



FACULDADE DE DIREITO DA UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO

Disciplina: PLANEJAMENTO TRIBUTÁRIO (DEF-0527)
Professores: PROF. TITULAR LUÍS EDUARDO SCHOUERI
PROF. ASSOCIADO PAULO AYRES BARRETO
PROF. DOUTOR ROBERTO QUIROGA MOSQUERA
Turma: Optativa - 5º ano – 2º Semestre de 2017
Local: Sala Alexandre Corrêa (3º Andar – Prédio Histórico)
Horário: Quintas-feiras, das 13h50 às 15h25

CASO o (EXEMPLO)

PLANEJAMENTO SUCESSÓRIO DO SR. EDUARDO STARK.

CONTEXTO

O Sr. Eduardo Stark é proprietário de diversos imóveis no Município de São Paulo, dentre os quais alguns estão alugados e outros estão destinados à venda, conforme pode ser observado de forma detalhada na tabela abaixo:

Imóvel	Destinação	Rendimento Anual	Valor de Declaração (custo de aquisição)	Valor de Mercado	Data de Aquisição do Imóvel
Sala Comercial no Centro	Locação	R\$ 60.000,00	R\$ 450.000,00	R\$ 900.000,00	07/03/1995
Conjunto Comercial no Itaim	Locação	R\$ 120.000,00	R\$ 550.000,00	R\$ 1.500.000,00	16/05/2002
Conjunto Comercial nos Jardins	Locação	R\$ 150.000,00	R\$ 700.000,00	R\$ 1.600.000,00	23/06/2002
Cobertura na Vila Mariana	Locação	R\$ 90.000,00	R\$ 650.000,00	R\$ 950.000,00	11/10/2011
Casa em	Venda	o	R\$	R\$	01/02/1968

Moema			150.000,00	3.400.000,00	
Conjunto Comercial na Marginal Pinheiros	Venda	o	R\$ 800.000,00	R\$ 5.500.000,00	31/07/2005
Apartamento em Pinheiros	Venda	o	R\$ 750.000,00	R\$ 900.000,00	14/09/2016

O Sr. Eduardo Stark é viúvo, mas possui seis filhos: Roberto, João, Sansa, Aria, Brandon e Ricardo.

Diante de sua avançada idade, o Sr. Eduardo Stark foi aconselhado por um amigo a elaborar um planejamento sucessório, pelo qual os seus imóveis seriam transferidos a seus herdeiros.

PROPOSTA INICIAL

Após a conversa com seu amigo, o Sr. Eduardo Stark estabeleceu as principais diretrizes do seu planejamento sucessório:

- a criação de uma pessoa jurídica “ES Administração de Imóveis Ltda.”, sob a forma de sociedade limitada, cujo objeto social abrangesse a atividade imobiliária e cujos sócios fossem o Sr. Eduardo Stark e seus filhos;
- a conferência dos bens imóveis do Sr. Eduardo Stark ao capital da “ES Administração de Imóveis Ltda.” pelo valor que eles constavam na Declaração de Imposto de Renda (DIRPF);
- a transferência das quotas da “ES Administração de Imóveis Ltda.”, detidas pelo Sr. Eduardo Stark, aos seus herdeiros mediante doação.

Diante de tais premissas, o Sr. Eduardo Stark vem até o seu escritório de advocacia para que este faça uma análise desse planejamento e faça sugestões em até sete dias.

PONTOS DE DISCUSSÃO

Como advogados do escritório contratado pelo Sr. Eduardo Stark, é importante que sejam analisados os pontos fortes e fracos da estrutura por ele inicialmente imaginada, destacando os impactos tributários de cada um dos passos e propondo alterações e melhorias quando for possível.

Sendo assim, considerem as seguintes questões:

1. Análise da incidência do ITBI sobre (i) a transmissão dos bens imóveis diretamente pelo Sr. Eduardo Stark para seus herdeiros, e (ii) a transmissão de bens imóveis por meio de conferência ao capital social de pessoa jurídica?
2. Análise da tributação dos rendimentos de locação tanto na pessoa física quanto na pessoa jurídica?
3. Análise da tributação do eventual ganho de capital na venda de imóveis tanto na pessoa física quanto na pessoa jurídica?
4. Análise da incidência do ITCMD sobre (i) a transmissão dos bens imóveis diretamente pelo Sr. Eduardo Stark para seus herdeiros no caso de seu falecimento, e (ii) a transmissão das quotas da pessoa jurídica pelo Sr. Eduardo Stark para seus herdeiros?