DLPM

DE LÉO, PAULINO E
MACHADO ADVOGADOS

PLANEJAMENTO PATRIMONIAL E SUCESSÓRIO

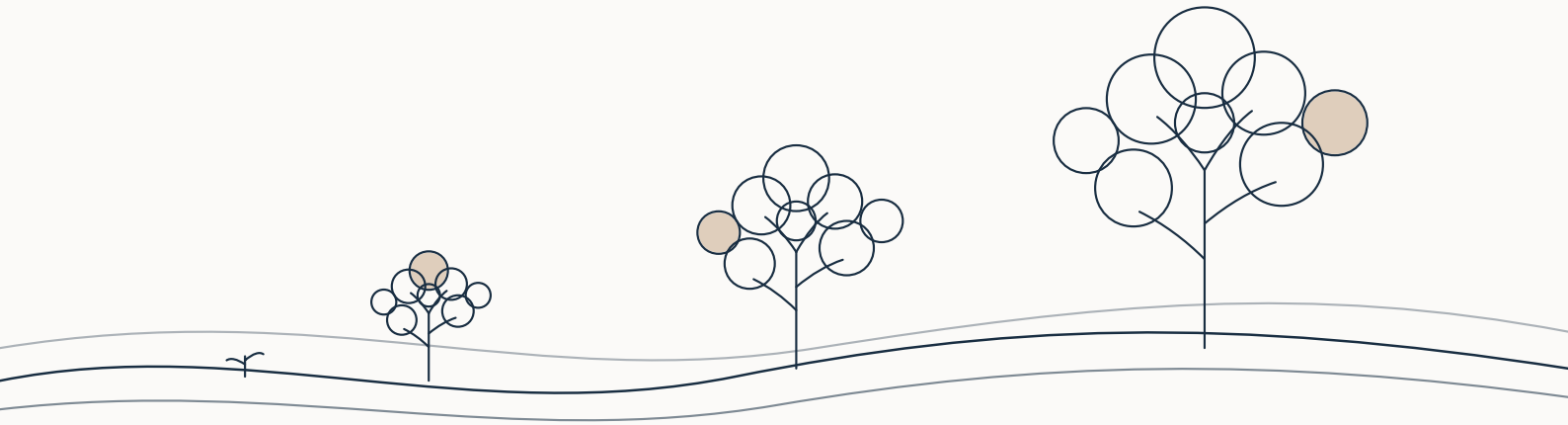
GUIA DA **HOLDING PATRIMONIAL**

Estrutura, sucessão, governança e tributação
após as mudanças de 2026



EDIÇÃO OUTUBRO DE 2026

DLPM.COM.BR



APRESENTAÇÃO

UMA DECISÃO **QUE ATRAVESSA GERAÇÕES**

A holding patrimonial deixou de ser um instrumento restrito a grandes grupos empresariais. Tornou-se tema recorrente entre empresários, executivos e famílias que construíram patrimônio ao longo da vida e começam a se perguntar como preservá-lo, organizá-lo e transmiti-lo. Ao mesmo tempo, poucas estruturas jurídicas cercam-se de tantas promessas simplificadas: economia garantida, blindagem absoluta, fim do inventário.

Foi por isso que o **De Léo, Paulino e Machado Advogados** decidiu reunir neste material o que a experiência nos ensinou sobre o tema. A holding está no ponto de encontro de três áreas do Direito que o escritório pratica no dia a dia: o direito tributário, o direito societário e o direito de família e sucessões. Uma estrutura bem desenhada exige que essas três perspectivas conversem desde o primeiro momento, e é essa visão integrada que procuramos transmitir nas páginas seguintes.

Este guia foi escrito para quem quer entender a holding antes de decidir por ela. Explica o que a estrutura efetivamente resolve, o que não resolve, como é constituída, como passou a ser tributada depois das mudanças legislativas de 2025 e 2026 e quais cuidados distinguem uma holding bem desenhada de uma estrutura que gera custos e riscos sem entregar o que prometia.

