

REVISTA BENEVIDES COVÊLLO



ÍNDICE

| | |
|--|-----------|
| Quem não registra não é dono! | 02 |
| Adquiriu um imóvel, mas não consegue lavrar a escritura pública? | 03 |
| Celebrou promessa de compra e venda de imóvel e não registrou no cartório competente? | 04 |
| Você conhece a usucapião familiar? | 05 |
| Ausência do registro do contrato de compra e venda de imóvel impede a constituição da garantia fiduciária? | 06 |
| Qual o papel do inventariante no processo de inventário? | 07 |
| Bem imóvel sem escritura pode ser partilhado no inventário? | 08 |
| É possível retificar formal de partilha judicial em cartório? | 09 |
| Trabalhadores não sindicalizados devem realizar o pagamento da contribuição assistencial? | 10 |
| Quais são as verbas rescisórias devidas em cada modalidade de dispensa? | 11 |
| Contato | 13 |



Quem não registra não é dono!

É uma frase clichê, mas tem um enorme significado. Isso porque somente a lavratura da escritura pública de compra e venda garante ao comprador que ele seja havido como dono do imóvel adquirido.

A ausência de registro da escritura de venda e compra de imóvel pode trazer diversos incômodos ao comprador, por exemplo: a venda do imóvel pelo vendedor a outro comprador, a perda do imóvel para pagamento de dívida judicial em que o vendedor seja devedor na ação, a eventual revenda do imóvel por financiamento bancário, dentre outros.

Por isso é fundamental adotar procedimentos que resguardam a validação do negócio jurídico.



Adquiriu um imóvel, mas não consegue lavrar a escritura pública?

É sabido que em algumas situações o comprador tem dificuldade em lavrar a escritura pública referente a compra realizada, seja pelo fato do vendedor se recusar, desaparecer ou falecer.

Se alguma situação inusitada impede o comprador de lavrar a referida escritura e, conseqüentemente, de efetuar o registro do bem como sendo de sua propriedade, é possível resolver o impasse através da Adjudicação Compulsória (judicial ou extrajudicial).

Contudo, para proceder com a adjudicação é preciso que o interessado comprove a aquisição do bem e a recusa ou impedimento do vendedor em outorgar a escritura. Para isso o interessado deve apresentar o recibo de quitação ou comprovante de pagamento do valor acordado, além do contrato de compra e venda ou algum documento que comprove a transação entre as partes.



Celebrou promessa de compra e venda de imóvel e não registrou no cartório competente?

É fundamental que a promessa de compra e venda de um imóvel seja registrada na matrícula competente. Tal prática poderá evitar problemas futuros.

Isso porque se a citada promessa não for registrada o promitente vendedor pode agir de má-fé e celebrar outras promessas de compra e venda, inclusive, pode outorgar a escritura pública a terceiros estranhos à transação.

Vale destacar que somente o registro da promessa de compra e venda concede publicidade e efeito *erga omnes* (para todos) ao negócio jurídico, gerando assim o direito real sobre o bem.



Você conhece a usucapião familiar?

Se seu(sua) ex-cônjuge ou ex-companheiro(a) abandonou o lar e você continua exercendo a posse sobre o imóvel por pelo menos 2 (dois) anos ininterruptos, utilizando-o como sua moradia ou de sua família, é possível requerer a usucapião.

A regulamentação está no Código Civil Brasileiro, artigo 1.240-A, veja:

"Aquele que exercer, por 2 (dois) anos ininterruptamente e sem oposição, posse direta, com exclusividade, sobre imóvel urbano de até 250m² (duzentos e cinquenta metros quadrados) cuja propriedade dividia com ex-cônjuge ou ex-companheiro que abandonou o lar, utilizando-o para sua moradia ou de sua família, adquirir-lhe-á o domínio integral, desde que não seja proprietário de outro imóvel urbano ou rural."

Assim, você passará a ter o domínio integral desse imóvel!



Ausência do registro do contrato de compra e venda de imóvel impede a constituição da garantia fiduciária?

A jurisprudência é pacífica no sentido de que nos casos em que não houver registro do contrato de compra e venda de imóvel não é possível constituir a alienação fiduciária.

Para a legislação brasileira existem dois tipos de propriedade fiduciária, são elas: a instituída pelo Código Civil (sobre coisas móveis infungíveis, sendo o credor fiduciário qualquer pessoa natural ou jurídica) e a instituída pelo Regime Jurídico Especial (conjunto de normas extravagantes, dentre elas a Lei n.º 9.514/97, que trata sobre os bens imóveis).

Segundo as regras da citada lei, a garantia somente se constitui com o registro do contrato que lhe serve de título no registro imobiliário do local onde o bem se situa. Dessa forma, a ausência do registro do contrato no Cartório de Registro de Imóveis competente, faz com que haja apenas um simples crédito, uma obrigação sem qualquer garantia real, nem propriedade resolúvel transferida ao credor.

