

2

# REVISTA BENEVIDES COVÊLLO





# ÍNDICE

**Fevereiro/2026**

Procuração perde validade com a morte do outorgante: impossibilidade de registrar imóvel.....	<b>02</b>
Indisponibilidade do imóvel impede registro, mesmo que a venda seja anterior.....	<b>04</b>
Hipoteca com mais de 30 anos pode ser cancelada automaticamente.....	<b>06</b>
Bem recebido por herança com cláusula de impenhorabilidade não pode ser penhorada por dívidas do herdeiro.....	<b>07</b>
Crescer sem estrutura jurídica é um risco.....	<b>08</b>
Sócio minoritário também tem direitos.....	<b>10</b>
Blindagem patrimonial é legal?.....	<b>12</b>
Execução Fiscal e os cuidados necessários por parte do Executado.....	<b>13</b>
ITBI e integralização do capital.....	<b>15</b>
Planejamento, análises tributária e empresarial: a importância do critério técnico.....	<b>17</b>
Contatos.....	<b>18</b>



## **Procuração perde validade com a morte do outorgante: impossibilidade de registrar imóvel.**

O Tribunal de Justiça de Santa Catarina (TJSC) indeferiu o pedido de registro de escritura de compra e venda de um imóvel que havia sido formalizada com base em procurações concedidas pelos antigos proprietários.

Ocorre que os proprietários tabulares que outorgaram a procuração faleceram antes da lavratura e do registro definitivo da escritura.

A pessoa interessada no registro alegou que a escritura foi elaborada em cartório, logo, com fé pública, e que não tinha conhecimento do falecimento dos vendedores (outorgantes). Também argumentou que o negócio havia sido quitado anteriormente e que, mesmo com a morte dos outorgantes, a procuração deveria permanecer válida.

Apesar disso, a tabeliã recusou o registro, decisão confirmada pelo TJSC. O fundamento para a negativa foi o artigo 682, do Código Civil, o qual prevê que a procuração é automaticamente extinta com a morte de quem a concedeu. Desse modo, qualquer ato praticado posteriormente com base nessa procuração não possui validade jurídica.



O Tribunal também destacou que existe uma exceção, a prevista no artigo 685, do Código Civil, que assegura a validade da procuração mesmo após a morte do outorgante quando tem cláusula “em causa própria”, o que não ocorreu no caso analisado.

Mesmo os herdeiros concordando com a venda por meio da Escritura Pública de Ratificação por Aditamento, isso não foi suficiente para validar o negócio, pois atos considerados juridicamente nulos não podem ser regularizados posteriormente.

Resumidamente, a decisão reforça que a compra e venda de imóveis deve observar rigorosamente os requisitos legais, e que procurações perdem sua validade com o falecimento de quem as concedeu, salvo situações específicas previstas em lei. Assim, é essencial verificar a validade de todos os documentos antes de formalizar ou registrar uma transação imobiliária.

Processo nº 0036468-21.2023



## **Indisponibilidade do imóvel impede registro, mesmo que a venda seja anterior.**

Trata-se de dúvida suscitada por Oficial de Registro de Imóveis ao Tribunal de Justiça de São Paulo (TJSP).

### Caso

A escritura pública de compra e venda de imóvel foi lavrada em 2012, mas apresentada para registro apenas em 2025. Acontece que quando o documento foi levado ao cartório, já existiam averbações de **indisponibilidade na matrícula** do imóvel em nome da vendedora, o que levou o registrador a recusar o registro.

A compradora recorreu, argumentando que a venda havia ocorrido antes das ordens de indisponibilidade e que, por isso, o registro deveria ser permitido.

O TJSP ratificou a decisão do registrador sob a fundamentação de que na qualificação registral se aplica o princípio do *tempus regit actum*, segundo o qual o registrador deve analisar a situação existente no momento em que o título é apresentado para registro, e não na data em que o negócio foi realizado.



Então, mesmo que a escritura seja anterior à indisponibilidade, a existência de restrição registrada na matrícula no momento da apresentação **impede o registro da transferência de propriedade.**

Cediço, a decisão reforça que a indisponibilidade do imóvel bloqueia o registro de qualquer venda enquanto estiver ativa, sendo necessário primeiro cancelar essa restrição para que o imóvel possa ser regularmente transferido.

Apelação Cível nº 1001072-73.2025.8.26.0472



## **Hipoteca com mais de 30 anos pode ser cancelada automaticamente.**

Trata-se de pedido de cancelamento de uma hipoteca registrada há mais de 30 anos. O cartório havia recusado o cancelamento, exigindo uma certidão que comprovasse a inexistência de ação judicial relacionada à dívida garantida.