A premissa que orienta todo o texto é simples: a holding é um meio, e não um fim. Faz sentido quando responde a objetivos concretos da família, com números que a sustentem. Em muitos casos, é a melhor alternativa disponível. Em outros, não é.

Esperamos que este material seja útil tanto para quem começa a pensar no assunto quanto para quem já tem uma holding e precisa revisá-la diante das mudanças recentes.

Boa leitura!

DLPM | De Léo, Paulino e Machado Advogados

SUMÁRIO

O QUE VOCÊ VAI **ENCONTRAR**

01 O que é, e o que não é, uma holding patrimonial

02 Para quem a estrutura faz sentido

03 Como a holding é constituída

04 A tributação depois de 2026

05 A holding em números

06 Sucessão: a transmissão das quotas

07 Governança familiar

08 O que a holding protege, e o que não protege

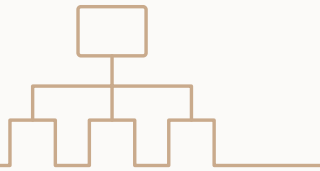
09 Custos, manutenção e substância

10 Os erros mais comuns

11 Para a primeira reunião: checklist e glossário

CONCEITO

01 O QUE É, E O QUE NÃO É, **UMA HOLDING PATRIMONIAL**



Holding patrimonial é uma sociedade, normalmente uma sociedade limitada, embora também possa ser constituída como sociedade anônima, criada para deter e administrar o patrimônio de uma pessoa ou de uma família: imóveis, participações em outras empresas, investimentos e outros bens. Os bens deixam de pertencer diretamente às pessoas físicas e passam a pertencer à sociedade. As pessoas físicas, por sua vez, passam a deter quotas ou ações dessa sociedade.[1]

Essa troca, aparentemente formal, muda a forma como o patrimônio é tributado, administrado e transmitido. Em vez de dezenas de imóveis, cada um com sua matrícula, seu inventário e suas regras, a família passa a lidar com um único ativo: as quotas da holding. É essa concentração que permite organizar a sucessão, estabelecer regras de administração e, em muitos casos, reduzir a carga tributária.

Há, basicamente, três modalidades. A **holding imobiliária** concentra imóveis, em geral destinados à locação ou à venda. A **holding de participações** detém quotas ou ações das empresas operacionais da família e recebe seus lucros. A **holding mista** combina as duas funções. Em qualquer delas, quando o propósito central é organizar o patrimônio e a sucessão de uma família, fala-se em holding familiar.

TRÊS IDEIAS QUE CONVÉM ABANDONAR

MITO

"A holding sempre gera economia tributária."

A economia depende do tipo de renda, do destino dos lucros, do número de sócios e do Estado e do Município envolvidos. Depois das mudanças de 2026, há casos em que a vantagem é expressiva e outros em que praticamente desaparece. Só a simulação responde.

MITO

"Com a holding, o patrimônio fica blindado."

A holding separa riscos, mas não protege contra fraude, confusão patrimonial ou transferências feitas para frustrar credores. Estruturas usadas com esse propósito podem ser desconsideradas pelo Judiciário.

MITO

"A holding elimina o inventário."

A holding simplifica a sucessão, sobretudo quando as quotas são doadas em vida. Mas quotas que permanecem com o titular até o falecimento continuam sujeitas a inventário, ainda que muito mais simples do que o de dezenas de imóveis.

1 Como a sociedade limitada é a forma mais comum, este guia usa os termos "quotas" e "quotistas"; nas sociedades anônimas, os equivalentes são "ações" e "acionistas".

