

# REVISTA BENEVIDES COVÊLLO





# ÍNDICE

**Abril/2025**

<b>Médico residente tem direito ao auxílio-moradia?.....</b>	<b>03</b>
<b>Ação de Despejo e a Recuperação Judicial.....</b>	<b>09</b>
<b>Bem de família em imóvel com alienação fiduciária.....</b>	<b>10</b>
<b>Promessa de compra e venda não registrada: o que acontece se o imóvel for vendido para um terceiro?.....</b>	<b>11</b>
<b>Atribuição de propriedade em alienação fiduciária.....</b>	<b>12</b>
<b>Alienação de bens imóveis em sociedade limitada. É necessária a anuência de todos os sócios?.....</b>	<b>13</b>
<b>Vendedora de imóvel perde direito à execução extrajudicial por não registrar contrato.....</b>	<b>15</b>
<b>Cancelamento da averbação de incorporação imobiliária.....</b>	<b>17</b>
<b>Comunhão universal de bens: credor pode penhorar a meação do cônjuge sobrevivente?.....</b>	<b>19</b>
<b>O que é reponsabilidade solidária e como ela pode afetar sua empresa?.....</b>	<b>21</b>
<b>Contatos.....</b>	<b>23</b>



## Médico residente tem direito ao auxílio-moradia?

A Advocacia-Geral da União (AGU) aprovou recentemente o Parecer Referencial n.º 00001/2024/CONC FIN/PRF1R/PGF/AGU, consolidando o entendimento de que médicos residentes têm direito ao recebimento de auxílio-moradia equivalente a até 30% do valor bruto da bolsa, quando não for ofertada moradia pela instituição de saúde responsável pelo programa de residência médica.

### O que muda na prática?

A principal alteração prática decorrente do Parecer Referencial aprovado pela AGU consiste na possibilidade de celebração de acordos judiciais e extrajudiciais, o que permite a **antecipação do pagamento das indenizações devidas a médicos residentes**, sem necessidade de exaurimento da via judicial.

Antes, os beneficiários do direito ao auxílio-moradia estavam sujeitos à tramitação completa do processo judicial, com sentença de mérito, eventual fase recursal, liquidação e cumprimento de sentença — procedimento que, na prática, poderia ultrapassar 36 (trinta e seis) meses, culminando no pagamento por meio de Requisição de Pequeno Valor (RPV) ou precatório, a depender da quantia devida.



Com o novo entendimento firmado pela Procuradoria-Geral Federal, o pagamento poderá ocorrer em prazo significativamente inferior, mediante acordo formalizado entre o médico residente e a instituição de ensino responsável pelo programa de residência médica, inclusive durante a fase inicial do processo ou ainda na esfera administrativa.

Todavia, o reconhecimento do direito prescinde de formalidades antes discutidas, são elas:

- **Inexigibilidade de requerimento administrativo prévio:** o direito ao auxílio nasce automaticamente da inércia da instituição em ofertar moradia *in natura*;
- **Desnecessidade de comprovação de despesas com moradia:** não se exige a demonstração de gastos com aluguel ou residência, bastando a comprovação do vínculo com o programa de residência médica e a omissão da instituição;
- **Irrelevância da condição econômica do residente:** o direito ao auxílio-moradia é garantido independentemente da renda, patrimônio ou situação financeira do médico residente, não sendo cabível qualquer filtro baseado em critérios socioeconômicos;



- **Objetividade da obrigação:** a ausência da prestação de moradia, por si só, caracteriza o inadimplemento da obrigação legal prevista no art. 4º, §5º, III, da Lei nº 6.932/81, gerando o dever de indenizar.

## E os valores?

Considerando o valor da bolsa de residência médica atualmente é de R\$ 4.106,09 (quatro mil, cento e seis reais e nove centavos), a depender da duração do programa de residência médica, os valores indenizatórios podem ultrapassar R\$ 70.000,00 (setenta mil reais) considerando-se o percentual de 30% sobre o valor bruto da bolsa mensal durante todo o período em que a obrigação legal deixou de ser cumprida.

O montante devido varia conforme o tempo de permanência no programa de residência e deverá ser acrescido de correção monetária e juros de mora, nos termos do Manual de Cálculos da Justiça Federal.

Ressalte-se, contudo, que deve ser observado o prazo prescricional quinquenal, ou seja, apenas os valores correspondentes aos cinco anos anteriores ao ajuizamento da ação ou à formalização do requerimento judicial poderão ser objeto de cobrança, nos termos da Súmula 85 do STJ.



Com o novo entendimento da AGU, tais valores podem ser negociados e pagos por meio de acordo judicial ou extrajudicial, proporcionando maior celeridade e previsibilidade no recebimento, sem necessidade de submissão ao rito de precatórios ou RPVs.

