

HOLDING FAMILIAR SOBRE A ÉGIDE PATRIMONIAL IMOBILIÁRIA

VANESSA GOMES OLIVEIRA¹

¹ Vanessa Gomes Oliveira, Pós Graduanda em MBA DIREITO IMOBILIÁRIO, pela FACULDADE LEGALE – FALEG, e Bacharel em Direito pelo CENTRO UNIVERSITÁRIO FIEO – UNIFIEO. E-mail: vanessa.estudo@hotmail.com

PALAVRAS-CHAVE:

Holding. Imóveis. Imobiliário. Planejamento Sucessório. Proteção do patrimônio familiar.

RESUMO: O presente artigo tem como abordagem a possibilidade do planejamento familiar, patrimonial, sucessório e tributário, no campo organizacional e de mercado; tendo como meio a criação da *Holding* familiar, para a proteção do patrimônio imobiliário. Pretende-

se identificar os pontos de vantagem e desvantagem do controle, administração, e manutenção do patrimônio. A metodologia aplicada, ocorreu por meio da abordagem qualitativa e utilizou-se do tipo de pesquisa exploratória e do método bibliográfico.

KEYWORDS :

Holding. Real estate. Real estate . Estate Planning . Protection of family heritage .

ABSTRACT : *This article is to approach the possibility of family planning , property , inheritance and tax , in the organizational field and market ; taking as a means to create the familiar Holding , for the protection of real estate assets . It intends to identify points clear*

disadvantage and control , administration, and maintenance of assets. The methodology applied, occurred through the qualitative approach and used the type of exploratory research and the literature method.

SUMÁRIO:

• INTRODUÇÃO_____	02
• DESENVOLVIMENTO_____	05
• CONSIDERAÇÕES FINAIS _____	08
• REFERÊNCIAS_____	09

1- INTRODUÇÃO:

O presente artigo, se propõe a explicar os principais pontos da aplicabilidade da *Holding* Familiar, como condão necessário no planejamento e proteção patrimonial da gestão do negocio em família.

Ao buscar êxito na gestão do negocio, a família como um grupo social, tem a interferência de pessoas, e de entidades. Por este motivo, se faz necessário à dedicação ao planejamento familiar, como perspectiva de se obter proventos em um futuro próximo.

Neste contexto, insurgem as empresas familiares, que precisam de um cuidado diferenciado e redobrado para que não ocorra a dilapidação patrimonial.

Surge, então, uma dificuldade: traçar planejamentos do presente para um futuro profícuo, de forma que não seja difícil e nem inviável a gestão do negocio sob a ótica diferenciada dos sócios, bem como a visão genérica dos herdeiros.

1.1- CONCEITO, DESDOBRAMENTOS, E FINALIDADE.

Dentro da esfera da direito como ciência, e da volição como vontade de impulsionar o melhor planejamento por meio de alternativas. Assevera **Durval Salge Jr.**, no artigo Modernização dos Princípios Contratuais:

Decidir é optar por uma das alternativas e resolver dentre elas a que melhor convém. **Na decisão e no impulso de agir é que está realmente a volição.** Executar é por em prática a solução escolhida, a salientar que o executante pode decidir regressar, rejeitando todas as alternativas, ainda que lhe custe esforço, refreando um desejo, impedindo de certa forma uma conduta, resistindo a impulsos que o arrastariam a uma atividade que o satisfaria.

Partindo desta acepção, ainda que o patriarca tenha a vontade de guardar para si apenas, o patrimônio imobiliário que alcançou no decorrer da sua vida. Esta escolha mingua a logica, pelo simples fato sermos mortais, enquanto que as empresas desafiam o tempo e sobrevivem quando existem a melhor fonte de administração. E esta escolha tem aplicabilidade, quando se escolhe a *Holding*, para gerir os patrimônios imobiliários da entidade familiar.

Sendo assim, planejar a sucessão significa organizar o processo de transição. Como destaca Peixoto (2011, p. 193):

Planejar a sucessão significa organizar o processo de transição do patrimônio levando em conta aspectos como (i) ajuste de interesses entre os herdeiros na administração dos bens, principalmente quando compõem capital social de empresa, aproveitando - se da presença do fundador como agente catalisador de expectativas conflitantes, (ii) organização do patrimônio, de modo a facilitar a sua administração, demarcando com clareza o ativo familiar do empresarial, (iii) redução de custos com eventual processo judicial de inventário e partilha que, além de gravoso, adia por demasiado a definição de fatores importantes na continuidade da gestão patrimonial, e, por último, (iv) conscientização acerca do impacto tributário dentre as várias opções lícitas de organização do patrimônio, previamente à transferência de modo a reduzir o seu custo.

