

## MEMORANDO

---

**PARA:** Sr. Eduardo Stark

**DE:** Advogado XYZ

**REF:** Planejamento Sucessório do Sr. Eduardo Stark.

**DATA:** 17 de agosto de 2017

---

Conforme solicitado, apresentamos a seguir nossos comentários acerca da proposta de planejamento tributário trazida pelo Sr. Eduardo Stark, assim como trazemos a nossa proposta de planejamento sucessório.

### 1. Fatos

O Sr. Eduardo Stark é proprietário de diversos imóveis no Município de São Paulo, dentre os quais alguns estão alugados e outros são 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 Moema                            | Venda      | 0                | R\$ 150.000,00                           | R\$ 3.400.000,00 | 01/02/1968                  |
| Conjunto Comercial na Marginal Pinheiros | Venda      | 0                | R\$ 800.000,00                           | R\$ 5.500.000,00 | 31/07/2005                  |
| Apartamento em Pinheiros                 | Venda      | 0                | R\$ 750.000,00                           | R\$ 900.000,00   | 14/09/2016                  |

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

Diante de tal cenário, o Sr. Eduardo Stark gostaria de efetuar um planejamento

sucessório para que seus imóveis e a renda deles decorrente sejam transferidos a seus herdeiros.

Nesse sentido, o Sr. Eduardo Stark gostaria que o planejamento sucessório envolvesse as seguintes etapas:

- 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.

Com base no exposto, o Sr. Eduardo Stark nos solicita uma análise do referido planejamento sucessório, assim como a sugestão do planejamento sucessória que seria mais eficiente sob a ótica tributária.

## 2. Análise Crítica do Planejamento Sucessório do Sr. Eduardo Stark

A constituição da “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 é um importante elemento para o planejamento sucessório, no entanto, com relação à conferência dos bens imóveis do Sr. Eduardo Stark ao capital da “ES Administração de Imóveis Ltda.”, é importante avaliar para cada imóvel se a sua conferência configurará ou não uma menor carga tributária.

No tocante aos imóveis destinados à locação, isto é, os seguintes imóveis: "Sala Comercial no Centro", "Conjunto Comercial no Itaim", "Conjunto Comercial nos Jardins" e "Cobertura na Vila Mariana", cumpre salientar que os rendimentos de locação são atualmente tributados na pessoa física do Sr. Eduardo Stark de acordo com a tabela progressiva do IRPF, cuja alíquota máxima é 27,5%, conforme pode ser observado na tabela progressiva vigente:

*Lei nº 11.482/07: Art. 1º O imposto de renda incidente sobre os rendimentos de pessoas físicas será calculado de acordo com as seguintes tabelas progressivas mensais, em reais: (...) IX - a partir do mês de abril do ano-calendário de 2015: (Incluído pela Lei nº 13.149, de 2015)*

*Tabela Progressiva Mensal (Incluído pela Lei nº 13.149, de 2015)*

| <i>Base de Cálculo (R\$)</i>    | <i>Alíquota (%)</i> | <i>Parcela a Deduzir do IR (R\$)</i> |
|---------------------------------|---------------------|--------------------------------------|
| <i>Até 1.903,98</i>             | <i>-</i>            | <i>-</i>                             |
| <i>De 1.903,99 até 2.826,65</i> | <i>7,5</i>          | <i>142,80</i>                        |
| <i>De 2.826,66 até 3.751,05</i> | <i>15</i>           | <i>354,80</i>                        |
| <i>De 3.751,06 até 4.664,68</i> | <i>22,5</i>         | <i>636,13</i>                        |
| <i>Acima de 4.664,68</i>        | <i>27,5</i>         | <i>869,36</i>                        |

Todavia, caso os rendimentos decorrentes de locação fossem tributados em uma pessoa jurídica, cujo objeto social incluísse a atividade de locação de bens imóveis, tributada pelo regime do Lucro Presumido, a carga tributária aplicável sobre os rendimentos da locação é menor do que a tributação aplicável sobre os mesmos rendimentos na pessoa física, uma vez que a atividade de locação de imóvel está sujeita ao percentual de 32% tanto para cálculo da base de cálculo do Imposto de Renda da Pessoa Jurídica (“IRPJ”) quanto para a base de cálculo da Contribuição Social sobre o Lucro (“CSL”), conforme artigos 15, §1º, III, e 20 da Lei nº 9.249/95, “in verbis”:

