

REVISTA BENEVIDES COVÊLLO



ÍNDICE

Janeiro/2026

O que deve ser feito quando há duplicidade de matrículas do mesmo imóvel?.....	02
É válida a penhora sobre créditos cedidos em disputa imobiliária?.....	03
Usucapião: quantos anos são necessários?	05
É possível vender um imóvel deixado por herança mesmo que inexista consenso entre os herdeiros?.....	08
Bens no exterior entram no inventário no Brasil?.....	10
Separação obrigatória de bens e vida de imóveis: é preciso comprovar esforço comum?.....	12
Você sabe o que é Pacto Antenupcial?.....	14
Casou em comunhão de bens?.....	15
Qual o papel do contrato social no sucesso da empresa?.....	16
Assédio moral no ambiente de trabalho é ilegal e não pode ser normalizado.....	17
Contatos.....	18



O que deve ser feito quando há duplicidade de matrículas do mesmo imóvel?

Recentemente, o Tribunal de Justiça de Santa Catarina (TJSC) chamou atenção para um tema importante no Registro de Imóveis: a duplicidade de matrículas e a chamada simulação de retificação de área.

A discussão envolvia pedidos de bloqueio e cancelamento de registros que, segundo uma das partes, sobrepunham áreas já existentes.

O TJSC destacou que o procedimento de dúvida registral (aquele que ocorre dentro do cartório quando há divergência sobre o registro) tem limites bem definidos, não permitindo a análise de questões complexas, como disputas sobre propriedade, posse ou alegações de fraude, pois essas situações exigem provas e apuração judicial.

Assim, o tribunal decidiu que, quando há suspeita de duplicidade ou de simulação de retificação de área, o cartório não pode cancelar ou bloquear a matrícula por conta própria.

Nesses casos, o correto é buscar a via judicial, onde o juiz poderá determinar o que deve ser feito após examinar todas as provas e ouvir as partes envolvidas.

Recurso Administrativo nº 0016149-95.2024.8.24.0710 – TJSC



DIREITO CIVIL IMOBILIÁRIO

É válida a penhora sobre créditos cedidos em disputa imobiliária?

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.

O Tribunal de Justiça de São Paulo (TJSP), por meio da 8ª Câmara de Direito Privado, decidiu que são válidas as cessões de crédito e legais e as penhoras sobre imóveis realizadas em um processo de indenização em fase de cumprimento de sentença.

Entenda o caso:

Uma construtora foi condenada a pagar indenizações por descumprir um acordo relacionado à construção de um edifício residencial.

Os valores devidos (créditos) foram transferidos para terceiros através de cessões de crédito, com garantia hipotecária sobre imóveis.

Posteriormente, novos compradores dos imóveis hipotecados tentaram anular a operação, alegando que as garantias não teriam sido corretamente repassadas aos adquirentes.



DIREITO CIVIL IMOBILIÁRIO

Decisão do TJSP

A 8ª Câmara de Direito Privado entendeu que:

- As cessões de crédito foram realizadas de forma regular;
- As garantias acompanharam os créditos cedidos;
- Os contratos firmados devem ser respeitados, inclusive no tocante às garantias constituídas.

O relator do caso ressaltou que a decisão fortalece a segurança jurídica e a confiança nas relações comerciais, reconhecendo a boa-fé dos envolvidos e a necessidade de observância dos acordos válidos.

Processo nº 2025239-35.2024.8.26.0000 - TJSP



Usucapião: quantos anos são necessários?

A resposta é: depende da modalidade.

O tempo de posse exigido pela lei varia conforme as circunstâncias do imóvel e da ocupação. Veja alguns exemplos:

- Usucapião extraordinária:

Tempo: 15 anos

Requisitos

- Posse contínua e sem oposição;
- Reduz para 10 anos se houver moradia ou função social.

