

ANDRÉ ELALI

ADVOGADOS



GUIA DO CLIENTE · 2026

Holding & Planejamento Tributário

O que todo empresário e investidor imobiliário precisa saber sobre a tributação da renda — e como estruturar com inteligência jurídica.

andreelali.com.br

Planejamento Tributário · Societário · Sucessório

01 Eficiência Tributária
Tributação reorganizada de forma legítima

02 Proteção Patrimonial
Blindagem do que foi construído

03 Sucessão Planejada
Transmissão com ordem e economia

APRESENTAÇÃO

O patrimônio que você construiu merece a mesma atenção que a sua empresa.

A Reforma Tributária já começou. E ela muda — de forma significativa — a carga tributária sobre quem recebe aluguéis, dividendos e administra patrimônio em Pessoa Física.

Há mais de 20 anos, o André Elali Advogados orienta famílias empresárias e investidores imobiliários no planejamento estratégico de seu patrimônio. Somos reconhecidos nas principais publicações do setor jurídico nacional e internacional — Análise Advocacia 500, DNA da Advocacia, M&A International e LIDE.

Este guia foi preparado a partir de situações reais: empresários com múltiplos imóveis, sócios que recebem dividendos e famílias que nunca pensaram em como o patrimônio será transferido. O objetivo é oferecer clareza sobre o que muda, quanto representa de risco — e qual caminho é possível.

Não oferecemos soluções de prateleira. Cada família, cada patrimônio e cada objetivo têm um desenho próprio. Este material é o ponto de partida de uma conversa que pode transformar a forma como você gerencia, protege e transfere o que construiu.

20+

Anos de mercado

500

Análise Advocacia

100%

Soluções customizadas

MÓDULO 01

O Problema que Você Ainda Não Viu

A Reforma Tributária criou riscos reais — e muitas famílias ainda não perceberam.

O CENÁRIO REAL

Tenho imóveis alugados no meu CPF. Estou perdendo dinheiro?

Provavelmente, sim. Um empresário com 5 imóveis comerciais, recebendo cerca de R\$ 240 mil por ano em aluguéis, sempre achou que ter tudo no CPF era "mais simples". Quando os números reais do cenário pós-Reforma foram apresentados, a reação foi de choque — não pela economia possível, mas pela conta que está prestes a chegar.

A Reforma Tributária não é uma promessa distante. Ela já começou. A CBS (Contribuição sobre Bens e Serviços) entra em vigor em 2026. O IBS (Imposto sobre Bens e Serviços) começa em 2027. A transição completa vai até 2033. E a maioria das famílias com patrimônio imobiliário ainda não percebeu que está exposta a três riscos concretos.

Os três riscos que você precisa conhecer

01 CARGA TRIBUTÁRIA EXPLOSIVA SOBRE ALUGUÉIS

Hoje, quem recebe aluguel em Pessoa Física paga até 27,5% de IRPF. Com a Reforma Tributária, essa alíquota sobe para 35,9% — porque além do Imposto de Renda, passam a incidir CBS e IBS. A locação de imóveis passou a ser interpretada também como "prestação de serviço" para fins tributários.

02 **VOCÊ PODE SER ENQUADRADO COMO "LOCADOR PROFISSIONAL"**

A Reforma estabeleceu critérios cumulativos: ser proprietário de 4 ou mais imóveis E ter renda locatícia anual superior a R\$ 240 mil (ou seja, mais de R\$ 20 mil por mês). É necessário preencher ambos os critérios simultaneamente para que incidam IBS e CBS sobre os aluguéis. Se você se enquadra nos dois, sua situação tributária muda significativamente.

03 **TRIBUTAÇÃO DE DIVIDENDOS ACIMA DE R\$ 50.000/MÊS**

Empresários que recebem dividendos acima desse limite passam a pagar 10% sobre o excedente. Para quem recebe R\$ 720.000/ano em dividendos, são R\$ 72.000 de imposto que antes iam direto ao bolso — agora vão para o Fisco.

