



Criação de Holding com Bens Imóveis:

- Antecipação da legítima.
- Regularidade.
- Tributação e
- Gestão.

João Alberto Teixeira

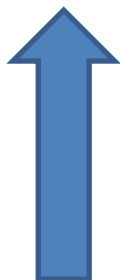
Sócio da Hold Gestão Patrimonial. Consultor e Palestrante em Sucessão Familiar e Governança Corporativa para Empresas Familiares. Professor de Governança Corporativa e Direito Empresarial. Instrutor de Cursos pela Unifenacon. Ex-colaborador na IOB Thomson e Grant Thornton Auditoria. Cursando Ciências Contábeis. MBA em Direito Empresarial, pela FGV. Formado em Direito. Associado e Membro da Comissão Jurídica do Instituto Brasileiro de Governança Corporativa – IBGC. Conselheiro Fiscal do Sescon-Tupã.

Nosso Objetivo:

- A importância do planejamento sucessório para empresas familiares.
- Quebras de paradigmas.
- As etapas do planejamento sucessório.
- Ferramentas de planejamento.
- Administradora de Bens Imóveis Próprios:
 - Aspectos relevantes.
- Governança corporativa: as estruturas e instrumentos.

Ideia do Planejamento Sucessório:

Planejamento Sucessório (P.S.)



1. Sucessão Familiar: Divisão de herança = %.

Herdeiros necessários – Código Civil.

2. Sucessão na Gestão: Governança corporativa.

Definição do sucessor.

Empresa Familiar (E.F.)



Quebra de Paradigmas:

- Blindagem patrimonial contra terceiros: nunca existiu.
- Planejamento sucessório \neq Planejamento tributário.
- Planejamento sucessório \neq Abertura de Holdings.
- Não há sucessão sem transmissão.
- Não há valor patrimonial como base.
- **Holding \neq Administradora de Bens Imóveis Próprios.**



As Etapas do Planejamento Sucessório:

Reuniões de esclarecimentos.

1.^a Etapa:

Parte A: As primeiras reuniões familiares (entrevistas em grupo e individuais), com o objetivo de conciliar os conflitos de interesse.

Parte B: Segregação do patrimônio. Definir as ferramentas da sucessão.

2.^a Etapa: Diagnóstico: análise de documentos.

a) Apresentação da estrutura do grupo para a sucessão, e

b) Relatório final.

3.^a Etapa: Processo de implantação das ferramentas e das boas práticas de governança corporativa.

Estatística:

Mais de 90% são empresas familiares no Brasil.

62% do PIB provém dessas empresas.

60% dos empregos formais estão nas empresas familiares.

De cada 100 empresas familiares:

- 30% SEGUNDA GERAÇÃO;
- 15% TERCEIRA GERAÇÃO e
- 04% QUARTA GERAÇÃO.

Dados sobre mortalidade: 65% tem rupturas por brigas.

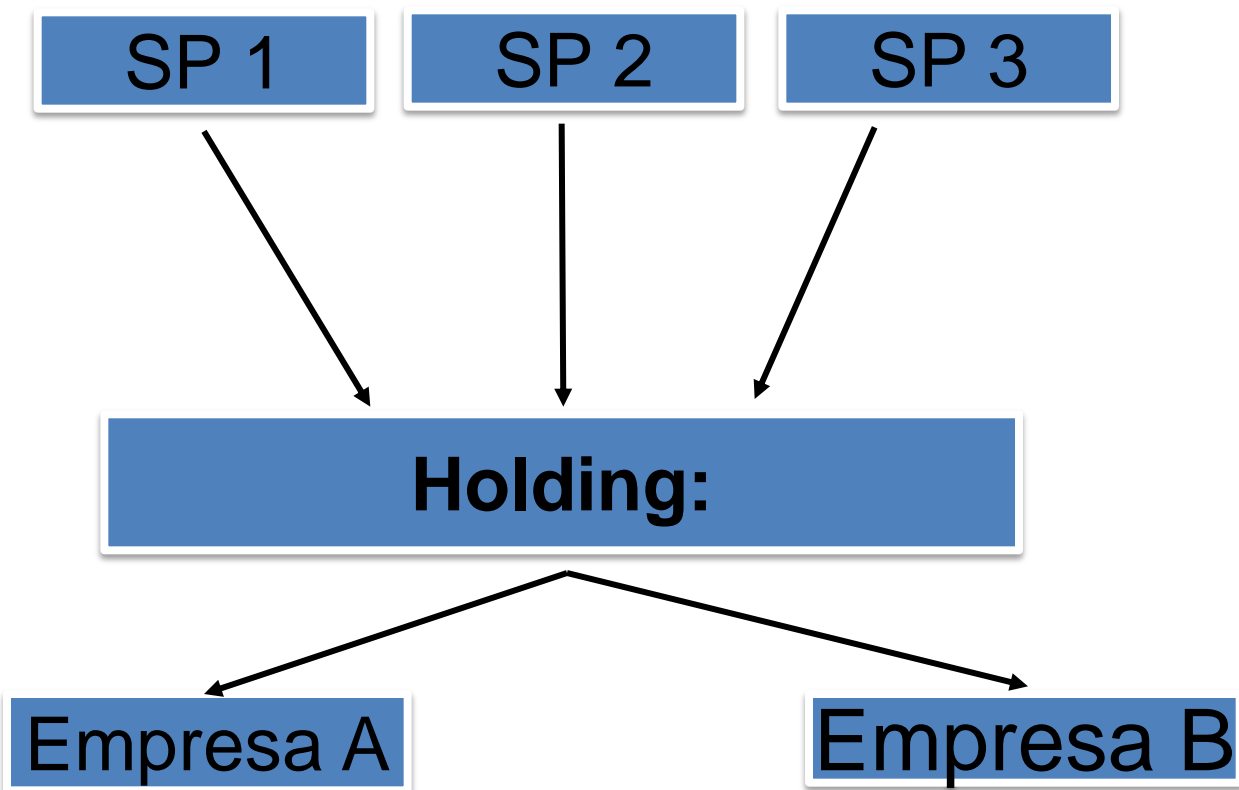
Somente 17% dos dirigentes de empresas familiares se preocupam com o planejamento sucessório.