*“Art. 15. A base de cálculo do imposto, em cada mês, será determinada mediante a aplicação do percentual de 8% (oito por cento) sobre a receita bruta auferida mensalmente, observado o disposto no art. 12 do Decreto-Lei no 1.598, de 26 de dezembro de 1977, deduzida das devoluções, vendas canceladas e dos descontos incondicionais concedidos, sem prejuízo do disposto nos arts. 30, 32, 34 e 35 da Lei no 8.981, de 20 de janeiro de 1995.*

*§ 1º Nas seguintes atividades, o percentual de que trata este artigo será de:*

*(...) III - trinta e dois por cento, para as atividades de:*

*(...) c) administração, locação ou cessão de bens imóveis, móveis e direitos de qualquer natureza;*

*(...) Art. 20. A base de cálculo da Contribuição Social sobre o Lucro Líquido devida pelas pessoas jurídicas que efetuarem o pagamento mensal ou trimestral a que se referem os arts. 2º, 25 e 27 da Lei no 9.430, de 27 de dezembro de 1996, corresponderá a 12% (doze por cento) sobre a receita bruta definida pelo art. 12 do Decreto-Lei no 1.598, de 26 de dezembro de 1977, auferida no período, deduzida das devoluções, vendas canceladas e dos descontos incondicionais concedidos, exceto para as pessoas jurídicas que exerçam as atividades a que se refere o inciso III do § 1º do art. 15, cujo percentual corresponderá a 32% (trinta e dois por cento).”*

Diante do exposto, a tributação dos rendimentos tributáveis no âmbito de uma pessoa jurídica, cujo objeto social incluía a locação de bens imóveis, e tributada pelo regime do Lucro Presumido é mais eficiente sob o ponto de vista da carga tributária.

No tocante aos imóveis de propriedade do Sr. Eduardo Stark destinados à venda, cumpre ressaltar que a tributação do ganho de capital na pessoa física será menor do que se tais imóveis fossem alienados e tributados na “ES Administração de Imóveis Ltda.”.

O artigo 18 da Lei nº 7.713/88 estabelece um percentual de redução sobre o ganho de capital para os imóveis adquiridos por pessoas físicas até o ano de 1988, conforme destacado abaixo:

*“Art. 18. Para apuração do valor a ser tributado, no caso de alienação de bens imóveis, poderá ser aplicado um percentual de redução sobre o ganho de capital apurado, segundo o ano de aquisição ou incorporação do bem, de acordo com a seguinte tabela”: (Vide Lei 8.023, de 1990)*

| Ano de Aquisição ou Incorporação | Percentual de Redução | Ano de Aquisição ou Incorporação | Percentual de Redução |
|----------------------------------|-----------------------|----------------------------------|-----------------------|
| Até 1969                         | 100                   | 1979                             | 50                    |

|      |     |      |     |
|------|-----|------|-----|
| 1970 | 95% | 1980 | 45% |
| 1971 | 90% | 1981 | 40% |
| 1972 | 85% | 1982 | 35% |
| 1973 | 80% | 1983 | 30% |
| 1974 | 75% | 1984 | 25% |
| 1975 | 70% | 1985 | 20% |
| 1976 | 65% | 1986 | 15% |
| 1977 | 60% | 1987 | 10% |
| 1978 | 55% | 1988 | 5%  |

Dessa forma, considerando que o imóvel "Casa em Moema" foi adquirido no ano de 1968, haverá uma redução de 100% do ganho de capital da pessoa física caso este imóvel venha a ser alienado na pessoa física.

A eventual conferência do referido imóvel ao capital social da "ES Administração de Imóveis Ltda." pelo valor de declaração implicaria a perda do percentual de redução do ganho de capital previsto no artigo 18 da Lei nº 7.713/88.