DIAGNÓSTICO

02 PARA QUEM **A ESTRUTURA FAZ SENTIDO**



Não existe patrimônio mínimo para constituir uma holding, mas existem situações em que ela tende a ser especialmente útil. Alguns sinais de que vale a pena estudar a estrutura:

- Patrimônio imobiliário relevante, com vários imóveis, sobretudo se destinados à locação.
- Participação em mais de uma empresa operacional, com lucros que poderiam ser reinvestidos sem passar pela pessoa física.
- Desejo de organizar a sucessão em vida, definindo desde já regras de administração e de divisão entre os herdeiros.
- Herdeiros com perfis, interesses ou situações conjugais diferentes, que tornam provável a divergência futura.
- Imóveis em diferentes cidades ou Estados, que multiplicariam a complexidade de um inventário.
- Interesse em manter o patrimônio unido e profissionalmente administrado depois da geração atual.

Por outro lado, a holding costuma não compensar quando o patrimônio é pequeno em relação aos custos de manutenção, quando consiste basicamente no imóvel de residência da família, ou quando o único objetivo é reduzir tributos sobre uma renda que será integralmente distribuída a um único sócio.

> **NA PRÁTICA**
>
> A pergunta inicial não deve ser "preciso de uma holding?", mas "o que quero resolver?". Organizar a sucessão, evitar conflitos entre herdeiros, reduzir a tributação sobre aluguéis e profissionalizar a gestão são objetivos diferentes, que podem levar a estruturas diferentes, e às vezes a nenhuma estrutura.

PASSO A PASSO

03 COMO A HOLDING **É CONSTITUÍDA**

A constituição de uma holding segue, em linhas gerais, seis etapas. As duas primeiras são as mais importantes e também as mais negligenciadas.

1

DIAGNÓSTICO

Levantamento dos bens, da renda, das dívidas, da família e dos objetivos. Simulação tributária e sucessória.

2

DESENHO

Tipo de holding, tipo societário, regime tributário, quais bens entram e quais ficam de fora.

3

DOCUMENTOS

Contrato social com as regras de administração e, em regra, acordo de quotistas.

4

REGISTRO

Registro na Junta Comercial, inscrições fiscais e abertura de contas.

5

INTEGRALIZAÇÃO

Transferência dos bens à sociedade, com escritura e registro nas matrículas dos imóveis.

6

SUCESSÃO

Doação das quotas aos herdeiros, quando for o caso, com as cláusulas de proteção.

NA PRÁTICA

A etapa dos documentos costuma ser tratada como mera formalidade, e é nela que muitas holdings falham. Contratos sociais padronizados, copiados de modelos, raramente preveem o que de fato importa para a família: quem administra, como os lucros são distribuídos, o que acontece se um sócio falecer, se divorciar ou quiser sair. Uma holding com documentos mal elaborados pode existir no papel e, ainda assim, não cumprir o propósito para o qual foi criada.

A INTEGRALIZAÇÃO DOS IMÓVEIS

Integralizar é entregar os bens à sociedade em troca das quotas. Para os imóveis, a lei permite duas escolhas (art. 23 da Lei n.º 9.249/95). A transferência pode ser feita pelo valor constante da declaração de imposto de renda, normalmente o custo histórico, sem tributação imediata. Ou pode ser feita pelo valor de mercado, hipótese em que a diferença é tributada como ganho de capital na pessoa física.

A escolha repercute por muitos anos. O valor declarado evita o imposto agora, mas mantém um custo baixo para uma futura venda pela holding. O valor de mercado antecipa o imposto, mas pode ser vantajoso quando há venda prevista. E, como se verá a seguir, o valor atribuído ao capital também interfere no ITBI.

O ITBI NA INTEGRALIZAÇÃO

A Constituição Federal (art. 156, § 2.º, I) garante que o ITBI não incide sobre bens incorporados ao capital de pessoa jurídica, mas ressalva as empresas cuja atividade preponderante seja a compra e venda ou a locação de imóveis. Para empresas novas, o Código Tributário Nacional (art. 37) apura essa pre-

ponderância nos três primeiros anos após a aquisição. Com base na ressalva, muitos Municípios exigem o imposto das holdings imobiliárias.

