

REVISTA BENEVIDES COVÊLLO





ÍNDICE

Março/2026

Extinção de usufruto pela morte do usufrutuário.....	02
É possível penhorar os direitos aquisitivos de imóvel alienado fiduciariamente?.....	04
Impossibilidade de transferência de propriedade de imóvel registrado em nome de pessoa falecida sem inventário regularizado.....	06
O simples contrato de compra e venda garante propriedade?.....	08
Contrato mal feito gera prejuízo.....	09
Contrato de marca ou franquia disfarçada?.....	11
O STJ e o entendimento acerca da destituição de administradores.....	13
Sua empresa depende de uma pessoa só?.....	15
Imposto pago errado pode ser recuperado.....	17
Assédio moral e orientação política.....	19
Contatos.....	20



Extinção de usufruto pela morte do usufrutuário.

O Tribunal de Justiça de Minas Gerais (TJMG) julgou Agravo de Instrumento interposto contra decisão que negou o cancelamento de usufruto sobre um imóvel adquirido por adjudicação.

Em suas razões, o agravante alegou que não conseguiu obter as certidões de óbito dos usufrutuários, sustentando a extinção do usufruto ou por morte presumida ou pelo não uso do bem há muitos anos (imóvel abandonado).

O Tribunal entendeu que **não é possível extinguir o usufruto nos autos em análise**, seja por morte presumida — que exige ação própria —, seja por não uso, que também depende de procedimento específico.

Por outro lado, acolheu o pedido subsidiário, reconhecendo que **a existência do usufruto não impede a transferência da nua-propriedade**. Assim, determinou o registro da carta de adjudicação em nome do agravante, mantendo o usufruto até sua regular extinção.

Conclui-se que o usufruto é direito real autônomo que não impede a aquisição da nua-propriedade, mediante registro da Carta de Adjudicação, com a manutenção do usufruto.

Pontos essenciais da decisão:

- Autonomia registral: é plenamente possível registrar a titularidade da nua-propriedade mesmo havendo usufruto ativo sobre o bem. O ônus não impede o reconhecimento formal da propriedade no cartório de registro de imóveis;
- Inexistência de baixa automática: situações como abandono do imóvel ou morte presumida do usufrutuário não geram cancelamento automático do usufruto. É indispensável o ajuizamento de medida judicial própria para a extinção e posterior averbação no registro competente.

AI nº 1.0000.16.037810-5/003 - TJMG





É possível penhorar os direitos aquisitivos de imóvel alienado fiduciariamente?

O Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios (TJDFT) julgou Agravo de Instrumento, cuja discussão era a possibilidade da penhora e hasta pública dos direitos aquisitivos do imóvel gravado com alienação fiduciária.

Imperioso realçar que imóvel alienado fiduciariamente não pode ser penhorado, posto que não compõe o patrimônio do devedor fiduciante. Contudo, é plenamente possível a penhora sobre os direitos aquisitivos oriundos da citada alienação.

Na visão do tribunal “a constrição dos direitos aquisitivos não acarreta prejuízo ao credor fiduciário, porquanto, em eventual arrematação, o adquirente passará a responder pelas obrigações originalmente assumidas pelo devedor, inclusive quanto à liquidação do contrato de financiamento perante a instituição financeira. Dessa forma, a penhora dos direitos aquisitivos e respectiva alienação em hasta pública viabiliza o cumprimento da sentença e atende aos anseios da parte exequente.”



DIREITO IMOBILIÁRIO

A decisão, alinhada à jurisprudência do STJ e do próprio TJDF, manteve o entendimento de que a execução deve recair apenas sobre os direitos, e não sobre o imóvel em si, sendo o recurso desprovido.

AI nº 0742229-88.2025.8.07.0000 - TJDF



Impossibilidade de transferência de propriedade de imóvel registrado em nome de pessoa falecida sem inventário regularizado.

