão dos bens em quotas/ações, o seu contrato social ou estatuto poderá determinar o destino das quotas/ações na hipótese de falecimento do sócio.

5. CONCLUSÃO

Ultrapassadas as considerações acerca dos aspectos tributários e sucessórios atinentes à sociedade do tipo holding, bem como as características inerentes a sua espécie empresarial, foi possível verificar inúmeras vantagens do planejamento patrimonial-imobiliário via holding, de modo que a hipótese básica e os objetivos específicos do presente trabalho restaram devidamente atingidos, tendo a pergunta-problema sido respondida.

Nesse sentido, vale salientar, são evidentes os benefícios sucessórios na medida em que a transmissão do patrimônio do de cujus titularizado pela pessoa jurídica mostra-se mais eficiente e rápida, evidenciando a vantagem na constituição da holding frente a transmissão única e exclusiva dos bens através de inventário, opção esta que se mostra vagarosa e custosa, sendo, ainda, suscetível de conflitos na esfera familiar que podem ocasionar longa espera pelo recebimento dos bens constantes do patrimônio do falecido.

Ainda, destaca-se, a constituição da holding pode ser utilizada como instrumento capaz de direcionar o patrimônio familiar na ocorrência do evento morte, uma vez que, em seu próprio contrato social, poderá haver determinações versando acerca da repartição dos bens na hipótese de falecimento de um dos sócios ou retirada.

Quanto aos aspectos tributários, verificou-se notórias vantagens no sentido da economia de tributos quando do percebimento de alugueres pela pessoa jurídica em comparação com a pessoa física, dado que a tributação média incidente sobre a receita desta encontra-se entre 11,33% e 14,53%, enquanto o IR devido pela pessoa física é, de forma geral, de 27,5%, vide tabela disposta na Lei 13.149/2015.

Para mais, no que tange a venda de imóveis próprios, observou-se situação semelhante, na medida em que o percentual médio incidente sobre a operação na pessoa jurídica quando o bem está classificado como “em estoque” é de 6,57%, enquanto que para a pessoa física a tributação incidente sobre a mesma operação, neste caso simulada com a venda de um imóvel por R\$ 1.250.000,00, cujo custo fora R\$ 250.000,00, foi de 12,00%.

Vale destacar, no entanto, que a venda através da pessoa jurídica holding nem sempre se mostra vantajosa, podendo os benefícios serem mitigados ou até mesmo exauridos a depender da classificação contábil do bem, fato demonstrado

através do exemplo nos valores supracitados, em que a tributação da venda do imóvel imobilizado sofreu incidência de uma alíquota de 27,04%.

REFERÊNCIAS

ALMEIDA, Fabrício Bolzan de. **Direito do Consumidor**. 9. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2021.

ARAÚJO, Elaine Cristina de; ROCHA JUNIOR, Arlindo Luiz. **Holding**: visão societária, contábil e tributária. 2. ed. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 2021

BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 15 set. 2022.

BRASIL. **Lei n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm. Acesso em: 25 ago. 2022.

BRASIL. **Lei n. 13.105, de 16 de março de 2015**. Institui o Código de Processo Civil. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm . Acesso em: 7 out. 2022.

BRASIL. **Lei n. 13.149, de 21 de julho de 2015**. Altera as Leis n. 11.482, de 31 de maio de 2007, para dispor sobre os valores da tabela mensal do Imposto sobre a Renda da Pessoa Física, 7.713, de 22 de dezembro de 1988, 9.250, de 26 de dezembro de 1995, e 10.823, de 19 de dezembro de 2003. L13149. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13149.htm. Acesso em: 12 ago. 2022.

BRASIL. **Lei n. 13.259, de 16 de março de 2016**. Altera as Leis n. 8.981, de 20 de janeiro de 1995, para dispor acerca da incidência de imposto sobre a renda na hipótese de ganho de capital em decorrência da alienação de bens e direitos de qualquer natureza, e 12.973, de 13 de maio de 2014, para possibilitar opção de tributação de empresas coligadas no exterior na forma de empresas controladas; e regulamenta o inciso XI do art. 156 da Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966 - Código Tributário Nacional. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2016/Lei/L13259.htm . Acesso em: 15 ago. 2022.

