



**REVISTA**  
**BENEVIDES COVÊLLO**



# ÍNDICE

**Julho/2025**

Bem de família pode ser penhorado em algumas situações específicas.....	<b>03</b>
Provimento nº 190/2025 do Conselho Nacional de Justiça: indisponibilidade não impede registro de título já prenotado.....	<b>04</b>
Qual o objetivo da averbação premonitória?.....	<b>05</b>
É possível vender o imóvel deixado por herança mesmo todos os irmãos (filhos do falecido) não concordando?.....	<b>06</b>
Contrato de locação não pode ser averbado na matrícula se descumprir regras registrais.....	<b>07</b>
O imóvel alienado fiduciariamente pode ser penhorado por dívida condominial?.....	<b>09</b>
É possível integralizar imóvel no capital social da pessoa jurídica sem escritura pública e sem assinatura do cônjuge?	<b>10</b>
Construtora é condenada a pagar R\$ 1 milhão por alterar projeto de habitação popular para lucrar mais.....	<b>12</b>
Quais são os requisitos para o reconhecimento do vínculo empregatício.....	<b>13</b>
Quais são os requisitos indispensáveis para o reconhecimento de grupo econômico?.....	<b>14</b>
Contatos.....	<b>15</b>



# DIREITO CIVIL IMOBILIÁRIO

## **Bem de família pode ser penhorado em algumas situações específicas.**

Ao julgar o Tema nº 1.261 sob o rito dos recursos repetitivos, o Superior Tribunal de Justiça (STJ) definiu duas teses importantes sobre o bem de família são elas:

- Exceção à impenhorabilidade: quando o imóvel foi oferecido com garantia hipotecária de uma dívida contraída pelo casal ou pela família, desde que comprovado que a dívida foi constituída em benefício da entidade familiar;
- Em relação ao ônus da prova: se apenas um dos sócios da empresa deu o imóvel como garantia, em regra, esse é impenhorável, cabendo ao credor comprovar que a dívida favoreceu a família; se os únicos sócios da pessoa jurídica forem os titulares do imóvel hipotecado, em regra, é penhorável, cabendo aos devedores (proprietários) demonstrarem que o débito da sociedade não foi revertido em benefício da família.

Como visto a decisão do STJ impacta diretamente quem é sócio de empresa e utiliza bens da família como garantia.



# DIREITO CIVIL IMOBILIÁRIO

**Provimento nº 190/2025 do Conselho Nacional de Justiça: indisponibilidade não impede registro de título já prenotado.**

A Corregedoria Nacional de Justiça publicou o Provimento nº 190/2025 que altera o Código Nacional de Normas para o Foro Extrajudicial e traz uma mudança importante sobre o instituto da indisponibilidade de bens.

A nova redação do § 3º do artigo 320-I do citado provimento estabelece que a ordem de indisponibilidade superveniente não impede o registro de títulos já prenotados, salvo se houver decisão judicial em sentido contrário.

Na prática, a norma reforça a ordem cronológica dos atos registrares e protege os direitos já formalizados no cartório, mesmo que surjam restrições posteriormente.

A mudança busca garantir mais segurança jurídica nas transações imobiliárias e evitar prejuízos para quem já havia iniciado corretamente o processo de registro.



## **Qual o objetivo da averbação premonitória?**

A averbação premonitória nada mais é do que um aviso que constará na matrícula do imóvel a fim de que todos saibam da existência de uma ação de execução contra o proprietário daquele imóvel e que, eventualmente, esse imóvel poderá ser utilizado para o pagamento da dívida em questão.

Ou seja, é uma ferramenta extremamente útil quando falamos sobre ação de execução.

Então, se você é credor e está executando uma dívida, essa ferramenta pode ser relevante para evitar que o devedor se desfaça do bem na tentativa de esvaziar o seu patrimônio.



# DIREITO CIVIL IMOBILIÁRIO E SUCESSÕES

**É possível vender o imóvel deixado por herança mesmo todos os irmãos (filhos do falecido) não concordando?**

Sim. Porém, a venda só poderá ser concretizada pela via judicial. Ou seja, primeiro é necessário finalizar o inventário para que haja a instituição do condomínio (onde todos os herdeiros se tornam donos do bem, cada um com a sua cota parte) para depois o herdeiro interessado na venda do imóvel ingressar com Ação de Dissolução de Condomínio.

