

CONTEÚDO DO CURSO

INTRODUÇÃO ÀS OPERAÇÕES COM BENS IMÓVEIS

AULA	TEMPO DE AULA	CONTEÚDO DA AULA
01	01h, 20min e 12seg	<p>Aula 01 - Introdução às Operações com Bens Imóveis em Sociedades Holdings e Impactos da Reforma Tributária</p> <p>Esta aula aborda de forma abrangente os impactos societários, contábeis e tributários das operações com bens imóveis realizadas por sociedades holdings, especialmente diante das mudanças trazidas pela Reforma Tributária (Emenda Constitucional 132/2023 e Lei Complementar 214/2025). São detalhadas as principais formas de ingresso de imóveis no patrimônio de pessoas jurídicas (integralização de capital social, compra direta, doação, reorganizações societárias), os efeitos tributários dessas operações (IBS, CBS, ITBI, ITCMD, IRPJ, contribuição social), as exigências legais e práticas para registro, e as estratégias para aproveitamento de créditos fiscais e mitigação de riscos.</p>

MÓDULO I SOCIETÁRIO E REGISTRO

AULA	TEMPO DE AULA	CONTEÚDO DA AULA
01	42min e 56seg	<p>Aula 01 - Capital Social e Imóveis em Holdings: Aspectos Práticos e Legais da Integralização</p> <p>A aula aprofunda a formação e o aumento de capital social em sociedades holding patrimoniais, destacando a integralização de bens imóveis. Explora requisitos societários, contábeis, registrais e tributários, além de cuidados práticos como necessidade de capital inicial, riscos de misturar bens móveis e a natureza jurídica das cotas.</p>
02	44min e 52seg	<p>Aula 02 - Integralização de Capital Social e Procedimentos Pós-Junta Comercial em Sociedades Holdings</p> <p>Esta aula, parte de um curso sobre operações com bens imóveis em sociedades holding, detalha o processo de formação do capital social, abordando os estágios de emissão, subscrição e integralização. Explica como os bens dos sócios são transferidos para a pessoa jurídica em troca de cotas, enfatizando a distinção legal e patrimonial entre sócio e empresa (conforme Art. 49A do Código Civil). A aula discute as implicações práticas e fiscais dessa operação, incluindo a necessidade de registrar as transferências de diversos tipos de ativos (imóveis, veículos, cotas/ações, marcas e patentes) nos órgãos competentes e</p>

		as obrigações fiscais decorrentes, como a declaração das cotas no Imposto de Renda. Também são feitas considerações cruciais sobre a holding patrimonial no contexto da reforma tributária (Emenda Constitucional 132 e Lei Complementar 214), alertando para a incidência de IBS/CBS em certas operações.
3	1h, 06min e 31seg	Aula 03 - Procedimentos Registrais, Anuência e Tributação na Integralização de Bens Imóveis Esta aula aborda as complexidades e os desafios da integralização de bens imóveis no capital social de sociedades, especialmente holdings, no Brasil. O foco está nas implicações legais e tributárias, incluindo a validade da propriedade, a dispensa da escritura pública em certos casos, a incidência e a imunidade do ITBI, o tratamento do ganho de capital, a necessidade de anuência do cônjuge conforme os regimes de bens, e as formalidades registrais. O objetivo é fornecer orientações práticas para profissionais, visando evitar problemas e retrabalho na estruturação societária envolvendo imóveis.
4	40min e 5seg	Aula 04 - Integralização de Capital Social com Imóveis: Aspectos Societários e Registro na Junta Comercial Esta aula aborda a elaboração e os aspectos formais da cláusula de integralização do capital social com bens imóveis, aplicável tanto em contratos sociais de constituição quanto em atos de alteração contratual. Destaca os procedimentos contratuais, as exigências do registro na Junta Comercial e em cartórios de imóveis, bem como as implicações da anuência do cônjuge e dos regimes de bens para operações societárias, incluindo a qualificação de signatários e a possibilidade de ajustes contratuais.
5	1h, 17min e 35seg	Aula 05 - Registro de Sociedades Holdings: Aspectos Legais e Imobiliários Esta aula apresenta um guia completo sobre os procedimentos legais e registrais para a constituição de sociedades no Brasil, com um foco aprofundado em holdings patrimoniais. A explanação abrange desde as etapas iniciais de planejamento e viabilidade, passando pela escolha da forma societária — comparando as formalidades de uma Sociedade Limitada (Ltda.) com a maior complexidade de uma Sociedade Anônima (S.A.) — até o processo de registro integrado na Junta Comercial via REDESIM. Detalha-se o crucial processo de integralização de capital com bens imóveis, abordando a documentação exigida no Cartório de Imóveis, as discussões sobre a imunidade do ITBI, e casos especiais como terrenos de marinha. Por fim, são discutidas as licenças e alvarás necessários e as futuras mudanças no processo de obtenção do CNPJ.
MÓDULO II CONTÁBIL		
AULA	TEMPO DE AULA	CONTEÚDO DA AULA