## **Fundamentação legal e judicial**

Com base no art. 4º, §5º, III, da Lei nº 6.932/81, reafirma-se que cabe à instituição de ensino ou hospital universitário ofertar a moradia — obrigação de natureza educacional, e não trabalhista. Quando essa obrigação não é cumprida, deve-se o pagamento de indenização mensal equivalente a 30% da bolsa.

O novo parecer acompanha a sólida jurisprudência do STJ e da Turma Nacional de Uniformização, que fixou o Tema 325 no sentido de que: "Até que sobrevenha a regulamentação do inciso III do §5º do art. 4º da Lei nº 6.932/81, e independentemente de prévio requerimento administrativo e da renda, o médico residente possui direito ao auxílio-moradia, fixado em 30% do valor bruto da bolsa mensal, se a ele não for fornecida *in natura* a moradia".



## Impacto social e jurídico

Além da segurança jurídica, o reconhecimento do auxílio-moradia colabora com a valorização da residência médica e a dignidade dos profissionais em formação. Trata-se de uma medida que beneficia o residente, fortalece o SUS e promove justiça social.

### Por que essa medida é vantajosa?

A vantajosidade da medida adotada pela Advocacia Geral da União é clara sob vários aspectos:

- **Jurídico:** a tese está pacificada nos tribunais, o que reduz riscos processuais e evita prolongamento de litígios desnecessários;
- **Econômico:** evita custos com honorários sucumbenciais e movimenta menos recursos públicos com disputas judiciais.
- **Social:** promove justiça ao garantir condições mínimas de dignidade a médicos em formação, além de valorizar sua contribuição ao SUS.
- **Processual:** a celebração de acordos acelera a resolução dos casos, libera o judiciário e permite que os residentes recebam os valores mais rapidamente.



# DIREITO MÉDICO

Trata-se, portanto, de uma solução que concilia segurança jurídica, eficiência administrativa e efetividade social — beneficiando não apenas os profissionais da saúde, mas também a gestão pública e a coletividade.

Assim, se você é ou foi médico residente e não recebeu moradia nem auxílio correspondente, é possível pleitear judicialmente a indenização — mesmo sem ter apresentado comprovantes ou solicitado administrativamente.



## **Ação de Despejo e a Recuperação Judicial.**

O STJ decidiu que ações de despejo por falta de pagamento não ficam suspensas com o deferimento da recuperação judicial da empresa locatária. Vamos te explicar alguns detalhes sobre essa decisão!

O *stay period* é o período em que a empresa em recuperação tem um "fôlego" para apresentar seu plano, ficando suspensas execuções e medidas constritivas sobre seu patrimônio.

### **Por que o despejo não se enquadra nessa suspensão?**

- O imóvel não pertence à empresa devedora, ou seja, a retomada do bem pelo locador não impacta o patrimônio da recuperada;
- A situação do locador não se confunde com a de um credor fiduciário ou arrendador, que utilizam bens como garantia;
- Não há previsão legal que inclua despejo por falta de pagamento entre as hipóteses de suspensão da recuperação judicial.

Assim, o despejo pode ser mantido, mesmo que a empresa locatária esteja em recuperação judicial, pois o imóvel pertence ao locador.



# DIREITO CIVIL IMOBILIÁRIO

## Bem de família em imóvel com alienação fiduciária.

O entendimento foi adotado na Apelação Cível nº 1146173-30.2024.8.26.0100, da Comarca da Capital – SP, que confirmou a possibilidade de instituir bem de família voluntário sobre imóvel que continua alienado fiduciariamente.

Dessa forma, mesmo que o imóvel tenha sido adquirido por financiamento e ainda esteja vinculado ao banco, o devedor fiduciante pode protegê-lo como bem de família.

A decisão reforça que a propriedade fiduciária tem natureza jurídica de garantia, mas não impede que o devedor fiduciante institua a proteção sobre seus direitos aquisitivos.

No entanto, essa proteção não pode ser oposta ao credor fiduciário, ou seja, em caso de inadimplência, o banco ainda pode executar a garantia.



## Promessa de compra e venda não registrada: o que acontece se o imóvel for vendido para um terceiro?

A Ação de Adjudicação Compulsória permite que o comprador exija a transferência da propriedade do imóvel quando o vendedor se recusa a lavrar a escritura.

Mas atenção! Se o imóvel já foi vendido a um terceiro e registrado em cartório, o comprador original pode perder o direito à adjudicação.