- Usucapião ordinária:

Tempo: 10 anos

Requisitos:

- Justo título e boa-fé;
- Posse mansa, pacífica e contínua;
- Pode ser reduzida para 5 anos se houver moradia ou investimentos de interesse social, com base em registro cancelado.



DIREITO CIVIL IMOBILIÁRIO

- Usucapião especial urbana:

Tempo: 5 anos

Requisitos:

- Área urbana de até 250m²;
- Uso para moradia própria ou da família;
- O possuidor não pode ser proprietário de outro imóvel.

- Usucapião especial rural:

Tempo: 5 anos

Requisitos:

- Área rural de até 50 hectares;
- Uso para moradia e trabalho (produtividade);
- O possuidor não pode ser proprietário de outro imóvel

- Usucapião familiar:

Tempo: 2 anos



DIREITO CIVIL IMOBILIÁRIO

Requisitos:

- Imóvel urbano de até 250m²;
- Nele seja estabelecida a moradia;
- Propriedade dividida com ex-cônjuge;
- Abandono do lar pelo ex-cônjuge/companheiro;
- Não pode ser proprietário de outro imóvel.



DIREITO CIVIL IMOBILIÁRIO E SUCESSÕES

É possível vender um imóvel deixado por herança mesmo que inexista consenso entre os herdeiros?

A venda do imóvel até é possível, mas não acontece de forma imediata. Antes de tudo, é necessário concluir o inventário, momento em que o bem passa a pertencer a todos os herdeiros em conjunto, cada um com a sua parte, o chamado “condomínio”.

Após isso, se um dos herdeiros desejar vender o imóvel e não houver consenso entre os outros, ele pode ingressar com uma Ação de Dissolução de Condomínio, mesmo que seja o único interessado na venda.

O procedimento funciona assim:

- Os demais herdeiros têm prioridade para comprar a parte de quem quer vender;
- Se ninguém quiser adquirir essa cota, o juiz pode autorizar a venda para terceiros;
- Não havendo interessados, o imóvel pode ser levado a leilão judicial;
- O valor arrecadado é então dividido entre todos os herdeiros, conforme a cota de cada um.



DIREITO CIVIL IMOBILIÁRIO E SUCESSÕES

Isso acontece porque a lei garante que ninguém é obrigado a permanecer como proprietário contra a própria vontade, especialmente quando não há acordo entre vários donos.



DIREITO CIVIL IMOBILIÁRIO E SUCESSÕES

Bens no exterior entram no inventário no Brasil?

Não. A 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ) decidiu que a justiça brasileira não é competente para julgar sucessão de bens localizados no exterior, mesmo que o falecido residisse no Brasil.

Em resumo, o Brasil tem competência exclusiva para inventariar bens localizados em território nacional. Já bens situados fora do país, como imóveis, contas ou participações em empresas estrangeiras, devem seguir a lei do local onde estão.

No caso de *offshores* (participação societária em empresas estrangeiras), o entendimento é o mesmo. Ou seja, esses bens não entram no inventário brasileiro e são regidos pela legislação onde a empresa está constituída.

No que se refere ao *joint tenancy* (propriedade conjunta com direito de sobrevivência), o STJ reconheceu a validade dessas estruturas em que há direito de sobrevivência, todavia, o bem não passa por inventário, sendo transferido automaticamente ao sobrevivente, conforme a lei estrangeira.



DIREITO CIVIL IMOBILIÁRIO E SUCESSÕES

Dessarte, planejamento sucessório internacional exige cuidado. Ter bens no exterior significa lidar com outras jurisdições, outras leis e outros riscos. Ignorar isso pode gerar conflitos, perda patrimonial e longas disputas judiciais.

REsp 2.080.842



Separação obrigatória de bens e vida de imóveis: é preciso comprovar esforço comum?

Separação obrigatória de bens: nem tudo é “dos dois”.

Muita gente acredita que, no regime da separação obrigatória de bens, tudo o que é comprado durante o casamento passa automaticamente a pertencer aos dois cônjuges, mas isso não é verdade.