No tocante aos imóveis: "Conjunto Comercial na Marginal Pinheiros" e "Apartamento em Pinheiros", embora não seja aplicável a regra do artigo 18 da Lei nº 7.713/88, o artigo 40 da Lei nº 11.196/05 estabelece outras modalidades de fatores de redução que irão diminuir a base de cálculo do ganho de capital da pessoa física de acordo com o tempo em que o imóvel permanece sob a propriedade do contribuinte, "in verbis":

*"Art. 40. Para a apuração da base de cálculo do imposto sobre a renda incidente sobre o ganho de capital por ocasião da alienação, a qualquer título, de bens imóveis realizada por pessoa física residente no País, serão aplicados fatores de redução (FR1 e FR2) do ganho de capital apurado. (Vigência)*

*§ 1o A base de cálculo do imposto corresponderá à multiplicação do ganho de capital pelos fatores de redução, que serão determinados pelas seguintes fórmulas:*

*I - FR1 =  $1/1,0060m1$ , onde "m1" corresponde ao número de meses-calendário ou fração decorridos entre a data de aquisição do imóvel e o mês da publicação desta Lei, inclusive na hipótese de a alienação ocorrer no referido mês;*

*II - FR2 =  $1/1,0035m2$ , onde "m2" corresponde ao número de meses-calendário ou fração decorridos entre o mês seguinte ao da publicação desta Lei ou o mês da aquisição do imóvel, se posterior, e o de sua alienação".*

A partir da aplicação dos fatores de redução previstos no artigo 40 da Lei nº 11.196/05 e considerando que a alíquota de imposto de renda sobre o ganho de capital será de 15%, uma vez que os ganhos de capital serão menores do que R\$ 5 milhões.

No caso concreto, a tributação da venda de tais imóveis na pessoa física será menor do que a tributação da venda de tais imóveis por uma pessoa jurídica, ainda que o percentual aplicável ao Lucro Presumido de pessoa jurídica, cujo objeto social preveja a venda de

imóveis, seja 8% para o IRPJ e de 12% para a CSL, conforme os supramencionados artigos 15 e 20 da Lei nº 9.249/95.

Diante de todo o exposto, a conferência ao capital da “ES Administração de Imóveis Ltda.” não configura a estrutura mais eficiente sob o ponto de vista tributário.

Como consequência, o ganho de capital oriundo da alienação dos imóveis (já líquido do imposto de renda da pessoa física) poderia ser subscrito e integralizado ao capital da “ES Administração de Imóveis Ltda.” em um momento subsequente (quando da ocorrência da alienação dos referidos imóveis) e sem a incidência do Imposto de Transmissão sobre Bens Imóveis (“ITBI”), uma vez que não se trata de integralização com bens imóveis ao capital de pessoa jurídica, cujo objeto inclui locação e alienação de imóveis.

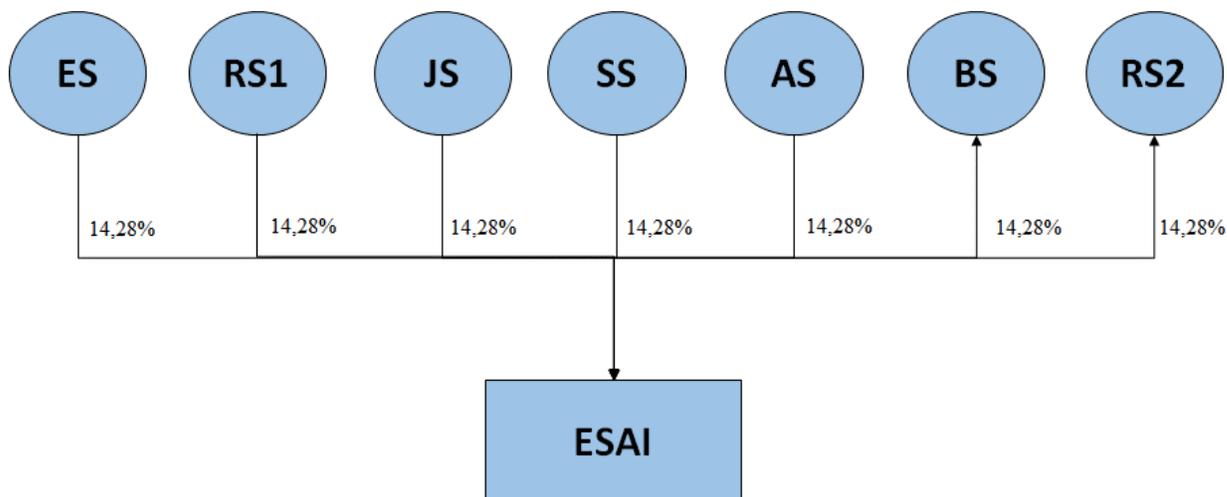
### 3. Proposta de Planejamento Sucessório