Nesse sentido, o Tribunal de Justiça do Espírito Santo (TJES) entendeu que o bem alienado fiduciariamente à Caixa Econômica Federal, com a construção averbada, impossibilita a adjudicação.

Vale enfatizar que o tribunal manteve a decisão de primeira instância e negou o pedido do comprador, reforçando que a promessa de compra e venda sem registro não assegura a adjudicação em face de um terceiro adquirente.

Fonte: Processo nº 0011053-16.2018.8.08.0012



## **Atribuição de propriedade em alienação fiduciária.**

O Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro (TJRJ) confirmou que a indisponibilidade do imóvel não impede a consolidação da propriedade em favor do credor fiduciário.

### **O que isso significa?**

Quando o imóvel está sob alienação fiduciária, a propriedade pertence ao credor até a quitação da dívida.

Mesmo que existam restrições registradas na matrícula do imóvel, a consolidação da propriedade pode ser realizada sem necessidade de cancelamento prévio das averbações de indisponibilidade.

Fonte: Processo nº 0860257-47.2023.8.19.0001



# DIREITO CIVIL IMOBILIÁRIO

## **Alienação de bens imóveis em sociedade limitada. É necessária a anuência de todos os sócios?**

A alienação de bens imóveis por sociedades limitadas é um tema que envolve aspectos contratuais, societários e patrimoniais importantes.

Antes de realizar esse tipo de operação, é fundamental entender quais são os requisitos legais e o que o contrato social prevê sobre a necessidade (ou não) de anuência dos sócios.

O Tribunal de Justiça do Pará (TJPA) decidiu que a venda de imóveis pertencentes a uma sociedade limitada exige a concordância de todos os sócios quando essa atividade não estiver prevista no objeto social da empresa.

No caso julgado, uma sócia que detinha 20% das cotas contestou a alienação de bens imóveis realizada pelo sócio majoritário (80%) sem a sua anuência.

O tribunal confirmou a necessidade de deliberação conjunta, garantido proteção ao patrimônio social.



# DIREITO CIVIL IMOBILIÁRIO

Em resumo, se o contrato social da empresa não prevê a venda de imóveis como atividade empresarial, todos os sócios devem aprovar a transação.

Fonte: Processo nº 0806151-79.2023.8.14.0000



# DIREITO CIVIL IMOBILIÁRIO

**Vendedora de imóvel perde direito à execução extrajudicial por não registrar contrato.**

A Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ) reafirmou um ponto essencial no Direito Imobiliário: *o registro do contrato de alienação fiduciária no cartório imobiliário competente é requisito indispensável para a aplicação da Lei n. 9.514/1997.*

No caso julgado, a vendedora de um imóvel optou por não registrar o contrato por mais de 2 (dois) anos e só realizou o registro após os compradores ingressarem com Ação de Rescisão Contratual, na tentativa de afastar a aplicação do Código de Defesa do Consumidor (CDC).

O tribunal de origem afastou a incidência da Lei nº 9.514/97 e o STJ confirmou a decisão.

## Pontos chaves da decisão

- **Registro obrigatório:** o contrato de alienação fiduciária só gera os efeitos da Lei nº 9.514/97 se registrado no cartório de imóveis;
- **Direito do consumidor:** sem o registro, a relação contratual continua sendo pessoal e sujeita ao CDC e ao Código Civil;



- **Boa-fé objetiva e instituto da *supressio*:** empresas não podem escolher estrategicamente o momento do registro para mudar as regras aplicáveis ao contrato.

## Impacto para o mercado imobiliário

Empresas devem registrar os contratos de alienação fiduciária no momento da assinatura, evitando riscos jurídicos.

Compradores devem ficar atentos à regularização do contrato para garantir seus direitos.

Fonte: REsp 2.135.500.



## Cancelamento da averbação de incorporação imobiliária.

### O caso

O engenheiro responsável pelo projeto da incorporação tentou cancelar o registro da averbação da incorporação, entretanto, o pedido foi negado pelo tabelião.

### Qual o motivo da negativa?

O artigo 250, incisos II e III, da Lei nº 6.015/73 dispõe de quem é a competência para o cancelamento de ato registrado.

Pautado nesse dispositivo, a decisão consignou que o cancelamento só pode ser feito:

- Pelo proprietário; OU
- Pelo incorporador (empresa responsável pelo empreendimento); OU
- Por decisão judicial.

No caso em análise, a decisão ainda foi baseada no artigo 1.073, do Código de Normas da Corregedoria-Geral do Foro Extrajudicial de Santa Catarina, o qual prevê:



# DIREITO CIVIL IMOBILIÁRIO

Art. 1.073. No prazo de carência de até 180 (cento e oitenta) dias, caso o incorporador venha a desistir da realização da obra, deverá informar expressamente ao Ofício de Registro de Imóveis, solicitando o cancelamento do registro da incorporação imobiliária, na forma do art. 34 da Lei n. 4.591/64.