Portanto, diante do entendimento pacificado pelo STJ, na ausência de registro do contrato não é exigível ao adquirente que se submeta ao procedimento de venda extrajudicial do bem para só então receber eventuais diferenças do vendedor.



DIREITO CIVIL SUCESSÕES

Qual o papel do inventariante no processo de inventário?

O inventariante, além de ser a pessoa que administra a herança, é o responsável por praticar os atos necessários à partilha, fazendo o levantamento dos bens do(a) falecido(a).

Em resumo, é a pessoa que terá poderes para acessar os valores deixados em instituições bancárias, regularizar os bens dos quais ainda não se tenha documentação, assinar documentos de interesses de terceiros mediante comprovação da negociação iniciada pelo(a) falecido(a) e providenciar outros atos indispensáveis ao regular andamento da partilha.



Bem imóvel sem escritura pode ser partilhado no inventário?

Sim. O imóvel do qual se tem apenas um contrato de compra e venda pode ser incluído no inventário.

Isso porque foi consolidado pelo STJ o entendimento de que é possível a partilha de direitos possessórios sobre imóvel pertencente a pessoa falecida, para o qual ainda seja necessária a regularização imobiliária.

Sendo assim, caberá aos herdeiros, especialmente ao inventariante, providenciar a regularização do bem em questão.



É possível retificar formal de partilha judicial em cartório?

A Lei nº 11.441/2007 concedeu ao tabelião, através da utilização de escritura pública, a habilidade de realizar ações tipicamente relacionadas ao processo judicial, como inventários e divórcios.

Por analogia, a escritura pública é considerada um método apropriado para corrigir um formal de partilha que contém erro, omissão ou imperfeição, desde que as regras estejam previstas no artigo 610, do CPC.

Assim, sendo as partes maiores e capazes e estiverem de consenso quanto à matéria a ser retificada, a retificação pode ser realizada de maneira extrajudicial.



Trabalhadores não sindicalizados devem realizar o pagamento da contribuição assistencial?

Depende do sindicato e da vontade do empregado. Isso porque de acordo com o STF é constitucional a instituição, por acordo ou convenção coletiva de trabalho, de contribuições assistenciais para todos os empregados de uma categoria, ainda que não sejam sindicalizados. Todavia, é direito do trabalhador se opor à cobrança.

Em resumo, se o acordo ou convenção coletiva de trabalho dispor acerca da cobrança da contribuição assistencial e não houver manifestação em contrário por parte do empregado, a cobrança será devida. Todavia, se o empregado se opor, a contribuição é indevida.

Fonte: Tema nº 935, do STF.



Quais são as verbas rescisórias devidas em cada modalidade de dispensa?

O desligamento do empregado é formalizado pela rescisão do contrato de trabalho. Existem diversos tipos de rescisão, cada uma com suas particularidades. Vejamos:

- Dispensa sem justa causa ou rescisão indireta (reconhecida pela Justiça do Trabalho): aviso prévio trabalhado ou indenizado; férias vencidas e vincendas (proporcionais) + 1/3; 13º salário proporcional; FGTS com multa de 40%; saldo de salário; se preencher os requisitos fará jus ao seguro-desemprego.
- Rescisão indireta (reconhecida pela Justiça do Trabalho): aviso prévio indenizado; férias vencidas e vincendas (proporcionais) + 1/3; 13º salário proporcional; FGTS com multa de 40%; saldo de salário; se preencher os requisitos fará jus ao seguro-desemprego.
- Dispensa por justa causa: férias vencidas + 1/3 e saldo de salário.
- Dispensa por culpa recíproca (reconhecida perante a Justiça do Trabalho): aviso prévio pela metade; férias proporcionais + 1/3 pela metade; 13º salário proporcional pela metade; FGTS com multa de 20%; férias vencidas integralmente + 1/3 e saldo de salário.



DIREITO DO TRABALHO

- Pedido de demissão: aviso prévio trabalhado ou indenizado; férias vencidas e vincendas (proporcionais) + 1/3; 13º salário proporcional; FGTS com multa de 40% e saldo de salário.

- Dispensa por acordo entre as partes: aviso prévio indenizado pela metade ou trabalhado na integralidade; férias vencidas e vincendas (proporcionais) + 1/3; 13º salário proporcional; FGTS com multa de 20% (só poderá sacar 80% dos valores depositados) e saldo de salário.



Contatos

(61) 98136-1819

(61) 99569-2028

(61) 3242-5730

www.benevidescovello.adv.br



(61) 99569-2028 / (61) 98136-1819



https://www.instagram.com/benevides_covello_advocacia/



<https://www.linkedin.com/company/benevides-c%C3%B4vello-advocacia/>