Apesar da Súmula 377 do STF, o entendimento atual dos tribunais é claro: só há divisão do bem se ficar comprovado que houve esforço comum na aquisição.

O Tribunal de Justiça de São Paulo (TJSP) reforçou este ponto ao julgar um caso em que a esposa vendeu um imóvel registrado apenas em seu nome. O cartório exigiu a assinatura do marido, mas a Justiça corrigiu esse entendimento.

O Tribunal afirmou que se não houver prova da participação do outro cônjuge, o bem pertence exclusivamente a quem adquiriu, e não é necessária a autorização do marido ou da esposa para a venda.



DIREITO CIVIL IMOBILIÁRIO E FAMÍLIA

Resumindo, no regime da separação obrigatória de bens, a partilha não é automática, visto ser indispensável comprovar a contribuição efetiva para ter direito ao bem.

Fontes: STF – Súmula 377; Código Civil – art. 1.641; TJSP – 8ª Câmara de Direito Privado (entendimento consolidado sobre necessidade de prova do esforço comum)



Você sabe o que é Pacto Antenupcial?

É um contrato feito pelos noivos antes do casamento para definir como ficarão as questões patrimoniais do casal.

Para ter validade, o pacto deve ser feito por escritura pública no Cartório de Notas e depois apresentado no Cartório de Registro Civil, onde o casamento será realizado.

Normalmente, ele é utilizado quando o casal escolhe um regime de bens diferente da comunhão parcial. Mas atenção: mesmo quem opta pelo regime legal pode fazer o pacto para estabelecer regras importantes, como divisão de bens em caso de divórcio, regras de convivência, proteção do patrimônio, planejamento familiar, dentre outras.

O pacto antenupcial traz segurança, evita conflitos futuros e ajuda o casal a começar a vida em comum com mais clareza e tranquilidade.

Como visto, informação e planejamento também fazem parte de um bom casamento.



Casou em comunhão de bens?

Então, vale entender como a lei funciona na prática.

De forma geral, os bens adquiridos durante o casamento integram o patrimônio comum e podem ser partilhados em caso de separação.

Por outro lado, aquilo que cada cônjuge já possuía antes do matrimônio, bem como heranças e doações recebidas de forma individual, via de regra, não entram na divisão.

Portanto, conhecer essas regras evita conflitos, traz clareza às relações e ajuda a preservar o patrimônio construído ao longo da vida.



Qual o papel do contrato social no sucesso da empresa?

Você sabia que o contrato social é a base de toda empresa?

É ele que define, de forma clara e legal, como a sociedade vai funcionar e qual é o papel de cada sócio desde o início.

Nesse documento ficam estabelecidos pontos essenciais, como:

- Nome e atividade da empresa;
- Capital social;
- Participação de cada sócio;
- Direitos, deveres e responsabilidades.

Um contrato bem elaborado previne conflitos, traz segurança jurídica e facilita a gestão do negócio ao longo do tempo.



Assédio moral no ambiente de trabalho é ilegal e não pode ser normalizado.

O assédio moral ocorre quando o trabalhador é exposto de forma repetitiva a situações humilhantes, constrangedoras ou abusivas, capazes de afetar sua dignidade, saúde emocional e desempenho profissional.

Diante disso, cobranças excessivas, desqualificação pública, isolamento, ameaças veladas ou perseguições constantes não fazem parte do poder diretivo do empregador e podem gerar responsabilidade jurídica.

Vale lembrar que a legislação e a jurisprudência reconhecem o direito do trabalhador à reparação, inclusive por danos morais, quando comprovada a conduta abusiva.

Portanto, é fundamental que o empregador haja com cautela ao exercer o seu poder diretivo, a fim de evitar ultrapassar os limites legais. Para o empregado, é imprescindível que esteja atento aos seus direitos!



Contatos

(61) 98136-1819

(61) 99569-2028

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/>