O Tribunal de Justiça de Minas Gerais (TJMG) analisou caso envolvendo a impossibilidade de transferência de propriedade de imóvel registrado em nome de pessoa falecida sem a prévia regularização do inventário.

De início, enfatiza-se que, a Ação de Adjudicação Compulsória exige, como requisito essencial, o interesse processual (possibilidade concreta do Judiciário conceder o pedido). Nesse contexto, o Tribunal destacou que não há interesse processual quando o resultado pretendido é juridicamente inviável.

Conforme a legislação civil, a propriedade de um imóvel só se transfere com o registro no cartório competente e, no caso de falecimento do titular, é indispensável que antes haja a regularização da sucessão por meio de inventário e partilha. Somente após esse procedimento os herdeiros passam a ter legitimidade para dispor do bem.



DIREITOS IMOBILIÁRIO E DAS SUCESSÕES

Dessa forma, a adjudicação compulsória — que serve para obrigar a transferência da propriedade — não pode ser utilizada quando o imóvel ainda está formalmente em nome de pessoa falecida sem inventário concluído, pois não há titular habilitado para realizar a transferência.

O TJMG reforçou que a ausência de inventário constitui um obstáculo jurídico intransponível, impedindo tanto a outorga da escritura definitiva quanto o registro do imóvel em nome do adquirente.

Dessarte, restou mantida a decisão que extinguiu o processo, reconhecendo a falta de interesse processual, já que a transferência pretendida não poderia ser efetivada nas condições apresentadas.

Apelação Cível nº 1.0000.25.463469-4/001 -TJMG



O simples contrato de compra e venda garante propriedade?

Não. Muitos acreditam que basta assinar o contrato de compra e venda — especialmente de um imóvel — para se tornar automaticamente proprietário do bem. Porém, no mundo jurídico a realidade é diferente.

Embora o contrato seja um documento essencial (formaliza o acordo entre as partes, define preço, condições e obrigações), sozinho, ele não transfere a propriedade. Isso porque **quem não registra, não é dono!**

Cediço, se tratando de bem imóvel, a propriedade só é efetivamente adquirida com o registro do contrato no Cartório de Registro de Imóveis competente. Antes disso, o comprador tem apenas direito sobre o negócio, mas ainda não é considerado, perante a lei, o verdadeiro dono.

De forma didática: assinar o contrato é só parte do caminho. Para ter segurança jurídica completa, é fundamental dar o próximo passo — o registro. Ou seja, o contrato de compra e venda abre a porta para a propriedade, mas é o registro que entrega a chave.

Assim, não basta assinar o contrato e pagar pelo imóvel, **é imprescindível que o comprador efetivo o registro**, caso contrário, poderá correr riscos. 08



Contrato mal feito gera prejuízo.

Contratos são instrumentos de segurança — mas apenas quando elaborados de forma técnica e adequada à realidade das partes.

O contrato não serve apenas para “registrar um acordo”, serve para prever situações, evitar conflitos e dar segurança às partes. Quando isso não é feito de forma clara e completa, abre-se espaço para dúvidas, interpretações diferentes e, inevitavelmente, disputas.

Alguns dos erros mais comuns são os contratos com ausência de regras sobre prazos, responsabilidades mal definidas e falta de previsão para situações de descumprimento. Entretanto, é justamente nesses pontos que surgem os maiores problemas.

Ou seja, cláusulas genéricas, falta de previsões essenciais ou de alinhamento com a legislação podem gerar litígios, nulidades e prejuízos financeiros.

Não cansa repisar que um contrato mal redigido também gera impactos na reputação e nas relações, visto que negócios podem ser interrompidos, parcerias desfeitas e oportunidades perdidas por falta de um documento bem estruturado.



DIREITO DAS OBRIGAÇÕES

Por isso, a análise jurídica preventiva é fundamental para proteger relações comerciais e evitar conflitos futuros.



Contrato de marca ou franquia disfarçada?

Nem todo contrato que se apresenta como “cessão de uso de marca” é, de fato, apenas isso.

