

## Venda de imóveis entre pais e filhos: cuidados legais e planejamento sucessório

A venda de imóveis entre pais e filhos é uma prática comum no Brasil, mas que requer atenção a diversos detalhes legais e fiscais para evitar complicações futuras. Embora seja uma transação permitida pela legislação, ela deve ser conduzida com cautela para garantir que todos os aspectos jurídicos sejam observados, protegendo assim os interesses de todas as partes envolvidas. Este artigo aborda a possibilidade de venda de imóveis de pais para filhos, os cuidados necessários, as implicações de uma doação simulada e a cobrança do ITCMD pelo Estado.

Freepik

### Possibilidade de venda de pai e mãe para filho

Não há impedimento legal para que um pai ou uma mãe venda um imóvel a um dos filhos sem a anuência dos outros. A venda é um contrato oneroso e, desde que haja pagamento justo pelo imóvel, isto é, o valor de mercado, ela é válida.

É fundamental que a venda seja realizada pelo valor de mercado. Se o imóvel for vendido por um valor significativamente abaixo do mercado, pode ser caracterizado como uma doação simulada, o que pode trazer complicações no futuro.

Outros herdeiros podem questionar a venda se acreditarem que houve fraude ou intenção de prejudicar a legítima. O prazo para que os herdeiros possam se insurgir contra uma venda fraudulenta é de dois anos, contados da abertura da sucessão ou do conhecimento do fato.

### Cuidados necessários

**Realização da venda pelo valor de mercado:** para evitar que a transação seja considerada uma doação simulada, é essencial que a venda seja realizada pelo valor de mercado. Os genitores podem contratar uma avaliação imobiliária ou comparar preços de imóveis semelhantes na mesma região para garantir que o preço praticado esteja dentro da média do mercado.

Spacca



**Formalização por escritura pública:** a transação deve ser formalizada por meio de uma escritura pública, registrada no Cartório de Registro de Imóveis, para garantir sua legalidade e segurança jurídica. A escritura deve detalhar todas as condições da venda, incluindo o preço e a forma de pagamento.

**Assinatura de todos os filhos como testemunhas:** para evitar futuras alegações de fraude ou de que a transação prejudicou a legítima dos herdeiros, é aconselhável obter a assinatura de todos os filhos como testemunhas na escritura de venda. Isso demonstra transparência e pode prevenir disputas posteriores.

### **Cobrança do ITCMD pelo Estado em caso de doação simulada**

Em caso de fraude comprovada e caracteriza-se de doação simulada, o Estado pode cobrar o ITCMD (Imposto sobre Transmissão Causa Mortis e Doação) sobre a diferença entre o valor de mercado e o valor efetivamente pago. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça (STJ) reconhece a incidência do ITCMD em tais situações.

### **Importância do planejamento patrimonial e sucessório**

O planejamento patrimonial e sucessório é fundamental para garantir a preservação do patrimônio e a harmonia familiar, evitando litígios entre os herdeiros. Além de assegurar que a transmissão de bens ocorra de maneira organizada e justa, um planejamento bem estruturado permite que os desejos do genitor sejam respeitados, minimizando disputas e possíveis conflitos familiares.

Vários instrumentos podem ser utilizados no planejamento sucessório para garantir uma transição patrimonial eficiente e sem conflitos. Entre os mais comuns estão:

- **Testamento:** O testamento é um documento essencial que permite ao genitor expressar suas vontades quanto à distribuição de seus bens.
- **Doação em vida com reserva de usufruto:** permite que o genitor transfira a propriedade do bem ao filho, mantendo o direito de usufruir do bem durante sua vida. Isso garante a continuidade do uso e do rendimento do bem pelo genitor.
- **Constituição de holding familiar:** a criação de uma holding pode ser uma estratégia eficaz para a administração e a proteção do patrimônio. A holding familiar permite a



centraliza a gestão dos bens e facilita a sucessão, além de oferecer benefícios fiscais.

O planejamento patrimonial e sucessório oferece diversos benefícios que vão além da simples distribuição de bens:

- **Redução de custos:** um planejamento bem-feito pode reduzir significativamente os custos de inventário e os impostos incidentes sobre a transmissão de bens.
- **Evitar litígios:** ao estabelecer claramente a divisão dos bens e as vontades do genitor, o planejamento minimiza as chances de disputas judiciais entre os herdeiros.
- **Segurança jurídica:** a utilização de instrumentos legais apropriados garante a segurança jurídica da transação, evitando questionamentos futuros.
- **Preservação do patrimônio:** estratégias de planejamento podem ser adotadas para proteger o patrimônio contra eventuais dilapidações ou má gestão por parte dos herdeiros.

## Â Conclusão

A venda de imóveis entre pais e filhos é uma prática permitida por lei, desde que observadas as recomendações necessárias para garantir a transparência e a legalidade da transação. Adotar cuidados como realizar a venda pelo valor de mercado, formalizar a transação por escritura pública, obter a assinatura dos filhos como testemunhas e consultar um advogado especializado são passos essenciais para prevenir futuros questionamentos e litígios.

Além disso, é importante estar ciente das implicações fiscais e sucessórias para que a transação ocorra de maneira segura e justa para todos os envolvidos. Um planejamento patrimonial e sucessório bem elaborado é fundamental para evitar conflitos entre os herdeiros, assegurando uma transição patrimonial harmoniosa e respeitando as vontades do genitor, preservando o patrimônio ao longo das gerações.

**Autores:** Amadeu Mendonça