A partir de uma adaptação do planejamento sucessório solicitado pelo Sr. Eduardo Stark, a nossa proposta inclui as seguintes etapas:

**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**

Como primeira etapa do planejamento sucessório, o Sr. Eduardo Stark e seus filhos constituem pessoa jurídica, sob a forma de sociedade limitada, cujo objeto social alcance a atividade de locação e venda de imóveis.

Dessa forma, a “ES Administração de Imóveis Ltda.” (“ESAI”) terá como seus sócios: (i) Eduardo Stark (“ES”); (ii) Roberto Stark (“RS1”); (iii) João Stark (“JS”); (iv) Sansa Stark (“SS”); (v) Aria Stark (“AS”); (vi) Brandon Stark (“BS”); e (vii) Ricardo Stark (“RS2”), conforme pode ser observado abaixo:



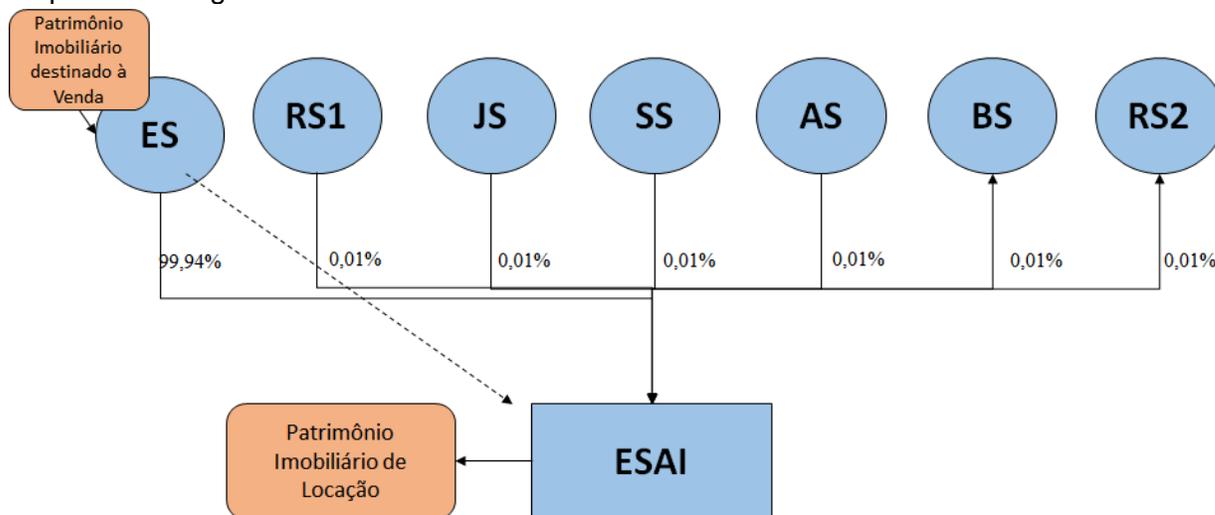
**b. Conferência dos bens imóveis do Sr. Eduardo Stark ao capital da “ES Administração de Imóveis Ltda.” pelo valor que eles constavam na DIRPF**

Na segunda etapa do planejamento sucessório, o Sr. Eduardo Stark irá conferir os bens imóveis por ele detidos que são destinados à locação ao capital da “ES Administração de Imóveis Ltda.”.