BRASIL. **Lei n. 6.404, de 15 de dezembro de 1976**. Dispõe sobre as Sociedades por Ações. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6404consol.htm. Acesso em: 12 out. 2022.

BRASIL. **Lei n. 8.078, de 11 de setembro de 1990**. Dispõe sobre a proteção do consumidor e dá outras providências. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8078compilado.htm. Acesso em: 27 ago. 2022.

BRASIL. **Lei n. 8.934, de 18 de novembro de 1994**. Dispõe sobre o Registro Público de Empresas Mercantis e Atividades Afins e dá outras providências. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8934.htm . Acesso em: 29 set. 2022.

BRASIL. **Lei n. 8.981, de 20 de janeiro de 1995**. Altera a legislação tributária Federal e dá outras providências. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8981.htm. Acesso em: 30 set. 2022.

BRASIL. **Lei n. 9.249, de 26 de dezembro de 1995**. Altera a legislação do imposto de renda das pessoas jurídicas, bem como da contribuição social sobre o lucro líquido, e dá outras providências. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l9249.htm>. Acesso em: 03 out. 2022.

BRASIL. **Lei n. 9.430, de 27 de dezembro de 1996**. Dispõe sobre a legislação tributária federal, as contribuições para a seguridade social, o processo administrativo de consulta e dá outras providências. Disponível em: . Acesso em: 12 set. 2022.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (3. Turma). **Recurso Especial 1735004/SP**. Recurso Especial. Processual Civil e Consumidor. Ação Coletiva de Consumo. [...] Recorrente: Cooperativa Habitacional dos Bancários de São Paulo. Recorrido: Associação dos Adquirentes de Apartamentos do Condomínio Residencial Torres da Mooca. Relatora: Min. Nancy Andrighi, 26 de junho de 2018. Disponível em: https://processo.stj.jus.br/processo/pesquisa/?src=1.1.3&aplicacao=processos.ea&tipoPesquisa=tipoPesquisaGenerica&num_registro=201400254049. Acesso em: 17 ago. 2022.

CAVALIERI FILHO, Sérgio. **Programa de direito do consumidor**. 3. ed. São Paulo: Atlas, 2011.

CHAGAS, Edilson Enedino das. **Direito Empresarial**. 8. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2021.

COMPARATO, Fábio Konder; SALOMÃO FILHO, Calixto. **Op. cit., p. 168, em consonância com o STF em RE 91.253-3/RJ** (rel. Min. Néri da Silveira)

DUARTE, Adriano Mendonça Ferreira *et al.* **Novas fronteiras da responsabilidade civil: Direito comparado**. Indaiatuba: Editora Foco, 2020.

DUARTE, Adriano Mendonça Ferreira *et al.* **Novas Fronteiras da Responsabilidade Civil: direito comparado**. 2020. ed. Indaiatuba: Foco, 2020.

FILHO, Francisco Furtado de Oliveira . **Da necessidade de repensar a legítima**. Revista Jus Navigandi, ISSN 1518-4862, Teresina, ano 23 , n. 5658, 29 dez. 2018 . Disponível em: <https://jus.com.br/artigos/66911>. Acesso em: 11 out. 2022.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil 3: responsabilidade civil, direito de família e direito das sucessões**. 8. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2021.

GONÇALVES, Marcus Vinicius Rios. **Direito Processual Civil**. 11. ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2020.

HIGUCHI, Hiromi. **Imposto de Renda das empresas: interpretação e prática**. 38. ed. São Paulo: IR Publicações, 2013.

HORCAIO, Ivan. **Holding Familiar e Participações: planejamento tributário, sucessório e patrimonial**. Leme: Imperium, 2023.

KIRÁLY, Rafael. **Planejamento sucessório: uma análise da tomada da decisão de (não) planejar**. 2021. 116 p. Dissertação (Mestrado) - Universidade Federal de Santa Catarina, Centro de Ciências Jurídicas, Programa de Pós-Graduação em Direito, Florianópolis, 2021. Disponível em: <https://bu.ufsc.br/teses/PDPC1545-D.pdf>. Acesso em: 12 set. 2022

NAHAS, Thereza. **Desconsideração da Pessoa Jurídica: reflexos civis e empresariais no direito do trabalho**. Rio de Janeiro: Elsevier, 2007.