Dois julgamentos do Supremo Tribunal Federal definem o tema. No Tema n.º 796, o Tribunal decidiu que a imunidade não alcança o valor do imóvel que exceder o capital social integralizado. No Tema n.º 1.348, concluído em outubro de 2026, o Tribunal decidiu que a ressalva da atividade imobiliária não se aplica à integralização de capital. A imunidade alcança, portanto, também as holdings imobiliárias, ressalvados os casos de simulação ou fraude.

> **ATENÇÃO**
>
> A decisão não encerra todas as discussões. Muitos Municípios continuam exigindo o ITBI sobre a diferença entre o valor de mercado do imóvel e o valor atribuído ao capital, com base no Tema n.º 796, e a holding precisa ter propósito real para não ser questionada como simulação. Quem pagou o imposto na integralização nos últimos cinco anos pode avaliar o pedido de restituição.

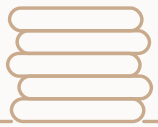
QUAIS BENS LEVAR PARA A HOLDING

Nem todo bem deve ser transferido. Os imóveis destinados à locação e as participações em empresas costumam ser os candidatos naturais. O imóvel de residência da família exige análise própria, porque pode perder proteções da pessoa física e gerar custos sem contrapartida. E os investimentos financeiros merecem cautela: rendimentos que são isentos na pessoa física, como os de LCI, LCA, CRI e CRA, passam a ser tributados quando mantidos por uma pessoa jurídica.

SOCIEDADE LIMITADA OU ANÔNIMA

A sociedade limitada é a forma mais utilizada, por ser mais simples e menos custosa de manter. A sociedade anônima pode fazer sentido em famílias numerosas ou em estruturas que exijam maior flexibilidade na circulação das participações, mas impõe mais formalidades. A escolha deve considerar o tamanho da família, o horizonte da estrutura e as regras de governança pretendidas.

A TRIBUTAÇÃO **DEPOIS DE 2026**



Entre 2025 e 2026, quatro mudanças alteraram a conta da holding: a tributação dos dividendos das altas rendas, a nova base de cálculo do ITCMD na doação de quotas, o aumento do lucro presumido para empresas de maior faturamento e a reforma tributária do consumo, que passará a alcançar os aluguéis.

OS ALUGUÉIS

Na pessoa física, os aluguéis são tributados pela tabela progressiva do imposto de renda, com alíquota marginal de 27,5%. Na holding optante pelo lucro presumido, a receita de aluguel sofre a incidência de PIS e COFINS (3,65%) e de IRPJ (15%, mais adicional de 10% sobre a parcela que exceder R$ 20 mil por mês) e CSLL (9%), calculados sobre uma base presumida de 32% da receita. A carga fica em torno de 11% a 15% da receita, conforme o porte. Desde 2026, a Lei Complementar n.º 224/2025 elevou em 10% os percentuais de presunção sobre a parcela da receita anual que exceder R$ 5 milhões.

A DISTRIBUIÇÃO DOS LUCROS

Até 2025, os lucros distribuídos pela holding aos sócios eram isentos. A Lei n.º 15.270/2025 mudou esse quadro com dois mecanismos. O primeiro é a retenção de 10% na fonte sobre os lucros pagos por uma mesma empresa a uma mesma pessoa física acima de R$ 50 mil no mês. O segundo, mais relevante, é a tributação mínima anual: quem recebe mais de R$ 600 mil por ano, somados todos os rendimentos, passa a pagar uma alíquota mínima que cresce até 10% a partir de R$ 1,2 milhão, descontado o imposto já pago.

Três pontos da lei interessam diretamente à holding. Os lucros pagos a outra pessoa jurídica continuam isentos, de modo que o lucro das empresas operacionais pode chegar à holding de participações sem tributação. Os limites são aplicados por pessoa física, de modo que a distribuição entre vários sócios pode manter cada um abaixo da faixa de incidência. E os lucros apurados até 2025, com distribuição aprovada até 31.12.2025, seguem isentos se pagos até 2028, nas condições aprovadas.