As Ferramentas Aplicáveis a Sucessão:

1. Holding: Pura ou Mista.
2. Sociedade de Participações.
3. Administradora de Bens Imóveis Próprios.
4. Acordo de Quotistas.
5. Protocolo de Família.
6. Outros Instrumentos de Governança Corporativa.
7. Testamento: opcional.



Segregação de Patrimônio:



Administradora de Bens:

- Entram: Bem de Família; Imóveis de aluguéis; Casas Veraneio; Terrenos; Fazendas e Imóveis para venda.

- Não entram: dinheiro (poupança, VGBL PGBL), aplicações e fundos de investimentos. E os carros pessoais.



Administradora de Bens Imóveis Próprios:

- Objetos sociais são:

C.N.A.E. 6810-2/02: Administração de bens imóveis próprios e aluguéis;

C.N.A.E. 6810-2/01: Compra e venda de bens imóveis próprios.

- **Tipo societário:** Recomenda-se constituir uma sociedade empresária limitada, em razão do menor custo.

- **Regime tributário:** Recomenda-se o lucro presumido.

- **Exige-se matrículas atualizadas para integralização de bens imóveis. Como georreferenciamento para propriedades rurais.**



Do Direito das Sucessões:

- a) **Herdeiros necessários:** ascendentes, descendentes e cônjuges – inclusive companheiros.

- b) **Legítima e disponível:** sucessão testamentária.

- c) **Usufruto:** doação das quotas.

Proteção Patrimonial:

A constituição de uma sociedade protege o patrimônio, pois os bens da sociedade não são atingidos diretamente em razão das dívidas dos sócios e vice-versa. Dessa forma, é possível separar o patrimônio particular que não se quer arriscar, do patrimônio empresarial, sujeito aos riscos de uma atividade empresarial.

O que será penhorável são as quotas. Se houver doação com cláusula de impenhorabilidade, apenas os frutos e rendimentos poderão ser penhorados **(arts. 1026 e 1031 do Código Civil)**.

ITBI - Prefeitura:

Art. 156, § 2º, CF/88:

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.

Art. 37 do CTN:

§ 1º Considera-se caracterizada a atividade preponderante referida neste artigo quando mais de 50% (cinquenta por cento) da receita operacional da pessoa jurídica adquirente, nos 2 (dois) anos anteriores e nos 2 (dois) anos subsequentes à aquisição, decorrer de transações mencionadas neste artigo.

§ 2º Se a pessoa jurídica adquirente iniciar suas atividades após a aquisição, ou menos de 2 (dois) anos antes dela, apurar-se-á a preponderância referida no parágrafo anterior levando em conta os 3 (três) primeiros anos seguintes à data da aquisição.

§ 3º Verificada a preponderância referida neste artigo, tornar-se-á devido o imposto, nos termos da lei vigente à data da aquisição, sobre o valor do bem ou direito nessa data.

§ 4º O disposto neste artigo não se aplica à transmissão de bens ou direitos, quando realizada em conjunto com a da totalidade do patrimônio da pessoa jurídica alienante.

ITCMD:

- Tributação na *causa mortis* e doação: de 1% a 8%.

- Tributação na doação das quotas com usufruto:

- SP: 4%
- RJ: 4% a 8%
- ES: 4%
- MG: 5%

OBS: Pode ser de 50% e 50% ou 2/3 e 1/3, dependendo do Estado.

OBS: Cada Estado possui suas alíquotas e base de cálculo, como seus limites de isenção para a doação.