Por tal razão é indispensável à criação da *Holding* Familiar, que fortalece e delimita, a relação dos herdeiros legítimos, e testamentários criando responsabilidades, e colocando medidas em prol de reduzir custos, resultando em medidas impeditivas da dissipação patrimonial, pela falta de foco

operacional, após o afastamento do fundador, tornando inviável a disputa entre os membros da família, sem prejudicar quaisquer outros herdeiros. (OLIVEIRA, 2010).

Negligenciar, esta possibilidade de planejamento é entregar toda a gestão do negocio familiar para os conflitos emocionais, e os empecilhos que cercam um processo de inventário, como também o risco da carência de uma administração ineficiente.

Uma consequência importante quando se escolha a criação da *Holding* familiar nos negócios em família, é a incorporação em sua totalidade ou não dos bens da família, e da empresa, criando a “*personificação*”, por meio da sociedade. Ou seja, o patrimônio atribuído a esta nova sociedade, responderá pela eventuais dividas, dentro do limite do patrimônio social delimitado a cada sócio.

O ordenamento jurídico brasileiro adotou a teoria da realidade técnica, ao prever no artigo 45 do Código Civil de 2002:

Art. 45. Começa a existência legal das pessoas jurídicas de direito privado com a inscrição do ato constitutivo no respectivo registro, precedida, quando necessário, de autorização ou aprovação do Poder Executivo, averbando-se no registro todas as alterações por que passar o ato constitutivo.

Assim, pois, verifica-se que o registro da sociedade no órgão competente é o nascimento e reconhecimento da personalidade jurídica dentro do nosso ordenamento.

Para Martins e Lopes (2010, p.18) as *Holdings* podem ser consideradas sociedades, pelo seu tipo de constituição. No Brasil a Lei nº 6.404/76, a lei das Sociedades Anônimas, deram surgimento as *Holdings*, que segundo Oliveira (2010), é uma expressão originada do verbo “*to hold*”, este termo significa, deter, manipular, controlar, manter.

Portanto dentro desta acepção, para Lodi e Lodi (2011, p.1), “ *a holding é o elo entre o empresário, a sua família e ao seu grupo patrimonial*”.

São muitos os autores que se filiam a essa mesma corrente de opinião, e também entendem que as *Holdings* facilitam o controle, o planejamento e a organização, criando uma possibilidade de distribuir em vida seu patrimônio, quer seja uma (sucessão civil ou empresarial), uma vez que “Para a morte não há solução, mas para a má administração mudam-se os administrados”. (LODI e LODI, p. 6).

Desta maneira, se faz necessário gerir a criação da sociedade com os objetivos próprios, na intensão de não causar confusão patrimonial e nem desvio de finalidade. Sendo necessário atuar com cautela, ou seja, formular com precisão, toda a conjuntura social da sociedade que se formará.

Para Gladston, a *Holding* Imobiliária: é a que detém o patrimônio imobiliário dos sócios ou da Sociedade. Para Bergamini (2009, apud, Hungaro, 2012), interpreta a *holding* patrimonial afirmando-se que ao criar uma *Holding* controladora de patrimônio, deverá constar o seu tipo de sociedade LTDA., SA, comercial, empreendimento, administradora, dentre outros. Esta nova forma de sociedade, tem por objetivo ser sócia ou acionista de outras sociedades, recebendo a empresa determinados bens dos sócios, e de outras sociedades.

2- DESENVOLVIMENTO: APLICABILIDADE, VANTAGENS E DESVANTAGENS.

Como foi dito anteriormente, é estimável a centralização de sociedades, em um único grupo de empresa servindo como contenção de conflitos familiares. Dentro dessa perspectiva de dinâmica podemos entender que, a *Holding* Familiar é adequada no **ramo imobiliário**, pois tem o condão de manter os bens dentro do complexo familiar, por muitas gerações.

