

## Visão do Direito



Luís Felipe Vieira Rangel

Advogado tributarista em São Paulo, sócio de Dias de Souza Advogados Associados

## Reformas, imóveis e o papel do advogado

As reformas tributárias atualmente em curso no país impõem racionalidade e governança aos proprietários e adquirentes de um dos ativos mais tradicionais do Brasil: o imóvel. Há um traço profundo da cultura brasileira vinculado à alocação de riqueza em terras, terrenos e tijolos. O imóvel, aqui, é utilizado como reserva de valor, fonte de renda e um “porto seguro” contra toda sorte de instabilidades.

Essa preferência atravessa gerações, mas entra num novo ciclo com a reforma do consumo (IBS/CBS), os redesenhos propostos para o Imposto de Renda e a crescente mobilidade internacional das famílias. O resultado é um tabuleiro muito mais complexo, no qual escolhas de estrutura, timing e governança valem tanto quanto a qualidade de cada ativo.

A linha do tempo da reforma impõe marcos claros aos planejamentos. Haverá a fase inicial de testes, transição e, depois, a adoção integral. No que se refere ao segmento imobiliário, há pontos que sobressaem, como as locações que tendem a ter alíquota reduzida e apuração por regime de caixa; alienações que operam com redutor setorial; e pessoas físicas, que, em certos patamares, poderão se enquadrar como contribuintes dos novos tributos. Isso redefine cálculos de retorno e pode alterar decisões básicas sobre a manutenção, ou não, do patrimônio na pessoa física, implicar reorganização de holdings ou, ainda, separar carteiras de renda e de

desenvolvimento.

A transição exige atenção ao relógio. Em incorporações e loteamentos, escolhas feitas antes de datas-limite preservam regimes mais suaves; em locações, contratos longos anteriores aos cortes estabelecidos pela legislação ganham relevância. Para famílias locadoras, comparar a carga tributária pré-reforma (PIS/Cofins, ISS) com a do novo sistema por ativo e contrato tem virado rotina.

Do lado da renda, aprovou-se um “IR mínimo” para pessoas físicas, com retenções mensais sobre dividendos considerados elevados e um ajuste posterior anual. Isso pode reposicionar estruturas societárias e impor governança aos dividendos, em especial quanto à sua deliberação, calendário e encaixe com limites mensais. Some-se a isso a elevação das exigências de documentação para definição de políticas de partes relacionadas, contratos coerentes com o uso do ativo e trilhas de auditoria para os créditos e os redutores.

Todo esse rearranjo encontra um Brasil que envelhece e se internacionaliza. Cresce o número de famílias com membros fora do país, rendas em múltiplas moedas e vínculos distribuídos entre capitais globais. Nessa realidade, a residência fiscal deixa de ser só “onde se mora” e passa por conceitos como “centro de interesses vitais” e o velho “ânimo definitivo”. Decisões de estudo, trabalho remoto e doações intergeracionais podem acionar

gatilhos de dupla residência e de bitributação, exigindo coordenação prévia entre normas brasileiras e estrangeiras.

No plano micro, a lupa mudou de lugar. A Administração Tributária tem privilegiado a substância econômica e o beneficiário efetivo do rendimento em estruturas como usufruto, fundos e veículos no exterior. Em planejamento sucessório, isso exige cuidado na alocação de poderes e benefícios, assim como coerência entre quem suporta o risco e quem aufer o resultado. Quando a família cruza fronteiras, o desenho deve considerar regras bancárias, controles de capitais e os deveres acessórios.

E o que tudo isso pode significar para a nossa cultura e tradição imobiliária? Em primeiro lugar, que a conversa deixou de ser binária (“pessoa física” ou “pessoa jurídica”?) para se tornar matricial. Avaliar o antes e o depois por ativo e por veículo, testar regimes transitórios, projetar créditos e redutores, mapear quando a pessoa física pode virar contribuinte e entender o efeito das novas regras de renda nas distribuições é o novo normal.

