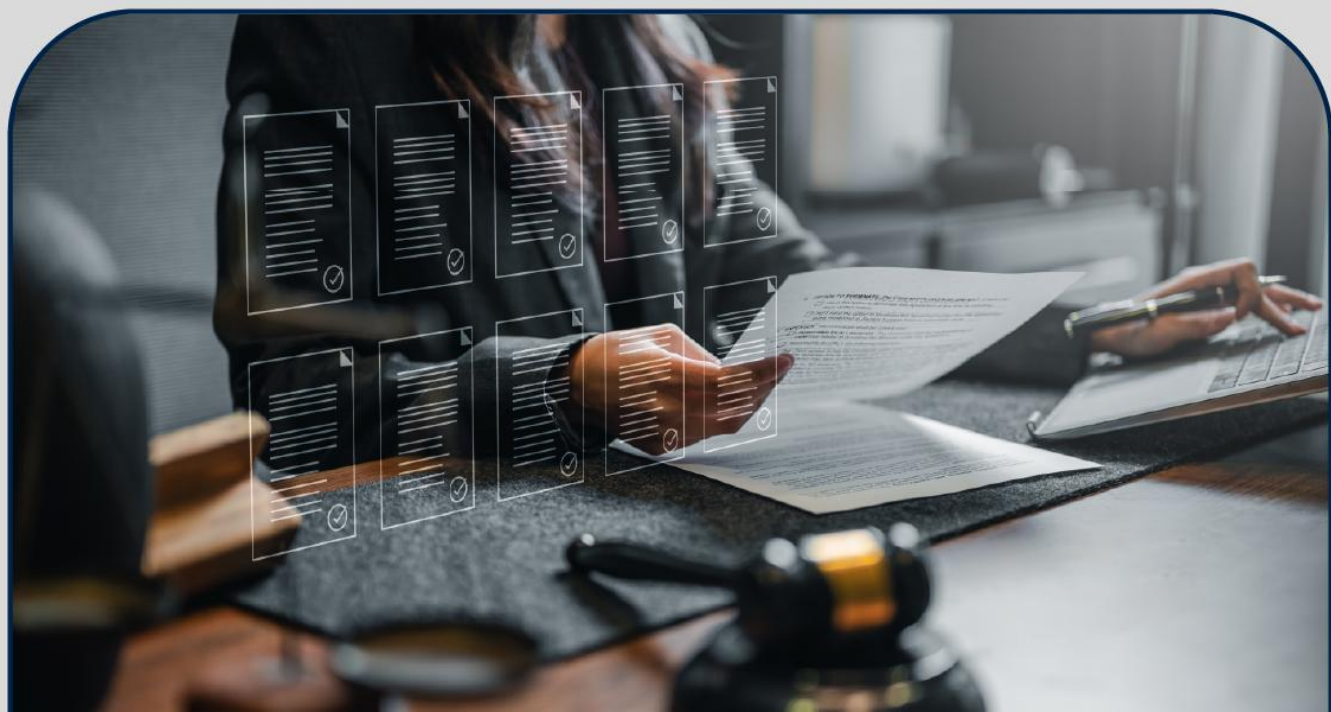


12

Revista Benevides Covêllo





ÍNDICE

Dezembro/2025

TJRJ confirma necessidade de anuência dos condôminos para averbação de modificações em unidade imobiliária.....	03
TJRJ: A completa descrição do imóvel é requisito essencial para o registro da usucapião judicial.....	05
A usucapião tem limites e o TJMG reforçou isso.....	07
Doação com usufruto: estas cláusulas restritivas foram mantidas pelo TJSC.....	08
STJ protege direito da viúva de permanecer no lar conjugal sem a cobrança de aluguéis.....	09
REARP 2025 – A oportunidade para atualizar o valor do seu imóvel pagando menos imposto.....	11
STJ afasta imposto de renda sobre cotas de investimento recebidas por herança.....	12
Fraude à execução reconhecida no caso de empresa constituída pela filha após o fechamento de outra empresa pertencente ao pai.....	13
Comprador de boa-fé consegue retirar a penhora que recaiu sobre o seu bem.....	16
O irmão trabalhador morreu durante a prestação do serviço. As irmãs têm direito à indenização?.....	18
Contatos.....	20



DIREITO CIVIL IMOBILIÁRIO

TJRJ confirma necessidade de anuência dos condôminos para averbação de modificações em unidade imobiliária.

O Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro (TJRJ) manteve decisão que confirmou a exigência de aprovação de 2/3 dos condôminos para a averbação de modificações e acréscimos realizados em uma unidade imobiliária residencial. O caso envolveu a tentativa de regularizar obras em cobertura de edifício sem a devida anuência dos demais proprietários.

