

Visão do Direito



Hygoor Jorge Cruz Freire

Advogado, professor e palestrante especializado em planejamento patrimonial e sucessório e holdings. Presidente da Comissão de Holdings e Gestão Patrimonial do Conselho Federal da OAB

IBS e regime imobiliário: impactos para holdings patrimoniais

O debate sobre a reforma tributária do consumo tem se concentrado em alíquotas e cronogramas, mas é no regime específico de operações com bens imóveis que holdings, famílias com patrimônio imobiliário e investidores pessoas físicas precisam concentrar atenção imediata. A Lei Complementar 214/2025 desenhcou a estrutura geral, mas a aplicação prática depende do Regulamento do IBS, que avança sobre pontos operacionais e conceituais deixados em aberto e redefine áreas historicamente utilizadas no planejamento patrimonial.

O ponto mais relevante é a previsão expressa de incidência do IBS sobre operações não onerosas ou realizadas abaixo do valor de mercado. O Regulamento fecha lacuna da LC 214 ao estabelecer que operações entre partes relacionadas e fornecimentos in natura seguem as mesmas regras aplicáveis às operações onerosas. O comodato de imóvel da empresa para o sócio, por exemplo, passa a ser tributado com a redução de alíquota de 70% aplicável à locação. Assim, a disponibilização gratuita de imóvel da pessoa jurídica ao titular deixa de ser evento neutro.

Quando a operação é não onerosa ou subavaliada, a base de cálculo passa a ser o valor

de mercado. O Regulamento estabelece graduação metodológica baseada em operações do próprio contribuinte, valor de referência do Sinter e estimativas específicas. Para holdings familiares, a mensagem é clara: estruturas baseadas na disponibilização gratuita ou simbólica de imóveis para sócios e familiares precisam ser revistas, inclusive porque essas operações contam para o gatilho de caracterização da pessoa física como contribuinte.

No enquadramento da pessoa física na locação, o Regulamento adotou interpretação sistemática tecnicamente correta: a exploração de menos de quatro imóveis, ainda que o faturamento supere em 20% o limite anual de R\$ 240 mil, não caracteriza, automaticamente, atividade econômica. Sem fatores de produção suficientes para configurar empresarialidade, não há enquadramento automático como contribuinte regular. A medida protege famílias que mantêm patrimônio imobiliário em pequena escala, embora operações entre partes relacionadas e pagamentos in natura contem para os limites pelo valor de mercado.

A permuta imobiliária também ganhou disciplina expressa. Quando a contraprestação envolver bens, serviços, direitos ou obrigações, a parte imobiliária permanece no regime específico, enquanto a contraprestação

não imobiliária segue o regime regular do IBS e da CBS. Em operações mais complexas, a estrutura deixa de ser tratada como bloco único e exige separação analítica de cada prestação.

Outro avanço foi a equiparação, para fins de redutor social, do imóvel reconstruído integralmente após demolição total à condição de imóvel novo. O critério passa a ser material, e não registral, permitindo reconhecer a natureza econômica de imóvel novo em terrenos anteriormente edificados.

Toda essa arquitetura ganha força com a nova infraestrutura informacional. Em conjunto com o Cadastro Imobiliário Brasileiro e o Sinter, o sistema amplia a transparência das operações imobiliárias. Cartórios passam a informar a fração ideal de cada coproprietário, enquanto o conceito de imóvel distinto passa a abranger qualquer unidade com utilização privativa e localização cartográfica própria.

O valor de referência deixa de ser mera estimativa cadastral e passa a utilizar modelos estatísticos, econométricos e preditivos, alimentados por dados de IPTU, ITBI, ITCMD, instituições financeiras e registros imobiliários — atualizado anualmente, com correção residual pelo IPCA.

Três vetores organizam o novo cenário: neutralidade entre operações equivalentes, rastreabilidade das transações e aproximação da base tributável ao valor econômico real. A informalidade em estruturas imobiliárias familiares tende a perder espaço diante de um sistema baseado em integração cadastral, modelos estatísticos e cruzamento de dados em tempo real. Holdings com comodatos não documentados, estruturas que dependam de subavaliação em transações internas, permutas com contraprestações não mapeadas — todas precisam ser revistas.

As regras que toleravam imprecisão documental foram substituídas por um sistema que conjuga modelos estatísticos, integração cadastral e cruzamento de dados em tempo real.

Debates jurídicos continuarão abertos, especialmente sobre o alcance do poder regulamentar e os critérios de valor de mercado. Para o contribuinte, porém, o caminho prudente é antecipar a adequação. Esperar a consolidação jurisprudencial pode significar enfrentar autuações evitáveis sob regras já vigentes. Planejamento patrimonial sério sempre operou dentro do sistema; o novo Regulamento apenas elevou o nível de exigência técnica desse compromisso.



Karla Felix

Advogada de família

Consultório Jurídico

Dia dos Namorados: conheça as alternativas jurídicas para quem deseja fugir do casamento tradicional

O Dia dos Namorados costuma ser associado a celebrações românticas e, para muitos casais, representa também um momento de reflexão sobre o futuro da relação. Embora o casamento civil continue sendo uma das formas mais conhecidas de constituição de família no Brasil, a legislação brasileira oferece diferentes instrumentos jurídicos para aqueles que desejam formalizar sua união sem recorrer ao modelo tradicional.

A Constituição Federal e o Código Civil

adotam uma concepção ampla de entidade familiar, reconhecendo que os vínculos afetivos podem se organizar de diferentes maneiras. Nesse contexto, a união estável consolidou-se como uma das principais alternativas ao casamento. Caracterizada pela convivência pública, contínua e duradoura com objetivo de constituição familiar, ela produz diversos efeitos jurídicos, incluindo direitos patrimoniais, sucessórios e previdenciários.

Embora a união estável possa ser reconhecida independentemente de documento formal, muitos casais optam por lavrar escritura pública para conferir maior segurança jurídica à relação. Esse instrumento permite, inclusive, a escolha do regime de bens que regerá a convivência, afastando a aplicação automática da comunhão parcial de bens prevista pela legislação.

Outra possibilidade pouco conhecida é a celebração de pactos patrimoniais destinados a disciplinar aspectos econômicos da convivência. Esses instrumentos podem estabelecer regras sobre administração de patrimônio, aquisição de bens e responsabilidades financeiras, reduzindo potenciais conflitos futuros e garantindo maior previsibilidade às relações.

Também cresce o interesse por mecanismos de planejamento patrimonial e sucessório entre casais que não desejam formalizar casamento. Instrumentos como testamentos, doações com cláusulas específicas e acordos patrimoniais podem ser utilizados para organizar a destinação de bens e assegurar a proteção de interesses familiares, sempre respeitando os limites impostos pela legislação sucessória brasileira.

A escolha por não casar formalmente não significa ausência de consequências jurídicas.

Muitas pessoas acreditam que a simples decisão de evitar o casamento afasta direitos e deveres decorrentes da convivência, o que não corresponde à realidade. Dependendo das características da relação, a união estável poderá ser reconhecida judicialmente, produzindo efeitos patrimoniais e sucessórios semelhantes aos observados em diversas situações envolvendo o casamento civil.

Diante da pluralidade de modelos familiares reconhecidos pelo ordenamento jurídico, a principal preocupação dos casais deve ser compreender os efeitos legais da forma de convivência escolhida. Mais do que uma decisão afetiva, a constituição de uma vida em comum envolve consequências patrimoniais relevantes, tornando indispensável o planejamento jurídico adequado para garantir segurança e evitar litígios futuros.