A VENDA DE IMÓVEIS

Na pessoa física, a venda gera ganho de capital, tributado de 15% a 22,5% sobre a diferença entre o preço e o custo. Na holding, o tratamento depende de como o imóvel está classificado. Se o imóvel integra o estoque de uma empresa que tem a compra e venda como atividade, o imposto é calculado sobre o valor da venda, com percentuais reduzidos de presunção, e a carga fica em torno de 6% a 7% desse valor, qualquer que seja o lucro efetivo. Se o imóvel é um bem destinado à locação, o ganho é tributado integralmente pelo IRPJ e pela CSLL, com carga de até 34%, superior à da pessoa física. Cada regime favorece uma situação diferente, conforme a valorização esperada, e por isso a classificação contábil deve ser decidida desde a integralização.

A REFORMA TRIBUTÁRIA DO CONSUMO

A partir de 2027, com transição até 2033, a locação e a venda de imóveis passam a sofrer a incidência do IBS e da CBS, com redução de alíquotas em relação à alíquota padrão. A holding, como qualquer pessoa jurídica, é contribuinte independentemente do número de imóveis e da receita. Já a pessoa

física só passa a ser contribuinte se ultrapassar limites próprios. Na locação, é preciso ter recebido, no ano anterior, mais de R$ 240 mil em aluguéis de mais de três imóveis distintos. Na venda, é preciso alienar mais de três imóveis no ano ou mais de um imóvel construído por ela nos cinco anos anteriores. Abaixo desses limites, a pessoa física fica fora do IBS e da CBS, e essa diferença deve entrar na comparação. A reforma também permite o aproveitamento de créditos, o que torna a organização das despesas da holding mais relevante do que era.

2026	2027	2029 a 2032	2033
Ano de teste, com alíquotas simbólicas	CBS em vigor; extinção de PIS e COFINS	Transição gradual do ICMS e do ISS para o IBS	Novo sistema em funcionamento pleno

NA PRÁTICA

Para quem é sócio de empresas operacionais, a holding de participações ganhou importância. Os lucros das empresas podem ser distribuídos à holding sem tributação e ali reinvestidos em novos negócios, imóveis ou aplicações. O imposto sobre a distribuição só incide quando, e se, os recursos chegarem às pessoas físicas.

05 | SIMULAÇÃO

A HOLDING **EM NÚMEROS**

Para dimensionar o efeito das mudanças, considere um patrimônio imobiliário que gere R$ 1,2 milhão de aluguéis por ano, mantido diretamente pela pessoa física ou por uma holding no lucro presumido.

CARGA TRIBUTÁRIA TOTAL SOBRE R$ 1,2 MILHÃO DE ALUGUÉIS POR ANO



Cenário	Tributos por ano	O que explica o resultado
Pessoa física	R$ 319 mil	Tabela progressiva, alíquota marginal de 27,5%
Holding, distribuição a um sócio	R$ 250 mil	Tributos da empresa (R$ 150 mil) e tributação mínima do sócio (cerca de R$ 99 mil)
Holding, distribuição a três herdeiros	R$ 150 mil	Cada herdeiro recebe cerca de R$ 331 mil por ano, abaixo da faixa de R$ 600 mil
Holding, lucro reinvestido	R$ 150 mil	Não há distribuição, portanto não há tributação do sócio

Valores aproximados. Holding com PIS e COFINS cumulativos, IRPJ e CSLL sobre base presumida de 32% (com adicional do IRPJ) e despesas operacionais de cerca de R$ 56 mil. No cenário de um sócio, considera-se que ele tenha outros rendimentos isentos que elevem sua renda anual acima de R$ 1,2 milhão. No cenário de três herdeiros, que não tenham outros rendimentos relevantes. Não considerados ISS, IPTU, custos de manutenção, ITCMD sobre a doação das quotas e a reforma do consumo.