Segundo a decisão, permitir o registro sem a concordância dos condôminos violaria os princípios da legalidade e da segurança jurídica, além de contrariar o artigo 1.351, do Código Civil, que exige o quórum qualificado para alterações na convenção condominial ou mudança na destinação do imóvel.

Conforme a relatora do caso, mesmo que o proprietário tenha obtido licença municipal para a obra, a averbação só é possível se respeitados os trâmites legais e as regras internas do condomínio. Isso porque o terraço de cobertura é, em regra, área comum, salvo disposição contrária expressa na convenção.



DIREITO CIVIL IMOBILIÁRIO

Essa decisão reforça a importância de seguir as regras condominiais e buscar respaldo jurídico antes de realizar obras que impactem áreas comuns ou a estrutura do prédio.

Processo nº 0947511-58.2023.8.19.0001 (TJRJ)





DIREITO CIVIL IMOBILIÁRIO

TJRJ: A completa descrição do imóvel é requisito essencial para o registro da usucapião judicial

O Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro reafirmou a importância da descrição completa do imóvel para o registro de usucapião judicial.

A decisão destacou que até mesmo os títulos judiciais estão sujeitos à qualificação registral, conforme determina a Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/73).

Isso significa que o registrador deve verificar se o documento atende aos requisitos legais e garante a plena identificação do imóvel, em respeito ao princípio da especialidade objetiva, fundamental para assegurar a continuidade e a segurança dos registros.

Sem a documentação adequada, o registro fica prejudicado, mesmo quando há sentença favorável. Por isso, é fundamental que o processo de usucapião seja instruído com plantas, laudos e descrições completas do imóvel.

O entendimento reforça que o cumprimento rigoroso dos requisitos legais não é mero formalismo, mas uma garantia de segurança jurídica e estabilidade das relações patrimoniais.



DIREITO CIVIL IMOBILIÁRIO

Cada detalhe técnico tem impacto direto na validade e eficácia do registro, por isso é importante estar atento ao regramento jurídico.

Processo nº 0969441-35.2023.8.19.0001 - TJRJ





DIREITO CIVIL IMOBILIÁRIO

A usucapião tem limites e o TJMG reforçou isso.

Em recente decisão, o Tribunal de Justiça de Minas Gerais reafirmou que o herdeiro do titular registral não pode utilizar a ação de usucapião como meio para regularizar um imóvel que ainda está em nome do falecido.

Nesses casos, o caminho correto é a realização do inventário e partilha, procedimento que garante a transmissão legal e segura da propriedade aos herdeiros.

De acordo com o julgado, ao tentar usar a usucapião como substituta do inventário, o herdeiro carece de interesse processual, pois o bem já pertence ao acervo hereditário.

Cediço, no caso em análise, o processo de usucapião foi extinto por inadequação da via eleita.

A decisão reforça a importância de buscar orientação jurídica especializada, especialmente em casos envolvendo herança e regularização imobiliária.

Apelação Cível nº 1.0000.25.202189-4/001 - TJMG



DIREITO CIVIL IMOBILIÁRIO E CONTRATOS

Doação com usufruto: estas cláusulas restritivas foram mantidas pelo TJSC.

Em recente decisão, o Tribunal de Justiça de Santa Catarina (TJSC) manteve as cláusulas de inalienabilidade, impenhorabilidade e usufruto vitalício em uma doação feita a uma neta ainda menor de idade.

A donatária (beneficiária da doação) pediu o cancelamento dessas restrições alegando que precisava incorporar o imóvel ao patrimônio de sua empresa, mas o Tribunal entendeu que isso não é, por si só, uma justificativa válida.

De acordo com a decisão, a exclusão dessas cláusulas só é possível quando há justa causa juridicamente relevante, com anuência de todos os herdeiros necessários e observância da legítima.

Essas restrições servem para proteger o patrimônio e garantir a vontade do doador.

Diante disso, antes de inserir ou tentar retirar uma cláusula como essa, é essencial entender as consequências.

Apelação nº 5003035-62.2024.8.24.0141 - TJSC



DIREITO CIVIL IMOBILIÁRIO E SUCESSÕES

STJ protege direito da viúva de permanecer no lar conjugal sem a cobrança de aluguéis.

O Superior Tribunal de Justiça (STJ) decidiu um caso importante sobre o direito de moradia do cônjuge sobrevivente.

A discussão envolvia herdeiros que queriam vender um imóvel onde morava a viúva, mas o tribunal garantiu seu direito de permanecer na casa.

O caso concreto tratava de uma ação em que os herdeiros buscavam extinguir o condomínio do imóvel (fazer a partilha vendendo a propriedade) e ainda cobrar aluguel da viúva que continuava residindo no local. Os herdeiros alegavam direito de propriedade sobre suas partes.