Dentre as inúmeras vantagens desta criação de *Holding*, é importante destacar: a) a separação patrimonial por meio da fração que cabe a cada sócio,

b) o planejamento da sucessão empresarial, c) a organização e estabilidade do quadro societário, d) gestão unificada, e) facilitar ou não a transferência das quotas em vida, f) imposição ou não de dificuldades/facilidades para venda do patrimônio herdado.

Outro aspecto admirável, são as vantagens tributárias na *Holding* imobiliária, a exemplificar: é possível agrupar os imóveis da sociedade pela espécie tributação e uso, ou seja sendo tributada pelo lucro presumido, tornando os imóveis como espécies de “estoques”, serão lançados de acordo com o seu uso, quer seja: por venda, locação, se ativo ou imobilizado. Sendo considerável a economia tributável, com relação ao IR de pessoa física. Conforme disposições do regulamento do imposto de renda, e das leis 9.430/96, e 10.833/03.

Pela estrutura jurídica da *Holding* o patrimônio fica alocado, afastando a necessidade de inventário, e de elevados custos com o ITCMD. Pois bem, deve existir uma parcimônia entre o jurídico e a contabilidade, e a atividade de fato da sociedade para que não ocorra o desvio de finalidade, ou má conduta por parte dos sócios.

Por outro lado, a criação da *Holding* familiar não é indicada, ou é vista como desvantagem, quando não existir interesse em tornar um patrimônio pessoal para uma espécie de “patrimônio empresarial”, distribuído em quotas pela pessoa jurídica. Que possivelmente, em seus Estatuto, estará revestida em dificuldades para transferência a terceiros, e da necessidade de da apresentação de certidões negativas de débitos, quando da alienação de possíveis bens.

Enfim, as dificuldades podem existir quando não existe planejamento fiscal, ou quando da criação de elevados níveis hierárquicos, impedindo o processo decisório. Por isto como especifica MAMEDE, cita que para que a *Holding* de certo, a engenharia desta nova sociedade deve estar aliada a forma de sociedade, seus objetivos, e forma tributária do negocio em si.

Quando da criação da *Holding*, ou da entrada e saída de sócios, necessário atentar-se a possíveis irregularidades fiscais, que possam a vir a prejudicar a *holding* familiar, a exemplificar ações trabalhistas, execuções fiscais, ou pela ocorrência de insolvência do devedor mediante a criação da *Holding*, para que não se caracterize nenhuma a atividade como fraudulenta por constrição de patrimônio. Vide artigos 185 CTN, artigo 50 CC, e artigo 4º da Lei n. 6.830/80.

Todavia no campo do direito imobiliário, **as vantagens sobrepoem qualquer outra aparência de dificuldade**, pois ao comparar a *holding* com outras formas de administração familiar, esta é a mais rentável tanto por via econômica, como pela **funcionalidade do planejamento na gestão dos bens e lucros**, se houver, podendo ser vantajosamente estabelecidos pelo patriarca, com relação aos herdeiros sob clausula, até de incomunicabilidade segundo pressuposto do artigo 1.668 do código civil de 2002.

São varias as razões para a escolha da modalidade da *Holding* familiar, permitindo ao administrador a gestão do patrimônio de forma centralizada, ilustra LONGO (2013, p. 295) que:

A holding imobiliária é aquela que tem por objeto deter e/ou explorar patrimônio imobiliário, para isso, as pessoas físicas conferem seus bens para a holding, que passa a ser a titular deles. Quando o(s) imóvel (is) pertencem a mais de uma pessoa, a constituição da holding implica a descontinuidade do condomínio então existente, e o (s) proprietário (s) do (s) imóveis recebem participação da holding.

Como já apontado no campo da sucessão a *Holding* Familiar, é a melhor opção custo beneficio, do que elaborar a sucessão, respeitando a legitima, por meio de testamento ou doação, conforme preceitua o artigo 1.846 do código civil 2002.

3- CONSIDERAÇÕES FINAIS:

A égide do patrimônio imobiliário sob a criação de uma *Holding*, além de facilitar a sucessão hereditária, tornando eficaz a transmissão dos bens, e menos onerosas as transações tributáveis, cria uma forma dinâmica de planejamento, que é lícita para gerir e suceder o patrimônio, dentro das limitações da Constituição Federal, e do Regime de Imposto de renda. E para que se perdure, os objetivos da *holding* é extremamente necessário adequar a melhor estruturação para evitar prejuízos de ordem econômica.

