BRT
LAW

Para que serve a sua *holding*

O prazo de 31 de dezembro é real, mas o redutor que ele constitui serve a quem vende; quem transmite está se preparando para o evento errado

Por Pedro Brito
Founder | Managing Partner, BRT Law

What the Text Says, Before the Fork

Circulou esta semana um alerta de que imóvel não registrado em *holding* até 31 de dezembro de 2026 pagará IBS e CBS sobre toda a valorização futura. Veio até com contagem regressiva.

A regra existe e a data também. Mas fui ao texto para entender duas coisas: se 31 de dezembro é, de fato, o prazo para decidir e a quem o benefício se aplica. As respostas estão na lei e nenhuma das duas apareceu no debate.

Primeira. O § 1º do Art. 258 da Lei Complementar nº 214, de 2025, estabelece que 31 de dezembro de 2026 é a "data de constituição" do redutor de ajuste e não o prazo para optar. O § 2º do mesmo artigo confirma a leitura ao disciplinar o que fazer caso o valor de referência sequer esteja disponível naquela data: o contribuinte poderá calcular o redutor com base em estimativa de valor de mercado, por procedimento específico.

Logo, o que precisa existir em 31 de dezembro é a propriedade, não a decisão. E propriedade de imóvel, no direito brasileiro, se transfere com o registro na matrícula, por força do Art. 1.245 do Código Civil. O contrato social com a integralização é título hábil e dispensa escritura pública, mas título não é registro. Entre a assinatura e a matrícula ainda há o reconhecimento da imunidade do ITBI pela prefeitura, que tem fila e não depende de você. Essa é a parte genuinamente urgente da história, e ela é administrativa.

Segunda, e é a que muda tudo. O § 1º do Art. 257 é expresso: o redutor de ajuste "será utilizado exclusivamente para reduzir a base de cálculo das operações de alienação do bem imóvel realizadas por contribuinte do regime regular do IBS e da CBS". E o Art. 263, I, define como contribuinte dessas operações o alienante do bem imóvel.

O redutor é benefício de quem vende. Não de quem detém, não de quem aluga, não de quem transmite.

Isso parte a discussão em duas, e a maior parte do mercado só está vendo uma delas.

1. *If the Holding Exists to Sell*

Se a *holding* tiver sido montada para 'girar' imóvel, ou se a família admite que uma venda relevante pode ocorrer nos próximos anos, a data importa e vale correr.

A mecânica é a seguinte: pelo Art. 258, I, para bens de propriedade do contribuinte em 31 de dezembro de 2026, o valor inicial do redutor corresponde ao valor de aquisição atualizado pelo IPCA ou, por opção do contribuinte, ao valor de referência do Art. 256. Numa carteira integralizada por valor histórico, a distância entre os dois é a própria tese.

Aqui cabe lembrar de onde vem o problema. O Art. 23 da Lei nº 9.249, de 1995, permite integralizar bens no capital social pelo valor da declaração de bens ou pelo valor de mercado. Boa parte das holdings brasileiras foi constituída pela primeira via (justamente para não tributar na entrada a valorização acumulada). O efeito colateral aparece agora: a sociedade carrega os imóveis por valores muito abaixo do mercado. E é esse número que vira redutor se nada for feito.

E há um ponto contraintuitivo que merece crédito a quem o formulou primeiro. Eduardo F. de Souza Weyll, em artigo no Migalhas de setembro deste ano, observou que o reflexo histórico do contribuinte brasileiro, construído em duas décadas de briga contra arbitramento municipal de ITBI, aponta para o lado errado nesta conta.

A lógica é direta quando se enxerga. No ITBI, avaliação fiscal alta é prejuízo. Foi nesse terreno que o Tema Repetitivo 1.113 do Superior Tribunal de Justiça consolidou que o valor declarado presume-se de mercado e só se afasta por processo administrativo regular. No redutor de ajuste, a posição se inverte: o valor de referência, quando escolhido, **reduz** a base da venda futura. Valor de referência baixo significa redutor baixo, base maior e mais imposto.

Quem passou vinte anos treinado para derrubar avaliação fiscal alta precisa, nesta hipótese específica, fazer o contrário.

A Resolução CGIBS nº 6, de 2026, no Art. 367, prevê a impugnação do valor de referência à Receita Federal ou ao Comitê Gestor, por procedimento específico, fundamentada e instruída com elementos técnicos, em especial laudos e pareceres de avaliação, em processo exclusivamente eletrônico.