A referida ação pode ser proposta mesmo que apenas um irmão queira vender o imóvel. Nessa situação, se nenhum dos outros irmãos quiser adquirir a cota parte do que quer vender, o juiz autorizará a venda para um terceiro. Em último caso, não aparecendo terceiro interessado, o imóvel será vendido através do leilão judicial, sendo o valor recebido dividido entre todos os herdeiros.

Isso ocorre porque ninguém é forçado a permanecer como proprietário de um imóvel, principalmente, quando esse bem pertence a vários donos e não se consegue chegar a um consenso.



# DIREITO CIVIL IMOBILIÁRIO E CONTRATOS

**Contrato de locação não pode ser averbado na matrícula se descumprir regras registrais.**

O TJSC decidiu, em julgamento realizado no dia 15/07/2025, que não é possível averbar o contrato de locação na matrícula do imóvel quando o título não observar os princípios fundamentais do direito registral. Em resumo, para averbar contrato de locação no Registro de Imóveis é indispensável que o documento atenda aos princípios registrais, da continuidade, da especialidade e da validade formal.

A decisão envolveu recurso administrativo interposto após negativa de registro e reafirmou a exigência de estrita conformidade entre o contrato apresentado e a situação jurídica do imóvel perante o cartório.

No caso em comento, o contrato de locação indicava como locador pessoa diversa do atual proprietário constante na matrícula, o que viola o princípio da continuidade registral.

Além disso, a descrição do imóvel no contrato não correspondia integralmente àquela detalhada na matrícula, comprometendo o princípio da especialidade objetiva.



# DIREITO CIVIL IMOBILIÁRIO E CONTRATOS

Outro ponto relevante foi a qualificação incompleta das partes, especialmente do locatário e de seu cônjuge, o que contraria o princípio da especialidade subjetiva, essencial para a segurança jurídica do registro.

Também restou consignado que a ausência de assinatura digital válida impossibilitou o processamento eletrônico do título, em desrespeito ao Provimento CNJ nº 149/2023 e à legislação vigente.

Diante dessas inconsistências, o recurso foi desprovido e a tesa firmada pelo TJSC reforça que o registro de contratos no fôlio real exige rigor técnico e respeito às formalidades legais.

Recurso Administrativo nº 0076304-64.2024

## O imóvel alienado fiduciariamente pode ser penhorado por dívida condominial?

Sim. Ao julgar o REsp 1.929.926/SP, o Superior Tribunal de Justiça (STJ), entendeu que o credor fiduciário (instituição bancária), mesmo tendo a propriedade resolúvel do imóvel, deve responder pelo pagamento das dívidas condominiais.

O relator do recurso consignou que o credor fiduciário pode ser prevenir e dispor em contrato o cumprimento das obrigações condominiais por parte do devedor fiduciante, sob pena de rescisão. Assim, não existindo no contrato de alienação fiduciária a citada previsão, a instituição bancária se torna responsável pelo pagamento dos débitos do condomínio, posto que não se pode atribuir aos outros condôminos o ônus do inadimplemento.

Isso ocorre porque a dívida condominial tem natureza *propter rem*, ou seja, se vincula ao imóvel, e não ao proprietário.

Contudo, recaindo a responsabilidade sobre o credor fiduciário, esse passa a ter o direito de regresso contra o devedor fiduciante.

## É possível integralizar imóvel no capital social da pessoa jurídica sem escritura pública e sem assinatura do cônjuge?

### O caso

Empresa tentou integralizar dois imóveis rurais no capital social. Os bens pertenciam a um casal unido sob o regime da comunhão universal de bens, mas apenas o marido era sócio. Logo, a esposa, não sócia, não participou da transferência.

### O Registro de Imóveis exigiu

- Escritura pública formalizando a transferência;
- Assinatura a esposa (não sócia);
- Valor atualizado dos imóveis;
- Comprovação do ITBI ou certidão de isenção.