Conforme analisado em tópico anterior, os bens imóveis destinados à venda não serão subscritos e integralizados ao capital da “ES Administração de Imóveis Ltda.” para que não haja perda dos fatores de redução do ganho de capital do imposto de renda da pessoa física, que nesse caso superam os benefícios tributários se tais imóveis fossem conferidos ao capital de uma pessoa jurídica para depois serem alienados.

A transferência dos bens imóveis do Sr. Eduardo Stark ao capital social da “ES Administração de Imóveis Ltda.” constitui fato gerador do ITBI (cuja alíquota no Município de São Paulo é de 3%), uma vez que o objeto social da “ES Administração de Imóveis Ltda.” inclui locação e alienação de imóveis.

Como consequência da referida etapa, os imóveis destinados à locação passarão a ser propriedade da “ES Administração de Imóveis Ltda.”, de modo que a estrutura após a segunda etapa será a seguinte:



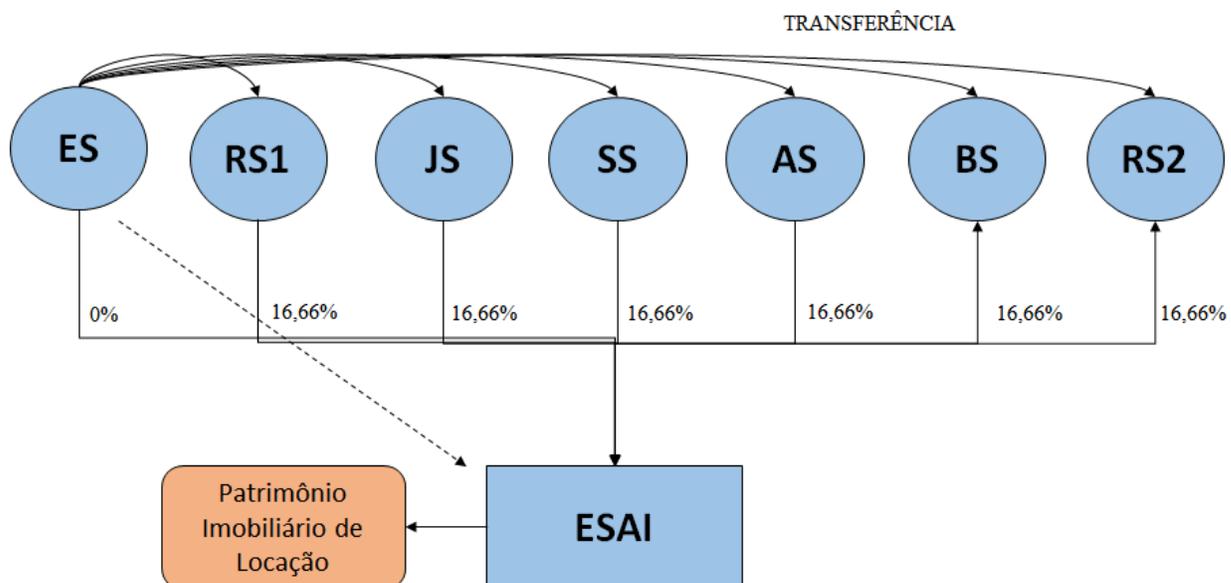
**c. Transferência das quotas da “ES Administração de Imóveis Ltda.”, detidas pelo Sr. Eduardo Stark, aos seus herdeiros mediante doação**

Na terceira etapa do planejamento sucessório, as quotas da “ES Administração de Imóveis Ltda.” detidas pelo Sr. Eduardo Stark são transferidas aos seus herdeiros mediante doação.

A doação constitui fato gerador do Imposto sobre Transmissão Causa Mortis e Doações de Quaisquer Bens ou Direitos (“ITCMD”), cuja alíquota no Estado de São Paulo é de 4%

sobre o valor dos bens transferidos.

Após a transferência das quotas detidas pelo Sr. Eduardo Stark aos seus herdeiros, a composição societária da “ES Administração de Imóveis Ltda.” será a seguinte:



Permanecemos à disposição para demais esclarecimentos porventura necessários.

Atenciosamente,

Advogado