Traduzindo para decisão de mesa: laudo de avaliação pronto antes da constituição do redutor vale mais do que recurso depois dela.

O que fazer, nessa hipótese, até dezembro: (i) identificar quais imóveis estarão na carteira em 31 de dezembro de 2026; (ii) reconciliar matrícula, instrumento de integralização e registro contábil, porque divergência entre os três trava registro; (iii) atualizar o custo de aquisição pelo IPCA para saber qual é a alternativa real; e (iv) ter prova técnica de valor de mercado pronta, para decidir com número e não com intuição quando o valor de referência for divulgado no Sinter.

Registro, por honestidade de escopo, que as alíquotas das operações imobiliárias têm redução de cinquenta por cento pelo Art. 261; as de locação, de setenta. Isso diminui a magnitude do efeito, não a sua existência.

2. *If the Holding Exists to Transfer*

Agora a outra metade, que é a maioria das estruturas que chegam por aqui.

A *holding* familiar típica não foi montada para vender imóvel. Foi montada para organizar a transmissão: concentrar o patrimônio numa sociedade, doar quotas aos filhos com reserva de usufruto, evitar inventário, manter a gestão com quem sempre geriu. A venda do imóvel não está no plano e, em muitos casos, é justamente o que a estrutura existe para impedir.

Para essa família, o evento que vai acontecer com certeza não é alienação. É doação em vida ou sucessão causa mortis. E nessa operação não incidem IBS e CBS.

O que incide é o ITCMD. E é aí que a conta subiu, por lei federal, sem contagem regressiva no Instagram.

O Art. 154 da Lei Complementar nº 227, de 2026, fixou que a base de cálculo do imposto sobre quotas de sociedade não negociada em mercado organizado não pode ser inferior ao patrimônio líquido ajustado pela avaliação de ativos e passivos a valor de mercado, acrescido do valor de mercado do fundo de comércio. Tratei disso em peça anterior e não repito o argumento.

O ponto aqui é de alocação de atenção. A mesma família que está sendo instada a correr até 31 de dezembro por causa de um benefício que só se realiza numa venda que ela não pretende fazer tem, parada no contrato social, uma exposição ao ITCMD que já está valendo e que não depende de prazo nenhum.

Pior: as duas coisas se cruzam de um jeito desconfortável. Integralizar imóvel na holding às pressas, em dezembro, aumenta o patrimônio líquido ajustado da sociedade. E é sobre esse patrimônio líquido ajustado que o ITCMD vai incidir quando as quotas forem doadas. Corre-se para constituir um redutor que talvez nunca seja usado. E no caminho engorda-se a base de um imposto que certamente será.

Não afirmo que isso torna a integralização errada. Afirmo que é uma decisão com dois efeitos opostos e que decidir olhando um só é como negociar preço sem olhar prazo.

Para essa família, o trabalho de dezembro é outro. É reler a cláusula de apuração de haveres do contrato social, que na maioria dos casos manda pagar a saída pelo valor patrimonial contábil enquanto o fisco cobra sobre valor de mercado. É decidir, conscientemente, se alinha ou desalinha os dois critérios. E é produzir laudo contemporâneo ao fato gerador da doação, que é o que transforma arbitramento em contraditório.

Nada disso tem prazo em 31 de dezembro. Tudo isso tem custo todo dia.

What to Decide Before Running

A pergunta que organiza as duas metades é simples de enunciar e quase ninguém a fez em voz alta nesta semana: a sua holding existe para vender ou para transmitir?

Se existe para vender, vá para o primeiro movimento. A data é real, a fila do registro é real e a escolha do redutor vale dinheiro. Se existe para transmitir, a correria de dezembro resolve um problema que você não tem e pode agravar o que você tem.

E se você não souber responder, essa é a informação mais útil que este *paper* pode te dar. Estrutura que ninguém sabe para que serve não é planejamento; é um veículo herdado de uma decisão antiga que nunca foi revista.

A boa notícia é que a resposta está em documentos que você já tem: a matrícula, o contrato social e o histórico de integralização. Levam uma tarde para serem lidos juntos.

O prazo de 31 de dezembro é verdadeiro. Só não é o seu, necessariamente. E descobrir de quem ele é custa menos do que correr atrás dele.

Pedro Brito
Founder | Managing Partner, BRT Law