1	47min e 57seg	<p>Aula 01 - Contabilização de Bens Imóveis em Sociedades Holdings e Implicações Tributárias</p> <p>Este módulo aborda a contabilização de bens imóveis em holdings patrimoniais, detalhando como a finalidade do imóvel dentro da pessoa jurídica determina sua classificação contábil (estoque, imobilizado ou propriedade para investimento). São discutidas as implicações tributárias dessas classificações, as normas brasileiras de contabilidade aplicáveis e exemplos práticos, incluindo decisões relevantes da Receita Federal e do CARF.</p>
2	41min e 29seg	<p>Aula 02 - Operações Contábeis e Tributárias em Sociedades Holdings Imobiliárias</p> <p>Esta aula detalha o tratamento contábil de operações com bens imóveis em sociedades holdings, especialmente quando os imóveis são integralizados no capital social. São discutidos conceitos de depreciação, reavaliação, reservas de capital e lucros, além das implicações tributárias e normativas, destacando a intangibilidade do capital social em contraste com a dinamicidade do patrimônio líquido.</p>
<p>MÓDULO III TRIBUTÁRIO</p>		
AULA	TEMPO DE AULA	CONTEÚDO DA AULA
1	01h, 11min e 19seg	<p>Aula 01 - Imunidade e Incidência do ITBI na Integralização de Capital Social com Bens Imóveis</p> <p>A aula explora os desdobramentos jurídicos envolvendo a integralização do capital social com bens imóveis e a incidência do ITBI em operações de transmissão onerosa. São discutidos os conceitos de imunidade e isenção tributária, destacando que a imunidade constitucional se aplica exclusivamente aos valores efetivamente utilizados para a formação do capital social, não alcançando os valores excedentes destinados às reservas de capital.</p> <p>Além disso, o Tema 796 do STF foi abordado, definindo que a imunidade se restringe à parte do valor que integra o capital social e colocando em evidência as divergências quanto à reavaliação dos imóveis por parte dos municípios. Essas divergências, mostradas através dos entendimentos dos ministros Alexandre de Moraes, Flávio Dino e Gilmar Mendes, indicam riscos e incertezas na aplicação do ITBI, especialmente quando há diferença entre o valor declarado para integralização e o valor de mercado atribuído pelo município.</p>
2	38min e 53seg	<p>Aula 02 - Imunidade Tributária no ITBI: Desafios e Aplicações na Integralização de Capital Social</p> <p>Esta aula, parte do módulo tributário de um curso sobre holding e operações com bens imóveis, tem como objetivo principal reforçar o conceito de imunidade tributária do ITBI na integralização de capital social. Aborda a</p>

		distinção fundamental entre imunidade e isenção, detalha as etapas da incidência tributária e critica a interpretação equivocada dos fiscos municipais que tentam tributar o excedente do valor venal em operações imunes. Prepara também para a discussão da imunidade incondicional.
3	51min e 47seg	Aula 03 - Imunidade Condicional e Incondicional do ITBI em Operações Societárias Esta palestra aborda a incidência e imunidade do ITBI em operações societárias, detalhando os critérios para imunidade condicional e incondicional, o período de quarentena, a classificação das receitas empresariais e a importância do objeto social. São discutidas interpretações constitucionais, exemplos práticos e cláusulas contratuais para discussão judicial. A próxima aula abordará os impactos da nova sistemática tributária (IVA Dual, IBS e CBS) nas operações imobiliárias.
4	37min e 43seg	Aula 04 - Imunidade e ITBI: Integralização e Desincorporação de Bens Imóveis Nesta aula, abordaremos a imunidade tributária no contexto do Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis (ITBI), com foco nas operações de integralização e desincorporação de bens imóveis em empresas. Exploraremos as regras e condições para a aplicação da imunidade, destacando a importância do registro no cartório de imóveis e o início da contagem do período de quarentena. Além disso, discutiremos as estratégias para lidar com as diferentes interpretações municipais e as implicações de manter empresas inativas durante esse período. Esta introdução visa preparar os participantes para entender as complexidades legais e fiscais envolvidas, garantindo uma abordagem eficaz e conforme às exigências tributárias.

MÓDULO IV

IMPACTOS DA REFORMA TRIBUTÁRIA – IBS E CBS

AULA	TEMPO DE AULA	CONTEÚDO DA AULA
1	01h, 10min e 29seg	Aula 01 - Impactos da Reforma Tributária: Entendendo o IVA Dual e suas Implicações para Sociedades Holdings Esta palestra aborda o novo modelo tributário conhecido como IVA Dual, a Reforma Tributária iniciada pela Emenda Constitucional 132/2023 e suas fases de implementação com a introdução dos tributos CBS, IBS e a transição para o IVA Dual. Discute também os impactos em sociedades holding no setor imobiliário, o cálculo da tributação mínima para pessoas físicas com altos rendimentos e as estratégias de proteção patrimonial, gestão de ativos e planejamento sucessório.
2	01h e 03min	Aula 02 - Regras de PIS e COFINS em Operações Imobiliárias de Holdings: Essencial para Entender a Nova Tributação