§ 1º Para o cancelamento do registro nos termos do caput deste artigo, o registrador exigirá declaração do incorporador de que comunicou os adquirentes, não sendo necessário comprovar anuência ou comunicação aos adquirentes, salvo se seus contratos estiverem registrados na matrícula do empreendimento.

§ 2º O cancelamento do registro da incorporação após o prazo de carência ficará também condicionado à anuência dos compromissários, cessionários ou credores, desde que seus contratos estejam devidamente registrados.

Para o julgador, a pessoa interessada é o incorporador ou o proprietário, que possua interesse fático ou jurídico sobre o imóvel ou sobre a averbação.

Sendo assim, o engenheiro, por ser prestador de serviços, não possui legitimidade para solicitar o cancelamento da incorporação.

## Importância da decisão

Essa decisão protege a segurança jurídica dos registros imobiliários, evitando que terceiros procedam com o cancelamento da averbação de incorporação.

Fonte: Recurso Administrativo - Processo nº 0037617-18.2024



## **Comunhão universal de bens: credor pode penhorar a meação do cônjuge sobrevivente?**

O Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios (TJDFT) analisou um caso importante sobre a penhora de imóvel quando um dos cônjuges faleceu durante a execução de dívida.

### **O que aconteceu?**

Um casal que contraiu matrimônio sob o regime da comunhão universal de bens enfrentou uma situação delicada. A esposa, era parte executada em um processo e um imóvel de propriedade do casal foi penhorado para garantir o pagamento.

Ocorre que o juízo de 1º grau revogou a penhora sobre o aludido imóvel, sob fundamento de que o bem está sujeito a inventário e partilha em razão do falecimento do marido, o qual ainda não havia sido realizado. Por essa razão entendeu ser preciso definir o quinhão pertencente à devedora e a delimitação dos coproprietários do imóvel.

Em suma, o debate questiona a possibilidade de manutenção da penhora sobre a meação (50%) da executada em relação ao bem imóvel, antes da realização de inventário e partilha dos bens deixados pelo cônjuge falecido, com quem a devedora era casada sob o regime da comunhão de bens.



## O que decidiu o TJDFT?

Que a ausência do inventário e partilha dos bens deixados pelo cônjuge falecido não impede a manutenção da penhora do imóvel, desde que resguardada a sua parte. Ressaltou que pela lei a cônjuge sobrevivente (devedora) já é detentora de 50% do imóvel (meação), a outra metade pertence aos herdeiros do falecido (filhos) e não pode ser penhorada.

Logo, a meação sobre o imóvel é certa e delimitada, visto que em decorrência do regime de casamento adotado a viúva não poderá ser herdeira (artigo 1.829, inciso I, do Código Civil).

## Por que essa decisão é importante?

Para os devedores, mostra que a meação do cônjuge sobrevivente pode ser penhorada mesmo antes da partilha.

Para os credores, permite garantir o recebimento, mas com limites (só sobre a parte do cônjuge sobrevivente).

Fonte: Agravo de Instrumento nº 0740979-54.2024.8.07.0000



## **O que é reponsabilidade solidária e como ela pode afetar sua empresa?**

No mundo dos negócios, parcerias e contratos as terceirizações são comuns. Porém, você sabia que sua empresa pode ser responsabilizada por dívidas ou obrigações de terceiros?

Isso acontece por meio da responsabilidade solidária!

Essa responsabilidade ocorre quando duas ou mais partes são responsáveis pelo cumprimento de uma obrigação, de forma que qualquer uma delas tem a possibilidade de ser cobrada integralmente, independentemente de quem gerou a dívida.

### **Como isso pode impactar sua empresa?**

- A empresa contratante pode ser responsabilizada por direitos trabalhistas dos funcionários terceirizados;
- Se houver cláusula de responsabilidade solidária, sua empresa pode responder por dívidas do parceiro de negócio.



Cediço, a fim de evitar problemas, é essencial tomar alguns cuidados, são eles:

- Revisão de contratos antes de assiná-los;
- Trabalhar com parceiros confiáveis e devidamente regularizados; e
- Sempre que possível, contar com assessoria jurídica para prevenir riscos desnecessários.



## Contatos

(61) 98136-1819

(61) 99569-2028

(61) 3242-5730

[www.benevidescovello.adv.br](http://www.benevidescovello.adv.br)



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



[https://www.instagram.com/benevides\\_covello\\_advocacia](https://www.instagram.com/benevides_covello_advocacia)



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