NA PRÁTICA

Antes de 2026, a holding reduzia a carga sobre os aluguéis de cerca de 27% para cerca de 12,5%, fosse qual fosse o destino do lucro. Hoje, a vantagem depende do que se faz com o lucro e de quantas pessoas o recebem. A estrutura continua eficiente para reinvestir e para distribuir entre vários herdeiros e bem menos para distribuir tudo a um único sócio de alta renda.

06 SUCESSÃO: **A TRANSMISSÃO DAS QUOTAS**



O grande trunfo sucessório da holding é permitir que a transmissão do patrimônio aos herdeiros ocorra em vida, de forma planejada, por meio da doação das quotas. Os pais podem doar as quotas e, ao mesmo tempo, conservar o controle e a renda do patrimônio.

DOAÇÃO COM RESERVA DE USUFRUTO

Na doação com reserva de usufruto, os filhos recebem a nua-propriedade das quotas, e os pais conservam o usufruto: continuam recebendo os lucros e, conforme o contrato, exercendo o direito de voto e a administração. Com o falecimento, o usufruto se extingue e os filhos passam a ter a propriedade plena, sem necessidade de inventário daquelas quotas.

AS CLÁUSULAS DE PROTEÇÃO

Cláusula	Para que serve
Incomunicabilidade	Impede que as quotas doadas se comuniquem com o cônjuge ou companheiro do herdeiro. Os lucros recebidos durante o casamento, porém, podem se comunicar (art. 1.669 do Código Civil).
Impenhorabilidade	Protege as quotas contra a penhora por dívidas do herdeiro.
Inalienabilidade	Impede a venda das quotas pelo herdeiro por determinado período ou condição.
Reversão	Faz as quotas retornarem ao doador se o herdeiro falecer antes dele.

OS LIMITES DA LEI: A LEGÍTIMA

O planejamento sucessório não pode desrespeitar a legítima: metade do patrimônio pertence, por lei, aos herdeiros necessários (descendentes, ascendentes e cônjuge). A doação aos filhos é considerada adiantamento da herança e, em regra, será conferida no inventário, salvo se o doador a dispensar expressamente, dentro da parte disponível. Uma divisão desigual é possível, mas precisa ser desenhada com esses limites.

HOLDING OU INVENTÁRIO

	Inventário	Holding com quotas doadas em vida
Momento da transmissão	Após o falecimento	Em vida, de forma planejada
Tempo	Meses ou anos, conforme o patrimônio e o consenso entre herdeiros	Extinção do usufruto por simples averbação
Gestão dos bens	Atos relevantes dependem do inventariante e, em certos casos, de autorização judicial	A holding segue operando normalmente
Regras de divisão e administração	Definidas pela lei	Definidas pela família no contrato social e no acordo de quotistas
Custos	ITCMD, custas ou emolumentos e honorários no momento do falecimento	ITCMD na doação e custos de constituição e manutenção da estrutura

O ITCMD NA DOAÇÃO DAS QUOTAS

A doação das quotas paga ITCMD, imposto estadual. Vários Estados, como São Paulo, preveem em lei o cálculo do imposto pelo valor patrimonial das quotas, normalmente muito inferior ao valor de mercado dos imóveis. A Lei Complementar n.º 227/2026 estabeleceu que a base mínima passa a ser o patrimônio líquido ajustado a valor de mercado. A mudança depende de adaptação das leis estaduais, e a Emenda Constitucional n.º 132/2023 também exigiu que o imposto passe a ter alíquotas progressivas.

ATENÇÃO

O momento da doação passou a ser uma variável central do planejamento. Enquanto a lei do Estado não for alterada, prevalece a regra estadual em vigor. Famílias que já têm holding e pretendem doar as quotas devem avaliar a antecipação da doação, considerando a legislação do seu Estado e os princípios da anterioridade. Em São Paulo, a lei ainda prevê o valor patrimonial das quotas como base de cálculo, mas a Secretaria da Fazenda tem exigido, em alguns casos, que os bens sejam avaliados a valor de mercado, o que pode ser questionado judicialmente.

