



KLEIN
PORTUGAL
ADVOGADOS ASSOCIADOS

Introdução

Klein Portugal Advogados tem o prazer de apresentar o material anual de tendências para o Mercado Imobiliário e Planejamento Patrimonial e Sucessório para o ano de 2024. Este material busca fornecer informações cruciais sobre o que esperar do setor neste ano, além de destacar oportunidades estratégicas para se manter à frente no mercado.

O ano de 2024 traz consigo uma série de desafios e oportunidades únicas para o planejamento sucessório, especialmente à luz da recém promulgada reforma tributária de 2023. Além disso, é essencial observar os movimentos da economia mundial e os impactos que podem ocorrer no setor imobiliário, alterando as dinâmicas de investimento e gestão de patrimônio.

Adicionalmente, não podemos ignorar os crescentes temores de uma potencial crise imobiliária e climática, assim como a importância dos indicadores econômicos brasileiros, como a disponibilidade de crédito e confiança dos investidores. Só assim é possível entender o panorama atual e se preparar para o futuro.

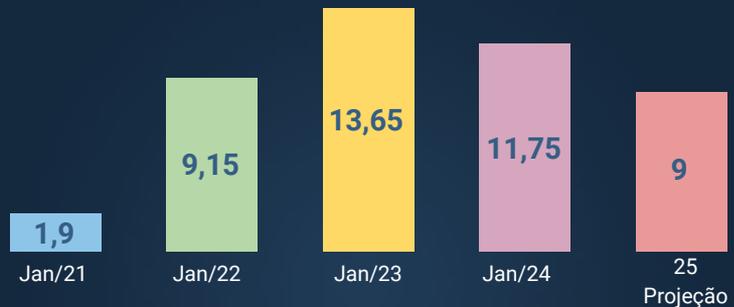
Juntos, estamos um passo à frente no caminho para a excelência e a inovação no mercado imobiliário, no planejamento patrimonial e sucessório.

MERCADO IMOBILIÁRIO

The background features a hand in a white shirt cuff pointing at a tablet. The tablet displays a 3D bar chart with five bars of increasing height, labeled 01, 02, 03, 04, and 05. To the right of the bar chart is a line graph with vertical bars of varying heights. In the background, a city skyline with a prominent skyscraper is visible. The entire scene is overlaid on a dark blue background with a faint, repeating geometric pattern of interlocking hexagons.

KLEIN
PORTUGAL
ADVOGADOS ASSOCIADOS

No final de 2023 houve uma produção ainda baixa de novos imóveis, mas o otimismo neste mercado foi retomado pós-pandemia. Para este ano de 2024, com a queda da taxa SELIC e sinalização de queda nos juros, bem como com a aprovação de alto orçamento para o FGTS, é prevista a melhora da confiança das incorporadoras no mercado e um aumento de novos empreendimentos (Fonte: CBIC).



O setor deve ficar estável ou ter um crescimento conservador no Brasil.
Contudo, 60% das empresas imobiliárias entrevistadas em estudo da Deloitte afirmaram não estar preparadas para regulamentações ambientais, sociais e de governança.

Este, portanto, é um aspecto a ser aprimorado no **planejamento imobiliário**, já que cada vez mais os investidores buscam propriedades que atendam a critérios de **sustentabilidade e eficiência energética**, podendo haver incentivos fiscais para propriedades “verdes”.

Por fim, a **reforma tributária** traz um grande potencial de alterações nas legislações fiscais dos estados e municípios, o que pode impactar diretamente a rentabilidade das holdings imobiliárias.



KLEIN
PORTUGAL
ADVOGADOS ASSOCIADOS



Reforma Tributária: corrida contra o ITCMD

Com a aprovação e promulgação da Reforma Tributária em 2023, uma das maiores tendências do planejamento sucessório para 2024 é a busca pela **antecipação da transmissão das heranças familiares** para evitar a tributação maior em perspectiva. Essa medida é adotada com a expectativa de garantir as alíquotas atuais do Imposto sobre Transmissão Causa Mortis e Doação (ITCMD), principalmente diante do **provável aumento** nos próximos anos.

Com a Reforma, as alíquotas do ITCMD passarão a ser progressivas, ou seja, quanto maior o patrimônio, maiores as alíquotas, o que obrigará a maioria dos estados a adequar a legislação.

Para aqueles com considerável patrimônio, a probabilidade de aumento nas alíquotas é real, tornando a recomendação de um **planejamento patrimonial e sucessório** uma medida sensata. Agir agora pode resultar em **economia tributária** significativa no processo de sucessão, proporcionando uma transição mais tranquila diante das mudanças do nosso sistema tributário.

Cobrança do ITCMD



Fuga de capitais

2024 será marcado também pela crescente fuga de capitais e das riquezas familiares para outros países, impulsionada por diversos fatores. Entre eles, destaca-se o já comentado **potencial aumento do ITCMD no Brasil**, as altas taxas de juros nos países desenvolvidos, a maior tributação sobre aplicações financeiras de pessoas físicas no exterior e os lucros de controladas, devido à aprovação e promulgação da chamada PL das offshores (Lei 4.173/23). Como resultado, Portugal e Estados Unidos, especialmente Miami, têm se tornado destinos populares, inclusive para os próprios bilionários norte-americanos. Essa tendência de fuga de capitais está relacionada à preocupação das famílias em proteger seu patrimônio e **evitar uma tributação mais elevada no Brasil**.

U\$24 bilhões.

O total de fortunas sob gestão do Itaú Unibanco em Miami subiu 10% em 2023

Itaú e Bradesco crescem com migração de fortunas da América Latina para Miami

75%

Entre 2012 e 2022 o crescimento de número de milionários foi de 75% em Miami

As estimativas globais de migração de milionários ao longo de 2023 e 2024 esperadas em 122.000 e 128.000 e o Brasil é o quinto com mais migrantes (Henley & Partners)

As Holdings Familiares

A criação de holdings familiares para melhor gestão e proteção patrimonial continua a ser uma tendência em 2024. Além disso, as famílias estão cada vez mais interessadas em encontrar soluções estratégicas que lhes permitam gerir, **perpetuar e expandir seu patrimônio de forma eficiente.**

Elas não buscam apenas vantagens tributárias e sucessórias, mas também maior segurança jurídica. Através da criação de holdings familiares bem estruturadas esses objetivos podem ser atingidos, também minimizando conflitos entre herdeiros.



André Portugal



Érico Klein



Diana Fernandes



Victor Gressler



Augusto Rotondo



Gabriel Arendt



Bárbara Nogaroli



Filipo Acquaviva



KLEIN
PORTUGAL
ADVOGADOS ASSOCIADOS