A Reforma Tributária também ampliou os mecanismos de controle fiscal. O CIB (Cadastro Imobiliário Brasileiro) atribuirá numeração única a cada imóvel, reconhecida por cartórios, INCRA, prefeituras e União. Plataformas como Airbnb e QuintoAndar serão obrigadas a reportar todas as operações ao governo. A informalidade vai acabar — e quem não se preparou pagará com juros e multa.

MÓDULO 02

A Solução que Muitos Subestimam

Holding patrimonial: o que é, o que não é — e por que faz diferença.

ENTENDENDO A ESTRUTURA

Holding não é um produto. É uma decisão estratégica com propósito.

Holding patrimonial não é sobre "pagar menos imposto". É sobre três pilares fundamentais: eficiência tributária, planejamento sucessório e proteção patrimonial — implementados com segurança jurídica e personalização real.

Holding é uma pessoa jurídica criada para administrar bens, participações ou patrimônio familiar. Não é um produto de prateleira, nem uma solução mágica. É uma estrutura societária com propósito — e o resultado depende de como é desenhada, do regime tributário escolhido, da contabilidade ativa e da revisão periódica.

O QUE A HOLDING É

Sociedade que detém bens, imóveis ou participações. Instrumento de governança e organização do patrimônio familiar. Veículo legítimo de eficiência tributária. Ferramenta de planejamento sucessório realizado em vida. Estrutura customizada caso a caso.

O QUE A HOLDING NÃO É

Escudo absoluto contra qualquer dívida ou execução. Não elimina impostos — reorganiza a tributação. Solução vantajosa para todo mundo, em todo cenário. Substituto da contabilidade e gestão profissional. Solução estática: precisa ser viva, gerida e operada.

Para quem faz sentido?

Holding patrimonial não é para todo mundo. Mas determinados perfis colhem ganhos relevantes:

— **4+ imóveis de locação com renda acima de R\$ 20 mil/mês** Portfólio que preenche os dois critérios cumulativos da Reforma Tributária para incidência de IBS e CBS.

— **Renda mensal acima de R\$ 20 mil em aluguéis** Quando o IR de Pessoa Física corrói a rentabilidade líquida de forma crescente.

— **Patrimônio total acima de R\$ 2 milhões** Onde o custo do planejamento é superado com folga pelos ganhos tributários e sucessórios.

— **Preocupação com sucessão e proteção** Casais, herdeiros e famílias que querem evitar inventário moroso e disputa familiar.

Se você tem 1 ou mais desses critérios, é hora de fazer as contas.

MÓDULO 03

Os Números que Importam

Eficiência tributária na prática — antes e depois da Reforma.

COMPARATIVO TRIBUTÁRIO

Pessoa Física vs. Holding Imobiliária: a diferença em reais.

Mesmo após a Reforma Tributária, a holding tende a ser mais eficiente. Os valores a seguir são estimativas ilustrativas para um cenário de R\$ 240 mil/ano em aluguéis. As alíquotas finais do IBS e CBS ainda estão em regulamentação — cada caso exige análise individualizada.

CENÁRIO BASE: R\$ 20.000/MÊS EM ALUGUÉIS (R\$ 240.000/ANO)

Modalidade	Imposto Est. Mensal	Imposto Est. Anual
Pessoa Física · até 27,5% IRPF	~R\$ 5.500	~R\$ 66.000
Holding Imobiliária · Lucro Presumido	~R\$ 2.266	~R\$ 27.192
Economia estimada com a Holding	~R\$ 3.234/mês	~R\$ 38.808 (~58%)

O que muda com a Reforma Tributária

A Reforma incluiu a locação de imóveis na base de incidência do CBS e do IBS. Para Pessoa Física, isso eleva a carga efetiva de 27,5% para até 35,9%. A holding, operando no Lucro Presumido, absorve parte desse impacto — mantendo carga estimada em torno de 22% sobre a receita bruta.