A decisão do STJ foi clara: o direito real de habitação é vitalício e prioritário!

Enquanto o cônjuge sobreviver, ele tem o direito de morar gratuitamente no imóvel que era do casal, sem pagar aluguel aos herdeiros e sem que eles possam forçar a venda.

Esse direito prevalece até o falecimento do cônjuge sobrevivente, pois a lei entende que a proteção da família e do lar constituído durante o casamento deve ser preservada.



DIREITO CIVIL IMOBILIÁRIO E SUCESSÕES

Neste caso, somente após o falecimento da viúva é que os herdeiros poderão discutir a venda ou a partilha do imóvel.

REsp nº 2189529 – SP





DIREITO CIVIL IMOBILIÁRIO E TRIBUTÁRIO

REARP 2025 – A oportunidade para atualizar o valor do seu imóvel pagando menos imposto

O Regime Especial de Atualização e Regularização Patrimonial (REARP), instituído pela Lei nº 15.265/2025, permite que contribuintes (pessoas físicas ou jurídicas) atualizem valores de bens declarados ou regularizem bens/direitos de origem lícita omitidos ou declarados com erro até 31/12/2024.

A atualização pode ser feita com pagamento de tributos específicos e efeitos como remissão de créditos tributários até essa data (exceto retenções não recolhidas) e extinção de punibilidade em crimes contra a ordem tributária, desde que antes de condenação penal transitada em julgado.

Com esse regime, quem é pessoa física pode atualizar o valor do imóvel para o preço de mercado pagando apenas 4% de imposto de renda.

Já as pessoas jurídicas podem atualizar imóveis classificados como ativo permanente, com alíquotas de 4,8% (IRPJ) e 3,2% (CSLL).



DIREITO CIVIL IMOBILIÁRIO E TRIBUTÁRIO

STJ afasta imposto de renda sobre cotas de investimento recebidas por herança.

Quando alguém recebe cotas de investimento como herança, é comum surgir a dúvida: precisa pagar imposto de renda (IR)?

A decisão recente do Superior Tribunal de Justiça (STJ) determinou que não existe cobrança de IR quando as cotas são transferidas pelo mesmo valor que o falecido declarou em sua última declaração de bens. Ou seja, se não houve valorização, não existe ganho de capital, logo, não há imposto a pagar.

O imposto de renda só pode ser cobrado quando há aumento de patrimônio. Isso acontece, por exemplo, se as cotas forem transferidas pelo valor de mercado e esse valor for maior do que aquele registrado pelo falecido. Sem essa diferença, não há tributação. Simples assim.

Essa decisão reforça que a herança não pode ser tratada como venda, resgate ou qualquer operação que gere lucro. É apenas a continuidade do patrimônio da pessoa que faleceu.

Por isso, o STJ declarou que não se aplica o artigo 65, §2º, da Lei nº 8.981/1995 e considerou ilegal o Ato Declaratório Interpretativo nº 13/2007, da Receita Federal.



Fraude à execução reconhecida no caso de empresa constituída pela filha após o fechamento de outra empresa pertencente ao pai.

A Quinta Turma do Tribunal Superior do Trabalho (TST) manteve decisão que reconheceu a ocorrência de fraude à execução trabalhista e determinou a inclusão de pessoa interposta e de empresas por ela constituídas no polo passivo da execução.

O caso analisado envolveu a utilização da filha de um dos sócios do grupo econômico devedor, então com 19 anos, como instrumento para ocultação patrimonial e frustração da satisfação de crédito trabalhista no valor aproximado de R\$ 190 mil.

Em primeira instância, as empresas integrantes do grupo familiar foram condenadas solidariamente ao pagamento de verbas trabalhistas, rescisórias e indenização por danos morais, em razão do atraso constante de salários.

Diante da ineficácia das tentativas de constrição patrimonial das executadas e de seus sócios, a exequente requereu a ampliação subjetiva da execução, sustentando a existência de fraude mediante interposição da filha de um dos sócios.



DIREITO TRABALHISTA

O Tribunal Regional do Trabalho da 3ª Região (TRT3 – MG) reconheceu a fraude à execução ao constatar que, imediatamente após o encerramento das atividades da empresa devedora, a jovem constituiu três novas empresas, todas estabelecidas no mesmo endereço das executadas, com intensa movimentação financeira incompatível com sua condição econômica declarada, visto que à época era apenas estudante. Verificou-se, ainda, expressiva evolução patrimonial no período, incluindo aquisição de imóveis e bens de elevado valor, circunstâncias que evidenciaram a utilização de pessoa interposta para ocultação de patrimônio e esvaziamento da execução.