### O que decidiu o tribunal?

Mesmo que o casamento tenha sido formalizado sob o regime da comunhão universal, a transferência de bens comuns para empresa exige autorização formal do cônjuge não sócio.

A escritura pública é obrigatória e a exceção prevista no artigo 64, da Lei nº 8.934/94, não se aplica.

A justiça também reconheceu a discrepância entre o valor declarado e o valor venal dos imóveis, o que justifica a exigência do recolhimento do ITBI antes do registro, como forma de garantir a legalidade tributária.

### Conclusão

Restou clarividente que mesmo em regime de comunhão universal, a formalidade é indispensável quando o cônjuge não participa da sociedade.

Além disso, no caso em análise, a decisão consignou que os bens imóveis a serem integralizados possuem valor superior a trinta vezes o salário mínimo. Logo, é imprescindível que o cônjuge não sócio declare sua anuência à transferência do direito real desses bens através de escritura pública.

Apelação Cível nº 0001770-85.2023.8.16.0168



**Construtora é condenada a pagar R\$ 1 milhão por alterar projeto de habitação popular para lucrar mais.**

Após aprovar um projeto como Habitação de Mercado Popular (HMP) – voltado à população de baixa renda – uma construtora alterou o projeto, sem autorização, para incluir suítes, elevando o padrão do imóvel e o preço final.

### O problema

A mudança foi feita após a liberação do habite-se, ou seja, de forma premeditada e burlando as regras do plano diretor do município.

### Decisão

O STJ ao julgar o REsp 2.182.775/SP manteve a condenação da empresa ao pagamento de R\$ 1 milhão por danos morais coletivos.

Segundo o ministro relator a conduta vai além da ilegalidade, ferindo os princípios da boa-fé, da função social da propriedade e do direito à moradia digna.

Para a justiça a empresa usou indevidamente incentivos urbanísticos, distorceu a política pública habitacional e transformou um projeto social em especulação imobiliária.



## Quais são os requisitos para o reconhecimento do vínculo empregatício?

Para se reconhecer o vínculo empregatício é necessário o preenchimento de certos requisitos de forma cumulativa, são eles:

- **Pessoalidade:** a pessoa que almeja o reconhecimento do vínculo deve prestar o serviço de forma pessoal, ou seja, não pode se fazer substituir por outra pessoa;
- **Habitualidade (Não Eventualidade):** a prestação de serviço deve ser de forma habitual, com frequência;
- **Onerosidade:** a prestação de serviço deve ser remunerada;
- **Subordinação (o principal de todos os requisitos):** o trabalhador deve cumprir ordens de um superior.

De forma sucinta, para o reconhecimento do vínculo laboral é preciso comprovar que o trabalhador não tem autonomia para definir os dias e horários da prestação de serviço, que deve cumprir ordens de um superior, dentre outros. Salienta-se que é obrigação do trabalhador comprovar as suas alegações, conforme disposto no artigo 818, inciso I, da CLT.



## Quais são os requisitos indispensáveis para o reconhecimento de grupo econômico?

O artigo 2º, §2º, da CLT, define que há grupo econômico *“sempre que uma ou mais empresas, tendo, embora, cada uma delas, personalidade jurídica própria, estiverem sob a direção, controle ou administração de outra, ou ainda quando, mesmo guardando cada uma sua autonomia, integrem grupo econômico, serão responsáveis solidariamente pelas obrigações decorrentes da relação de emprego”*.

O §3º do mesmo dispositivo legal prevê que *“não caracteriza grupo econômico a mera identidade de sócios, sendo necessárias, para a configuração do grupo, a demonstração do interesse integrado, a efetiva comunhão de interesses e a atuação conjunta das empresas dele integrantes”*.

Dessa forma, é possível definir grupo econômico como a atuação em conjunto de duas ou mais empresas visando um objetivo comum, sob o poder de controle/direção unitário de uma delas.

Frisa-se que a configuração de grupo econômico não pode ser presumida, é preciso que a prova seja eficaz a ponto de deixar claro o cumprimento das exigências previstas no artigo 2º, §§ 2º e 3º, da CLT.



## 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/benevidesc%C3%B4vello-advocacia/>