RAMOS, André Luiz Santa Cruz. **Direito Empresarial**. 10. ed. São Paulo: Método, 2020.

SARLET, Ingo Wolfgang; FENSTERSEIFER, Tiago. **Curso de Direito Ambiental**. 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021.

SILVEIRA, Alexandre di Miceli da et al. **Estratégias Societárias, Planejamento Tributário e Sucessório**. 2. ed. São Paulo: Saraiva, 2011.

UTUMI, Ana Claudia; TAPIAS, Camila Abrunhosa. **CSLL: o que é, como funciona e como é cobrada**. 2021. Disponível em: <https://www.jota.info/opiniao-e-analise/artigos/csll-o-que-e-20082021> . Acesso em: 08 set. 2022.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito civil**: direito das sucessões. 7. ed. São Paulo: Atlas, 2003.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito civil**: teoria geral das obrigações e teoria geral dos contratos. 3. ed. São Paulo: Atlas, 2003.

UNIVERSIDADE FEDERAL DE SANTA CATARINA
CENTRO DE CIÊNCIAS JURÍDICAS
COLEGIADO DO CURSO DE GRADUAÇÃO EM DIREITO

TERMO DE APROVAÇÃO

O presente Trabalho de Conclusão de Curso, intitulado “**HOLDING FAMILIAR PARA EXPLORAÇÃO DE IMÓVEIS: PLANEJAMENTO PATRIMONIAL E SUCESSÓRIO**”, elaborado pelo(a) acadêmico(a) Caio César Westphal Tramontin, defendido em **05/12/2022** e aprovado pela Banca Examinadora composta pelos membros abaixo assinados, obteve aprovação com nota **10 (dez)** cumprindo o requisito legal previsto no art. 10 da Resolução nº 09/2004/CES/CNE, regulamentado pela Universidade Federal de Santa Catarina, através da Resolução nº 01/CCGD/CCJ/2014.

Florianópolis, 05 de dezembro de 2022



Documento assinado digitalmente
Andre Lipp Pinto Basto Lupi
Data: 05/12/2022 16:53:39-0300
CPF: ***.392.409-**
Verifique as assinaturas em <https://v.ufsc.br>

André Lipp Pinto Basto Lupi
Professor Orientador



Documento assinado digitalmente
BRUNO CASSOL DA SILVA
Data: 05/12/2022 18:09:56-0300
CPF: ***.452.582-**
Verifique as assinaturas em <https://v.ufsc.br>

Bruno Cassol da Silva
Membro de Banca



Documento assinado digitalmente
VICTOR MARTINS
Data: 05/12/2022 14:56:01-0300
CPF: ***.664.539-**
Verifique as assinaturas em <https://v.ufsc.br>

Victor Martins
Membro de Banca



Universidade Federal de Santa Catarina
Centro de Ciências Jurídicas
COORDENADORIA DO CURSO DE DIREITO

TERMO DE RESPONSABILIDADE PELO INEDITISMO DO TCC E
ORIENTAÇÃO IDEOLÓGICA

Aluno(a): Caio César Westphal Tramontin

Matrícula: 18100953

Título do TCC: **HOLDING FAMILIAR PARA EXPLORAÇÃO DE IMÓVEIS: PLANEJAMENTO PATRIMONIAL E SUCESSÓRIO**

Orientador(a): André Lipp Pinto Basto Lupi

Eu, Caio César Westphal Tramontin, acima qualificado(a); venho, pelo presente termo, assumir integral responsabilidade pela originalidade e conteúdo ideológico apresentado no TCC de minha autoria, acima referido

Florianópolis, 05 de dezembro de 2022.

CAIO CESAR
WESTPHAL
TRAMONTIN:08333
055907

Assinado de forma digital
por CAIO CESAR WESTPHAL
TRAMONTIN:08333055907
Dados: 2022.12.07 00:48:37
-03'00'

Caio César Westphal Tramontin