Resumo das Alíquotas:

1. Receita de Aluguéis de Bens Imóveis Próprios = (32%)

IR 15% x 32% = 4,8% --- **(Sem Adicional de IR 10%)**

CSLL 9% x 32% = 2,88%

PIS = 0,65%

Cofins = 3%

Total = 11,33%

2. Receita de Venda de Bens Imóveis Próprios = (8%) e (12%)

IR 15 x 8% = 1,2% --- **(Com Adicional de IR 10%)**

CSLL 9% x 12% = 1,08%

PIS = 0,65%

Cofins = 3%

Total = 6,54%

Plano de Contas:

ATIVO

CIRCULANTE

ESTOQUE: BENS IMÓVEIS PARA VENDA.

NÃO CIRCULANTE

INVESTIMENTOS: BENS PARA ALUGUEL.

IMOBILIZADO: BENS PARA USO PRÓPRIO.

PASSIVO

OBRIGAÇÕES SOBRE OS IMÓVEIS.

PATRIMÔNIO LÍQUIDO:

CAPITAL SOCIAL.

AAP

Normas Contábeis e Obrigações Acessórias:

- I – Certificado Digital, para Empresas do Lucro Presumido e SPED;**
- II – DIMOB, conforme IN RFB nº 1.115, de 28 de dezembro de 2010;**
- III – Registro no SECOVI;**
- IV – Contribuição Sindical Patronal – Facultativa – STF.**
- V – Contrato de Comodato – (Imóveis Imobilizado).**



Processo de legalização:

Elaborar os instrumentos societários, ou seja, a constituição e a alteração contratual.

Contrato social:

- Qualificação dos sócios;
- Denominação, sede e prazo (indeterminado);
- Objeto social: descrever de acordo com as CNAE's;
- Capital social: integralizado com os bens ou direitos descritos pelo doador;
- Outorga uxória ou marital: Art. 1.647, I, CC;
- Doação das quotas: gravadas com as cláusulas de incomunicabilidade, impenhorabilidade e inalienabilidade e reversibilidade ao doador. Com reserva de usufruto, voto e poder de controle para os patriarcas – **somente na alteração.**
- Concordância nos valores e dispensa do laudo e avaliação (se for Sociedade Limitada);

Contrato social:

- Retirada: justificativa, apuração de haveres, forma de reembolso e o prazo (120 meses);
- Exclusão de sócios: justa causa, apuração de haveres, reembolso e o prazo (120 meses);
- Participação de sócios nos lucros e perdas de forma proporcional ou desproporcional;
- Administração: poder de controle do patriarca;
- Se poderá haver administrador não sócio e suas funções e poderes dos administradores;
- *Affectio Societatis*: votação dos remanescentes pelo ingresso de herdeiros ou sucessores, apuração de haveres, reembolso e o prazo (120 meses).



Sucessão Patrimonial:

Constituição:

**XPTO Administradora de
Bens
Imóveis Próprios Ltda.**

1.^a Alteração Contratual:

**XPTO Administradora de
Bens
Imóveis Próprios Ltda.**

Passo a passo da constituição:

De acordo com o exemplo apresentado acima, a ordem de abertura da empresa fica:

1. Constituição da Administradora de Bens: com a integralização dos imóveis próprios, por Pedro e com a outorga uxória de Maria.

2. Alteração na Administradora de Bens: Pedro faz doação das quotas aos seus 03 filhos, gravadas com usufruto vitalício e dos vindouros, para Pedro e Maria, com impenhorabilidade, incomunicabilidade e inalienabilidade, inclusive com a reversibilidade para o doador.

OBS: Na administração da empresa ficam Pedro e Maria, com a reserva de usufruto e pró-labore, com poderes de voto no controle e compra e venda de imóveis.



GOVERNANÇA CORPORATIVA:

Estruturas e Instrumentos.

Conselho de Família
Protocolo de Família

Conselho de Adm.
Estatuto do CA

Diretoria Executiva
Reg. Interno da DE

Cons. Consultivo
Reg. Interno da CC

Compliance
Relatório da AI

Auditoria Externa
Relatório da AE

Princípios: Transparência, Equidade,
Prestação de Contas e Responsabilidade Corporativa.

Razões para o Planejamento Sucessório:

- 1 – Ajustes de interesses entre os patriarcas e os herdeiros, com o objetivo de equalização das quotas nas empresas do grupo familiar.
- 2 - Preparar em vida a sucessão e a continuidade das empresas, evitando-se a quebra, permitindo-se a continuidade e a gestão do controle, bem como os custos e o tempo necessário ao processo de inventário.
- 3 – Segregação do patrimônio empresarial e familiar face a terceiros.
- 4 – Preparar o grupo econômico para a implantação das boas práticas de governança corporativa - Profissionalização.

Muito Obrigado !

Contato:

Conheça as soluções que podemos oferecer para a sua empresa.



www.holdgestaopatrimonial.com.br

João Alberto Teixeira

joao@holdgestaopatrimonial.com.br --- Skype: teixeirajob

(14) 3441 – 7120 --- (14) 9-9102 - 2942