APÓS A REFORMA TRIBUTÁRIA — MESMA BASE

Modalidade	Imposto Est. Mensal	Imposto Est. Anual
Pessoa Física pós-Reforma · est. 35,9%	~R\$ 7.180	~R\$ 86.160
Holding Imobiliária pós-Reforma · est. ~22%	~R\$ 4.400	~R\$ 52.800
Economia estimada com a Holding	~R\$ 2.780/mês	~R\$ 33.360 (~39%)

A diferença tributária projetada entre Pessoa Física e Holding Patrimonial representa uma economia que se multiplica ao longo dos anos. Quando somada aos benefícios de proteção patrimonial e planejamento sucessório, a holding emerge como a estrutura mais adequada para quem busca perenidade e eficiência na gestão do patrimônio imobiliário.

MÓDULO 04

Além do Imposto

O que a holding realmente protege — e o custo real de não planejar.

OS TRÊS PILARES

Proteção patrimonial, sucessão e eficiência — um conjunto indivisível.

O custo de não planejar é sempre mais alto. Patrimônio de R\$ 2 milhões em inventário pode gerar até R\$ 260 mil em despesas — ITCMD de 3% a 6%, honorários de 10% e custas processuais de 3% — além de anos de bloqueio e risco de disputas familiares.

EFICIÊNCIA TRIBUTÁRIA

Carga menor e economia legítima por meio de organização societária e regime tributário adequado — mesmo após a Reforma.

PLANEJAMENTO SUCESSÓRIO

Transferência do patrimônio em vida, com usufruto vitalício. Zero inventário, zero bloqueio de bens, zero disputa judicial.

PROTEÇÃO PATRIMONIAL

Blindagem contra riscos pessoais (divórcios, dívidas), profissionais (processos) e credores futuros.

Inventário tradicional vs. Holding

Critério	Inventário Tradicional	Com Holding
Tempo médio	1 a 5 anos (ou mais)	Imediato — em vida ou no falecimento
Custo total	ITCMD 3–6% + 10% honorários + 3% custas	ITCMD pago em vida, com economia possível

Acesso ao patrimônio	Bloqueado até a partilha	Operação contínua na holding
Conflito familiar	Alto risco de disputas	Acordo de sócios e cláusulas de proteção

As cláusulas que mudam o jogo

No contrato social da holding, é possível inserir cláusulas protetivas com validade jurídica plena – implementadas em vida, sem espera, sem bloqueio:

01 INCOMUNICABILIDADE
Os bens e quotas não se comunicam ao cônjuge do herdeiro – protegendo o patrimônio em caso de divórcio de um filho ou filha.

02 IMPENHORABILIDADE
Bens e quotas ficam fora do alcance de penhora por dívidas pessoais dos herdeiros – separando risco pessoal do patrimônio familiar.

03 INALIENABILIDADE
As quotas não podem ser vendidas sem anuência da família ou da holding – preservando a unidade patrimonial.

04 REVERSÃO
Em caso de morte do herdeiro antes do doador, o bem retorna ao patrimônio original – evitando que saia do núcleo familiar.

05 USUFRUTO VITALÍCIO
Os pais transferem a propriedade das quotas aos filhos em vida, mantendo o controle da administração e o recebimento das rendas enquanto vivem.

MÓDULO 05

O Momento de Agir

A janela de oportunidade está aberta — mas tem data de validade.

CRONOGRAMA E PRÓXIMOS PASSOS

Cada mês de atraso é economia perdida.

O erro mais comum: esperar o "momento certo" para estruturar. Mas o momento certo era ontem. A CBS entra em vigor em 2026. O IBS começa em 2027. E 2026 é um ano-limite para antecipar a sucessão de quotas antes de mudanças mais rígidas no ITCMD.

A partir de 2026, a doação de quotas de uma empresa patrimonial passa a ter base de cálculo no valor de mercado dos bens — e não mais no valor contábil. Para quem tem imóveis valorizados, isso representa uma diferença tributária imediata e significativa.