NA PRÁTICA

A holding organiza a transmissão do patrimônio, mas não gera liquidez no momento do falecimento. Os herdeiros podem precisar de recursos para pagar o ITCMD, os custos de um eventual inventário das quotas que não foram doadas e as despesas da família enquanto a sucessão se completa. O seguro de vida costuma complementar o planejamento: o capital é pago diretamente aos beneficiários indicados, não é considerado herança (art. 794 do Código Civil) e, por isso, não depende de inventário.

07

REGRAS DE CONVIVÊNCIA

GOVERNANÇA **FAMILIAR**



A holding reúne em uma única sociedade pessoas que, no futuro, podem ter interesses diferentes: irmãos com perfis distintos, cônjuges, netos. A maior parte dos conflitos que destroem patrimônios familiares não é tributária, e sim de convivência. Por isso, os documentos da holding importam tanto quanto a estrutura.

O **contrato social** define o essencial: quem administra, como as decisões são tomadas, como os lucros são distribuídos. O **acordo de quotistas** vai além e disciplina situações que o contrato social não costuma prever:

- **Administração e sucessão no comando:** quem administra hoje, quem administrará depois e como essa pessoa é escolhida.
- **Política de distribuição de lucros:** quanto se distribui, quanto se reinveste e como se decide.
- **Entrada e saída de sócios:** direito de preferência na venda de quotas e restrições ao ingresso de terceiros.
- **Cônjuges e companheiros:** exigência de pacto antenupcial ou contrato de convivência compatível com a proteção das quotas.
- **Apuração de haveres:** como se calcula o valor das quotas de quem sai, falece ou é excluído, e em que prazo é pago.
- **Solução de impasses:** mediação, arbitragem, voto de qualidade ou outros mecanismos para evitar a paralisia.
- **Uso dos imóveis pela família:** condições para que sócios ou parentes utilizem imóveis da holding.

O momento de assinar o acordo de quotistas é **quando todos ainda concordam.**

DEPOIS DO PRIMEIRO CONFLITO, CADA CLÁUSULA PASSA A SER NEGOCIADA COMO UMA DISPUTA

08 O QUE A HOLDING PROTEGE, **E O QUE NÃO PROTEGE**

A holding separa o patrimônio familiar dos riscos das atividades empresariais e profissionais dos sócios. Imóveis que pertencem à holding não respondem, em princípio, por dívidas pessoais de cada sócio, e as cláusulas de impenhorabilidade reforçam essa proteção em relação aos herdeiros.

Essa proteção, porém, tem limites claros. O Código Civil (art. 50) permite desconsiderar a personalidade jurídica quando há desvio de finalidade ou confusão patrimonial. Transferências de bens feitas quando já existem dívidas, ou para frustrar credores, podem ser anuladas como fraude contra credores ou declaradas ineficazes como fraude à execução. E a proteção do bem de família sobre o imóvel residencial transferido à holding é objeto de decisões divergentes nos tribunais.

EM **SÍNTESE**

A holding protege quem a constitui com antecedência, com propósito legítimo e com a separação patrimonial respeitada no dia a dia. Não protege quem a utiliza como resposta a um problema que já existe.

MANUTENÇÃO

09 CUSTOS, MANUTENÇÃO **E SUBSTÂNCIA**

A holding tem custos de constituição (honorários, registros, escrituras e, conforme o caso, ITBI e ganho de capital) e custos permanentes (contabilidade, obrigações fiscais e taxas). Eles devem entrar na simulação desde o início, porque em patrimônios menores podem consumir boa parte da economia pretendida.

Mais importante do que o custo é a **substância**. Uma holding que existe apenas no papel, sem contabilidade regular, sem contratos, com despesas pessoais pagas pela empresa e imóveis usados pela família sem qualquer formalização, é a primeira candidata a ser desconsiderada, seja pelo Fisco, seja pelo Judiciário. Desde 2026, a contabilidade passou também a ter efeito tributário direto, porque é a partir dela que se calculam alguns dos benefícios previstos na tributação dos dividendos.