Segundo, que a sucessão e a governança saem do rodapé: acordos de sócios, protocolos familiares, regras de voto, mandato e saída, políticas de distribuição e contingências para eventos de liquidez devem ser definidas antes do estresse. Terceiro, que há janelas para travar condições de transição em projetos, oportunidades

de transformar Capex em dedução futura e decisões de dividendos que pedem coordenação fina com marcos legais.

Cada geração lê os riscos de modos distintos. Alguns podem valorizar a renda do aluguel e os contratos mais longos; as gerações intermediárias podem buscar maior eficiência fiscal e liquidez; sucessores clamam por interoperabilidade global, impacto e flexibilidade para estudar ou empreender fora. Bons arranjos conciliam esses horizontes, combinando a tradição do tijolo com portfólios mais inteligentes, como holdings com governança adequada, fundos imobiliários, Sociedades de Propósito Específico (SPEs) e, não raro, uma parcela financeira fora do ciclo imobiliário para amortecer os eventuais choques.

E qual é o caminho para a advocacia? Atuar como conselheiro de confiança que enxerga o todo: fluxo de caixa, família, tributação doméstica e internacional e as novas regras do jogo. É traduzir norma em decisões executáveis, com planilhas, roteiros e métricas para entregar previsibilidade em momentos de mudança. Em um país que aprendeu a guardar riqueza em imóveis, a melhor inovação talvez seja resgatar o básico, consistente em informação útil, decisões bem documentadas e governança clara. Planejar, afinal, é dar às próximas gerações algo tão valioso quanto o próprio patrimônio: a liberdade de fazer boas e seguras escolhas.



Otávio Arantes

Advogado especialista em processo civil e direito de família e sócio-fundador do escritório Arantes de Mello advocacia

## Consultório Jurídico

## As exigências legais para a emancipação

Antes de serem abordados quais são os critérios para que haja a emancipação, primeiramente, precisamos saber quais são as faixas etárias da classificação da menoridade e maioridade civil. No Brasil, toda pessoa menor de 16 anos é considerada absolutamente incapaz em razão da idade para exercer atos da vida civil. Isso significa que, precisa ser representada por seus genitores ou tutores, no que

concerne direitos e obrigações.

Dos 16 aos 18 anos, o indivíduo já possui relativa autonomia, assim seu representante legal não mais irá representá-lo, mas assisti-lo no ato a ser realizado. Importante destacar que o Código Civil permite que pessoas nessa faixa etária sirvam como testemunhas e possam fazer testamentos sozinhos. Por fim, após os 18 anos, a pessoa adquire integral capacidade civil e penal, e com isso, será o próprio responsável por seus atos e a repercussão que deles advier.

Ocorre que, por determinadas situações fáticas, pode a pessoa ter a necessidade ou a vontade de antecipar os efeitos

da maioridade civil, antes de ter completado 18 anos de idade, assim, teremos a conhecida emancipação. Na prática, a legislação elenca em quais situações ocorrerá a emancipação: quando o menor tiver 16 anos completos, poderão os pais conceder mediante instrumento público ou por sentença judicial; pelo casamento; pelo exercício de emprego público efetivo; pela colação de grau em curso de ensino superior; pelo estabelecimento civil ou comercial, ou pela existência de relação de emprego, desde que, em função deles, o menor com 16 anos tenha economia própria.

É de extrema importância observar

que a emancipação civil não gerará efeitos na esfera criminal ao menor de idade, logo, o menor de 18 anos continuará sendo penalmente inimputável, ou seja, no momento da prática do crime, parte-se do pressuposto que ele não teria a capacidade de compreensão do caráter ilícito cometido, de acordo com o art. 27 do Decreto-Lei 2.848, de 1940 e art. 2º da Lei 8.069, de 1990. Feitas essas considerações, aquela pessoa que tiver 16 anos ou mais, estando emancipada, terá equivalência aos 18 anos, no âmbito civil, para plenamente contrair obrigações e exercer direitos sem a necessidade de assistência dos seus pais ou de tutores.