Dentro da perspectiva imobiliária, do patrimônio familiar, a criação da *holding*, propicia a centralização da gestão administrativa e financeira, principalmente quando se é detentor de muitos imóveis, e estes são utilizados pelo sócios diretamente, ou por terceiros indiretamente por meio de locação, ou até mesmo de uma futura compra, e venda. Assim, se satisfaz o planejamento da administração dos imóveis, pela exploração destes ativos, de uma forma organizada, e eficaz e até mesmo previsível para fins de tributação, investimento, ou aplicabilidade do bem.

Por ultimo, é necessário constar que salvaguardar os ativos, pela constituição da *Holding*, inibindo desentendimentos familiares, e sucessórios, obtendo vantagens tributárias, **é planejar com cautela visando a continuidade do empreendimento, de forma lícita.** Mediante é claro, dos objetivos e atividades, e viabilidades de cada empreendimento. Por obvio, que no campo imobiliário, tem se demonstrado como melhor opção, por possibilitar a constituição de uma sociedade sem muitos sobressaltos, em decorrência do planejamento como melhor ferramenta da administração do patrimônio.

As linhas aqui traçadas tem o condão de elucidar alguns aspectos da *Holding* familiar dentro do vasto universo do direito imobiliário. E claro, não exaurindo ou minuciando o tema.

4- REFERÊNCIAS:

BRASIL, LEI No 10.406, DE 10 DE JANEIRO DE 2002. *Institui o Código Civil*. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/L10406.htm. Acesso em: 22/07/2015

BRASIL, LEI No 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 19/07/2015

BRASIL, *Lei do Ajuste Tributário* nº 9.430, de 27 de dezembro de 1996 Disponível em <https://www.receita.fazenda.gov.br/Legislacao/Leis/Ant2001/lei943096.htm>. Acesso em 03/08/2015

BRASIL, LEI Nº 10.833, DE 29 DE DEZEMBRO DE 2003. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2003/L10.833.htm. Acesso em: 23/07/2015

BRASIL, lei Nº 6.830, DE 22 DE SETEMBRO DE 1980. Disponível em http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L6830.htm. Acesso em 22/07/2015

COMISSÃO DE VALORES MOBILIÁRIOS. *O mercado de valores mobiliários brasileiro*. 2. ed. Rio de Janeiro: Comissão de Valores Mobiliários, 2013.

DINIZ, Maria Helena . *Curso de Direito Civil Brasileiro : Direito das Coisas*. v. 4 . 25aed. . São Paulo : Saraiva, 2010

GOMES, Orlando. *Direitos reais*. 19ª ed. atualizada. Rio de Janeiro: Forense, 2007.

LOPES, A. B. e MARTINS, E. *Teoria da Contabilidade: Uma Nova Abordagem*. 2 reimpr. São Paulo: Atlas, 2005.

LODI, E. P. ;LODI, J. B. *Holding*. 4.ed. São Paulo: Cengage Learning, 2011.

MAMADE, Gladston e MAMADE, Eduarda Cotta. *Holding familiar e suas vantagens: planejamento jurídico e econômico do patrimônio e da sucessão familiar*. 2.ed. São Paulo: Atlas, 2011.

OLIVEIRA, D. P. R. *Holding, Administração Corporativa e Unidade Estratégica de Negócio: Uma abordagem prática*. 4. Ed. São Paulo: Atlas, 2010.

PEIXOTO, Daniel Monteiro. *Sucessão Familiar e Planejamento Tributário I*. In: PRADO. 2 tir. São Paulo: Saraiva, 2013.

SALGE JR, Durval. APONTAMENTOS SOBRE CONTRATOS DE CONSUMO NO DIREITO BRASILEIRO E COMPARADO. MODERNIZAÇÃO DOS PRINCÍPIOS CONTRATUAIS. Disponível em <http://www.miquelonsalge.adv.br/pdf/mc.pdf> Acesso em 08/07/2015.

VENOSA, Sílvio de Salvo . *Direito Civil : Direitos Reais* . v. 5 . 12a ed . São Paulo : Atlas, 2012