Com base nesse conjunto probatório, o TRT3 determinou a inclusão da filha e das empresas no polo passivo da execução, bem como o bloqueio cautelar de valores suficientes à garantia do crédito. Em sede recursal, uma das empresas alegou aquisição de boa-fé e ausência de fraude.

Ao negar provimento ao recurso, o TST ressaltou que o acórdão regional se fundamentou em análise minuciosa das provas, salientando a coincidência temporal entre a dispensa da trabalhadora, o fechamento da empresa do pai e a constituição da nova pessoa jurídica, além da identidade de endereço e da incompatibilidade entre a renda declarada e o patrimônio constituído.



DIREITO TRABALHISTA

Concluiu-se que a revisão desse entendimento demandaria reexame do conjunto fático-probatório, providência vedada em sede de recurso de revista, nos termos da Súmula nº 126, do TST.

Ag AIRR-0010469-11.2019.5.03.0106





Comprador de boa-fé consegue retirar a penhora que recaiu sobre o seu bem.

A penhora incidente sobre veículo adquirido por terceiro de boa-fé foi afastada pela Quarta Turma do Tribunal Superior do Trabalho (TST). O colegiado determinou, ainda, o levantamento das restrições de circulação e transferência do automóvel.

Na hipótese dos autos, o veículo estava registrado em nome do antigo proprietário, executado na ação trabalhista, e foi penhorado para satisfação do crédito. O terceiro adquirente comprovou que a compra do automóvel ocorreu em momento anterior à constrição judicial, mediante apresentação do Documento Único de Transferência com firma reconhecida, comprovantes de pagamento e notas fiscais de reparos realizados antes da restrição.

Embora o Tribunal Regional do Trabalho da 10ª Região tenha restabelecido a penhora sob o argumento de possível fraude à execução, o TST reformou a decisão, sustentando que a fraude não pode ser presumida. Nesse sentido, de acordo com a jurisprudência consolidada da Corte Trabalhista, a configuração da fraude à execução em relação a terceiro exige prova inequívoca de má-fé do adquirente ou a prévia existência de registro da constrição judicial sobre o bem, circunstâncias inexistentes no caso concreto.



DIREITO TRABALHISTA

Assim, reafirmou-se o entendimento de que a mera ausência de transferência do registro junto ao órgão de trânsito é insuficiente para caracterizar fraude à execução, quando demonstrada a aquisição do bem em data anterior à penhora e ausente qualquer elemento indicativo de conluio ou má-fé do comprador.

RR-0000659-35.2024.5.10.0011





O irmão trabalhador morreu durante a prestação do serviço. As irmãs têm direito à indenização?

A resposta é sim.

A Sexta Turma do Tribunal Superior do Trabalho reconheceu a legitimidade ativa das irmãs de trabalhador falecido em acidente de trabalho para pleitear indenização por danos morais em ricochete, responsabilizando solidariamente a empregadora, o Estado do Pará e a concessionária de energia elétrica, em razão da inobservância dos deveres legais de segurança.

No caso concreto, o empregado, que exercia a função de sinaleiro em obra de manutenção rodoviária, faleceu após ser atingido por descarga elétrica proveniente de cabo energizado, em decorrência da colisão de trator com poste de alta tensão. Restou evidenciada a violação ao artigo 157, da CLT, bem como aos deveres gerais de cautela previstos nos artigos 186 e 927, do Código Civil, além das normas regulamentadoras de segurança do trabalho.

As rés sustentaram a ocorrência de caso fortuito, a inexistência de responsabilidade e a ilegitimidade ativa das irmãs, sob o argumento de ausência de prova do vínculo afetivo, além da existência de ação ajuizada pela esposa (viúva) e filhos do trabalhador.



O Tribunal Regional do Trabalho da 8ª Região havia indeferido o pedido indenizatório, exigindo comprovação específica de convivência e laços afetivos.

Todavia, o TST reformou a decisão regional e reconheceu que o dano moral em ricochete atinge, de forma indireta, os integrantes do núcleo familiar da vítima, sendo desnecessária a comprovação do vínculo afetivo, pois o sofrimento decorrente da perda é presumido. Portanto, a dor reflexa é inerente ao falecimento de familiar próximo, dispensando prova específica do abalo moral.

A indenização foi fixada em R\$ 30.000,00 (trinta mil reais), a ser dividida igualmente entre as autoras, observando-se os princípios da razoabilidade e proporcionalidade, além do caráter compensatório e pedagógico da reparação, em consonância com a função preventiva da responsabilidade civil e com a proteção constitucional à dignidade da pessoa humana (artigo 1º, inciso III, da Constituição Federal).

RR-0000325-86.2023.5.08.0012



Contatos

(61) 98136-1819

(61) 99569-2028

(61) 3242-5730

www.benevidescovello.adv.br



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



https://www.instagram.com/benevides_covello_advocacia



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