		<p>Vivemos um momento de grandes transformações no sistema tributário brasileiro, e poucas áreas sentirão tanto esse impacto quanto o mercado imobiliário. As holdings imobiliárias — utilizadas para organizar patrimônios, planejar sucessões e estruturar operações de venda e locação de imóveis — estão no centro dessas mudanças. Nesta aula, vamos compreender como funciona hoje a tributação dessas operações, analisando o tratamento dado à pessoa física e à pessoa jurídica, além de destrinchar os regimes mais utilizados, como o lucro presumido. Em seguida, projetaremos os efeitos da reforma tributária, com a substituição do PIS e da COFINS pela CBS a partir de 2027 e a incidência gradual do IBS sobre operações de venda e locação até 2033. O objetivo é oferecer não apenas a visão normativa, mas também exemplos práticos e comparativos, para que você consiga avaliar o impacto real sobre os negócios e orientar de forma estratégica clientes e empresas diante desse novo cenário tributário.</p>
3	43min e 44seg	<p>Aula 03 - Nova Sistemática Tributária: Cálculo do IBS e CBS em Operações de Venda de Bens Imóveis</p> <p>Resumo da palestra sobre a nova sistemática tributária brasileira, abordando a implementação do IBS e CBS, diferenças em relação ao regime atual, impactos na tributação de imóveis por pessoas físicas e jurídicas, regras de creditamento, enquadramento de contribuintes e objetivos da constituição de holdings. Inclui exemplos práticos, análise de carga tributária e orientações sobre planejamento tributário legítimo.</p>
4	43min e 20seg	<p>Aula 04 - Tributação de Locação de Bens Imóveis: Comparativo entre Pessoa Física e Jurídica</p> <p>A aula aborda a tributação de locação de imóveis operada por meio de sociedades holdings, utilizando o regime de lucro presumido. Inicialmente, foca na regra tributária atual de PIS e COFINS, para posterior entendimento da nova regra tributária do IBS e da CBS. São apresentados exemplos de cálculos dos tributos IRPJ, Contribuição Social, PIS e COFINS, com detalhamento da base de cálculo e alíquotas aplicadas. A discussão inclui também a comparação entre a tributação para pessoa física e pessoa jurídica e as implicações estratégicas para o planejamento tributário.</p>
5	41min e 38seg	<p>Aula 05 - Tributação do IBS e CBS na Locação de Bens Imóveis: Análise e Comparativos</p> <p>Esta aula aborda a análise detalhada da tributação da locação de bens imóveis sob o novo regime do Imposto sobre Bens e Serviços (IBS) e da Contribuição sobre Bens e Serviços (CBS), incluindo a transição do regime atual, cálculos para pessoa jurídica (holding) e pessoa física, e comparativos de carga tributária.</p>
6	30min e 53seg	<p>Aula 06 - Redutor Social na Tributação de IBS e CBS: Aplicações e Cálculos</p> <p>A palestra aborda a aplicação do redutor social na tributação de imóveis residenciais, detalhando deduções específicas para operações de alienação e locação. São apresentados exemplos práticos para cálculos de IBS, CBS e</p>

		IRPF, além de uma comparação entre a tributação de pessoa física e jurídica, destacando a utilização de holdings para otimização fiscal e patrimonial.
7	54min e 29seg	Aula 07 - Redutor de Ajuste e Tributação de IBS/CBS em Operações com Bens Imóveis em Sociedades Holdings Esta palestra, parte de um curso sobre operações com bens imóveis em sociedades holdings, aborda o mecanismo do redutor de ajuste na base de cálculo do IBS e CBS em operações de alienação de bens imóveis. São discutidas as diferenças entre redutor social e de ajuste, exemplos práticos de cálculo, impactos tributários, a integralização de imóveis em holdings, as regras legais (especialmente os artigos 257, 258, 259, 5º e 6º da Lei Complementar 214), e o papel do Cadastro Imobiliário Brasileiro (CIB). O conteúdo destaca estratégias para otimizar a tributação na venda de imóveis e esclarece situações especiais envolvendo a devolução de capital social e o uso pessoal de bens por sócios, além de mencionar a locação por curta temporada.
8	01h, 24min e 15seg	Aula 08 - Tributação de Bens Residenciais em Sociedades Holdings: Desafios e Estratégias na Reforma Tributária A última aula do mini curso trata da tributação de bens residenciais de sócios em sociedades holdings, no contexto da reforma tributária. Discute-se a incidência de tributos como o IBS e CBS sobre o uso não oneroso de imóveis da holding por sócios. A aula aborda os riscos legais de confusão patrimonial e estratégias para minimizar a carga tributária, como a constituição de usufruto. Também se destaca o papel do Cadastro Imobiliário Brasileiro (CIB) na fiscalização dessas operações.