Próximos Passos

01

FAÇA UM DIAGNÓSTICO REAL

Não um "acho que" — números reais. Quanto você paga hoje vs. quanto pagaria estruturado. Cenário atual vs. cenário pós-reforma. Projeção de 5 e 10 anos. É a única forma de tomar uma decisão informada.

02

ENTENDA SUA ESTRUTURA IDEAL

Holding imobiliária? Holding familiar? Mista? Lucro Presumido ou Lucro Real? Cada caso é único. A escolha errada do regime tributário pode neutralizar os ganhos — ou criar novos riscos.

03

PLANEJE A SUCESSÃO

Cláusulas de proteção, usufruto vitalício, governança familiar. Isso vai muito além de "abrir uma empresa". É sobre perpetuidade, ordem e paz familiar.

A constituição de uma holding patrimonial deve ser vista não como um custo, mas como um investimento na proteção, organização e perpetuação do patrimônio familiar construído ao longo de gerações. As famílias e empresários que postergarem essa decisão enfrentarão custos maiores de adequação e perderão oportunidades de economia tributária significativa.

Nosso trabalho não é apenas jurídico

Há 20+ anos, o André Elali Advogados orienta famílias empresárias no planejamento patrimonial e sucessório — com atuação no Rio Grande do Norte e em todo o Brasil. Já estruturamos dezenas de holdings para clientes com patrimônio de R\$ 2 milhões a R\$ 50 milhões.

Nosso trabalho é entender o cenário tributário atual e futuro, as preocupações familiares, os objetivos de longo prazo, os riscos trabalhistas e empresariais, e a proteção contra credores — e desenhar uma estrutura sob medida que faz sentido para cada cliente.

— DIAGNÓSTICO PERSONALIZADO

Vamos conversar sobre o seu patrimônio.

Oferecemos um diagnóstico personalizado de 60 minutos:

- Cálculo tributário comparado — PF vs. Holding vs. pós-Reforma
- Análise de riscos sucessórios
- Desenho preliminar da estrutura ideal para o seu caso
- Cronograma de implementação



Dra. Georghia Costa

Sócia · Societário e Sucessões · André Elali Advogados

Graduada pela UFRN · Especialista e Mestranda em Direito dos Negócios pela FGV-SP

Sócia responsável pela elaboração deste informativo

WHATSAPP

(84) 99442-3725

E-MAIL

georghiacosta@andreelali.com.br

SITE

andreelali.com.br

ANDRÉ ELALI

ADVOGADOS

Publicação: Maio/2026

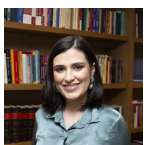
Nota sobre este material

Este e-book tem caráter exclusivamente informativo e educacional. As informações aqui apresentadas refletem o cenário jurídico e tributário vigente na data de publicação (maio/2026) e não constituem, em nenhuma hipótese, aconselhamento jurídico, tributário ou financeiro individualizado.

Os cálculos, valores e alíquotas apresentados neste material são meramente exemplificativos e ilustrativos, destinados à compreensão didática do tema. Não representam compromisso de resultado. É indispensável analisar cada caso individualmente para obter respostas claras e específicas à sua situação.

Ressalta-se que a base de incidência de alguns tributos previstos na Reforma Tributária, bem como suas respectivas alíquotas, ainda está em processo de regulamentação e pode estar sujeita a alterações. As informações aqui apresentadas refletem o entendimento vigente no momento da publicação.

A análise de cada caso concreto requer a consideração de circunstâncias específicas do cliente, que somente podem ser avaliadas mediante relação profissional formalmente estabelecida com o escritório.



Dra. Georghia Costa

Sócia · Societário e Sucessões

André Elali Advogados

Graduada pela UFRN. Especialista e Mestranda em Direito dos Negócios pela FGV-SP.

Sócia responsável pela elaboração deste informativo.