O Tribunal de Justiça de São Paulo (TJSP), contudo, decidiu que essa exigência não é necessária, visto que a lei estabelece que a hipoteca se extingue automaticamente após 30 anos, em razão da chamada perempção, que é o prazo máximo de validade da garantia real.

Sendo assim, mesmo que a dívida ainda exista, a hipoteca deixa de ter efeito após esse prazo, salvo se tiver sido renovada ou se houver execução hipotecária registrada na matrícula do imóvel. O cancelamento da hipoteca, nesse caso, tem apenas função de atualizar o registro e pode ser feito mediante simples solicitação do interessado.

Em suma, após 30 anos sem renovação ou execução registrada, a hipoteca perde sua validade automaticamente e pode ser cancelada no cartório sem necessidade de autorização do credor ou certidão judicial.

Recurso Administrativo nº 1006219-84.2025.8.26.0309



# DIREITOS IMOBILIÁRIO E SUCESSÕES

**Bem recebido por herança com cláusula de impenhorabilidade não pode ser penhorada por dívidas do herdeiro.**

O Superior Tribunal de Justiça (STJ) analisou um caso em que o banco tentou penhorar a parte da herança recebida por um devedor. Todavia, o bem havia sido deixado por testamento com cláusulas de impenhorabilidade, incomunicabilidade e inalienabilidade (REsp nº 2215846 – SP).

O banco argumentou que a cláusula não deveria impedir a penhora, especialmente porque foi criada após o herdeiro já possuir dívidas. Entretanto, o argumento não foi suficiente e o STJ decidiu que a penhora deve ser afastada.

Não cansa repisar que a lei garante ao testador o direito de impor certas restrições quando não existem herdeiros necessários, sem precisar justificar o motivo.

Na decisão em análise foi acentuado que quem instituiu a cláusula foi a testadora, e não o devedor. Ademais, restou consignado que essas restrições só podem ser alteradas em benefício do próprio herdeiro, e não para pagamento de suas dívidas.

Por conseguinte, bens recebidos por herança com cláusula de impenhorabilidade não podem ser penhorados para quitar dívidas pessoais do herdeiro.



## **Crescer sem estrutura jurídica é um risco.**

O crescimento empresarial aumenta o faturamento, mas também amplia a exposição jurídica.

Todo empresário tem a intenção de aumentar seus negócios, expandir a marca, majorar os lucros, porém, crescer sem a devida estrutura e planejamento jurídicos pode expor a empresa e seus sócios a riscos.

Convém enfatizar que a falta de contratos bem elaborados, a escolha inadequada do tipo societário, a ausência de proteção patrimonial e o descuido com obrigações fiscais e trabalhistas podem gerar passivos elevados e inesperados.

Desse modo, é imprescindível que a empresa tenha uma organização jurídica visando proteger o patrimônio dos sócios, reduzir riscos, estruturar contratos adequados, planejar a carga tributária e garantir conformidade com a legislação. Isso proporciona maior segurança para tomada de decisões e fortalece a empresa perante investidores, instituições financeiras e parceiros comerciais.



# DIREITO EMPRESARIAL

Como visto, estratégia jurídica não é custo operacional, é ferramenta de estabilidade e previsibilidade, pois permite identificar riscos antes que se tornem problemas, estruturar o crescimento de forma segura e evitar prejuízos que, muitas vezes, superam significativamente o investimento em prevenção.



## **Sócio minoritário também tem direitos.**

O sócio minoritário, embora possua uma participação menor no capital da empresa, não é figurante na sociedade.

Dentre alguns direitos desse sócio estão:

- Direito à informação;
- Direito à fiscalização;
- Direito à participação nos lucros, na proporção de sua participação societária, salvo disposição diversa prevista em contrato social;
- Direito de retirada em determinadas situações previstas em lei ou no contrato social;
- Direito à participação nas deliberações societárias;
- Direito à proteção contra abuso de poder do sócio majoritário;
- Direito de solicitar prestação de contas dos administradores.

Resumidamente, o sócio minoritário possui direitos que objetivam garantir equilíbrio, transparência e segurança nas relações societárias.



# DIREITO EMPRESARIAL

Ora, é sabido que conflitos societários muitas vezes surgem pela falta de clareza no contrato social ou acordo de sócios. Por essa razão, é primordial ter um contrato social bem elaborado e, quando aplicável, um acordo de sócios.



## **Blindagem patrimonial é legal?**

Sim. Blindagem patrimonial não é sinônimo de fraude.

O ordenamento jurídico brasileiro permite o planejamento patrimonial e societário com o objetivo de organizar bens, reduzir riscos e estruturar sucessão. O que a lei veda é a simulação ou a fraude contra credores.