O QUE EVITAR

10 OS ERROS **MAIS COMUNS**

- **Criar a holding sem simulação**, com base na premissa de que ela sempre gera economia.
- **Integralizar os imóveis sem planejar o valor** e a classificação contábil, com reflexos no ITBI, na venda futura e no ganho de capital.
- **Usar um contrato modelo**, sem considerar as particularidades da família, como o número de herdeiros, o regime de bens de cada um, quem deve administrar e os planos para o patrimônio.
- **Deixar de fazer o acordo de quotistas**, confiando que a família sempre estará de acordo.
- **Doar quotas sem as cláusulas de proteção**, expondo o patrimônio ao regime de bens e às dívidas dos herdeiros.
- **Usar a holding como conta pessoal**, misturando despesas da família com as da sociedade.
- **Permitir o uso gratuito e informal dos imóveis** por sócios e parentes.
- **Transferir bens quando já existem dívidas ou litígios**, o que expõe a operação à anulação.
- **Manter uma holding antiga sem revisão**, embora as premissas que a justificaram tenham mudado em 2026.

PRÓXIMOS PASSOS

11 PARA A PRIMEIRA REUNIÃO: **CHECKLIST E GLOSSÁRIO**

DOCUMENTOS ÚTEIS

- Matrículas atualizadas dos imóveis e carnês de IPTU ou ITR
- Últimas declarações de imposto de renda
- Contratos de locação vigentes
- Contratos sociais das empresas de que participa
- Certidão de casamento e pacto antenupcial, se houver
- Relação de herdeiros e respectivos regimes de bens
- Extrato de investimentos e dívidas relevantes
- Apólices de seguro de vida e planos de previdência privada

PERGUNTAS PARA PENSAR ANTES

- O que quero resolver com a estrutura?
- Os aluguéis e lucros serão reinvestidos ou distribuídos?
- Há imóveis com venda prevista nos próximos anos?
- Quem deve administrar o patrimônio hoje e no futuro?
- A divisão entre os herdeiros será igual?
- Há herdeiros casados ou em união estável? Em que regime?
- Existem dívidas, garantias ou litígios em curso?

GLOSSÁRIO

Adiantamento da legítima: doação a herdeiro necessário, considerada antecipação da herança.

Colação: conferência, no inventário, dos bens doados em vida aos herdeiros.

Integralização: entrega de bens ou dinheiro à sociedade em troca das quotas.

IRPFM: tributação mínima do imposto de renda das pessoas físicas de alta renda, criada pela Lei n.º 15.270/2025.

ITBI: imposto municipal sobre a transmissão onerosa de imóveis.

ITCMD: imposto estadual sobre a transmissão por herança ou doação.

Legítima: metade do patrimônio reservada por lei aos herdeiros necessários.

Lucro presumido: regime em que o IRPJ e a CSLL incidem sobre um percentual fixo da receita.

Nua-propriedade: propriedade sem o direito de uso e fruição, que permanece com o usufrutuário.

Usufruto: direito de usar o bem e receber seus frutos, como aluguéis e lucros.

> Este guia tem caráter informativo e reflete a legislação e a jurisprudência vigentes no momento de sua elaboração. Não constitui parecer jurídico nem substitui a análise individual de cada situação patrimonial, familiar e tributária. As simulações utilizam premissas simplificadas, indicadas no texto.

DLPM

DE LÉO, PAULINO E
MACHADO ADVOGADOS

SÃO PAULO

Rua Jerônimo da Veiga, 164, 4.° andar
Itaim Bibi, 04536-900
(11) 3589-0341

BOTUCATU

Rua Dr. Ranimiro Lotufo, 27
Vila São Judas Thadeu, 18607-050
(14) 3813-3780

WWW.DLPM.COM.BR