A diferença entre estratégia legítima e ilegalidade está na finalidade, na transparência e no momento da estruturação. Quando realizada preventivamente e com fundamento técnico, a organização patrimonial é instrumento de segurança jurídica — não de ocultação.

Em outras palavras, a blindagem patrimonial consiste na adoção de medidas jurídicas lícitas destinadas a proteger o patrimônio dos empresários contra riscos decorrentes da atividade empresarial, dívidas, processos judiciais e outras responsabilidades.

Dessarte, é preciso identificar os riscos e estruturar soluções que protejam o patrimônio e tragam maior tranquilidade e segurança jurídica para o desenvolvimento da empresa.



# DIREITOS EMPRESARIAL E TRIBUTÁRIO

## **Execução Fiscal e os cuidados necessários por parte do Executado.**

A execução fiscal é uma ação utilizada pela Fazenda Pública para cobrar os créditos inscritos em dívida ativa, sejam eles de natureza tributária ou não tributária. Esse procedimento está disposto na Lei nº 6.830/1980 e no Código de Processo Civil (CPC).

Logo, não é apenas uma cobrança judicial, é o instrumento utilizado pelo Estado para forçar o contribuinte a realizar o pagamento da dívida.

Ou seja, a falta de cautela por parte do Executado pode gerar impactos imediatos na saúde financeira da empresa e até mesmo dos sócios, a depender da situação.

Ocorre que muitos empresários acreditam ser possível administrar o problema com o tempo, mas, na prática, a execução fiscal pode avançar rapidamente, resultando em bloqueios de contas, restrições patrimoniais, abalos no crédito, dentre outros.

Vale salientar que, a depender do caso, podem ser empenhadas diversas estratégias de defesa, tais como, prescrição, nulidade da Certidão de Dívida Ativa (CDA – que embasa a execução fiscal), cálculo incorreto, dívida já quitada, dentre outros.



# DIREITOS EMPRESARIAL E TRIBUTÁRIO

Como visto, existem alternativas legais para reduzir os impactos financeiros, corrigir cobranças indevidas ou negociar a regularização da dívida.

Por essa razão é fundamental acompanhar a Execução Fiscal, evitando, assim, problemas futuros.

De forma preventiva, contar com assessoria jurídica especializada permite analisar a legalidade da cobrança, identificar possíveis defesas e adotar a melhor estratégia para proteger o patrimônio e a saúde financeira do contribuinte ou da empresa.



## **ITBI e integralização do capital.**

O escritório Benevides Covello Advocacia atuou tecnicamente em um processo que resultou em importante decisão do Tribunal de Justiça de Goiás (TJGO) sobre a imunidade de ITBI na integralização de imóveis ao capital social.

No julgamento, o TJGO reafirmou que a imunidade prevista no art. 156, §2º, inciso I, da Constituição Federal, é incondicionada quando não há destinação de valores à reserva de capital, afastando a aplicação do Tema 796/STF na hipótese em que todo o valor do imóvel é efetivamente integralizado.

A decisão também confirmou a licitude da opção pela integralização pelo valor declarado na DIRPF, nos termos do art. 23, da Lei nº 9.249/95, reforçando a segurança jurídica das operações societárias e tributárias.

### Resultado:

\* reconhecimento da imunidade integral do ITBI;



# DIREITOS EMPRESARIAL E TRIBUTÁRIO

\* afastamento da exigência indevida pelo Município que, para cobrar o ITBI, avaliou os imóveis integralizados pelo valor venal; e,

\* fortalecimento da previsibilidade jurídica para empresários e investidores.



# DIREITOS EMPRESARIAL E TRIBUTÁRIO

**Planejamento, análises tributária e empresarial: a importância do critério técnico.**

O planejamento tributário consiste na organização das atividades empresariais de forma estratégica, observando os limites e as possibilidades previstas na legislação.

Quando realizado analisando as áreas tributária e empresarial de maneira integrada, contribui para maior previsibilidade financeira, redução de riscos fiscais e tomada de decisões mais seguras.

A ausência de orientação jurídica adequada pode expor a empresa a autuações, questionamentos administrativos e impactos patrimoniais relevantes. Por isso, o planejamento não deve ser visto como medida eventual, e sim como uma ferramenta estratégica permanente, avaliando cada situação de forma individualizada, garantindo conformidade com a legislação e contribuindo para o fortalecimento e a longevidade da empresa.

Decisões bem estruturadas fortalecem a gestão empresarial.



## Contatos

(61) 98136-1819

(61) 99569-2028

[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/>