Tem se tornado cada vez mais comum empresas firmarem contratos que permitem a terceiros utilizar sua marca. Inicialmente, tudo parece simples: uma parte autoriza o uso do nome, e a outra explora comercialmente essa identidade. Contudo, nem sempre é só isso, pois muitas vezes o que se apresenta como um “contrato de uso de marca” (cessão) é na verdade uma franquia.

Mas qual é a diferença?

O contrato de uso de marca, em tese, é mais limitado, visto permitir a utilização de marca registrada, normalmente mediante pagamento, mas sem interferência relevante na forma como o negócio será conduzido. **Ou seja, quem usa a marca mantém autonomia sobre sua atividade.**

Já no contrato de franquia não se transfere apenas o direito de usar o nome, e sim todo um “pacote”: padrão visual, forma de atendimento, fornecedores, métodos de operação e, em algumas situações, treinamento e suporte contínuo. Em resumo, o franqueador tem controle sobre o franqueado.



Vale lembrar que a Lei nº 13.966/2019 trata a franquia de forma específica, exigindo transparência e a entrega de um documento chamado Circular de Oferta de Franquia (COF), que traz informações detalhadas sobre o negócio. Quando essa formalidade é ignorada, o contrato pode ser questionado judicialmente.

Recentemente, em causa que contou com a atuação do escritório Benevides Covêllo, a Justiça analisou um caso envolvendo uma franqueadora, no qual se discutiu a utilização de contratos de cessão de uso de marca que, na prática, reuniam elementos típicos de uma relação de franquia, sem a observância integral das exigências previstas na Lei de Franquias.

Essa prática costuma ter um objetivo claro: engessar o franqueado, impor padrões, taxas e obrigações típicas de franquia e, ao mesmo tempo, afastar responsabilidades legais próprias da franqueadora.

O resultado é um cenário de desequilíbrio contratual, no qual quem firma esse tipo de contrato assume riscos elevados, custos excessivos e reduzida proteção jurídica.

Desse modo, para quem pretende entrar em um negócio desse tipo, a atenção deve ser redobrada, sendo essencial analisar o conteúdo do contrato.



O STJ e o entendimento acerca da destituição de administradores.

Uma decisão recente do Superior Tribunal de Justiça (STJ) trouxe novos contornos ao debate sobre o quórum necessário para destituir um administrador que também é sócio em sociedades limitadas.

A referida decisão está no centro de muitos conflitos societários, pois a dúvida não é meramente técnica, visto impactar diretamente na governança, no controle e na estabilidade da gestão empresarial.

O julgamento consolidou a tese de que, em deliberações que envolvam a própria administração do sócio, suas quotas não devem ser consideradas para o cálculo do quórum de deliberação, com base nos artigos 1.063, § 1º, e 1.074, § 2º, do Código Civil.

Resumidamente, o STJ não modificou o quórum previsto em lei, todavia, ao definir que o sócio administrador não pode votar nem ter suas quotas computadas na deliberação sobre sua própria destituição, o tribunal alterou a base de cálculo da maioria exigida.

O posicionamento do STJ flexibiliza a interpretação sobre a maioria exigida para a destituição, o que divide opiniões:



- Para alguns, a decisão fortalece a vontade da maioria e confere maior agilidade à empresa. Sob essa ótica, a medida favorece a governança e traz mais agilidade à empresa;

- Para outros, gera insegurança jurídica, ao relativizar regras previamente pactuadas no contrato social.

No Direito Empresarial, a previsibilidade é essencial. Quando interpretações judiciais alteram o equilíbrio estabelecido entre os sócios, surgem riscos de judicialização excessiva de disputas que deveriam ser resolvidas no âmbito societário, conforme as regras previamente acordadas.

Se o contrato define determinados quóruns e procedimentos, até que ponto o Judiciário pode redefinir essas balizas?

Esse é um daqueles temas em que o Direito Empresarial se torna um verdadeiro campo de debate, exigindo atenção redobrada de sócios, administradores e investidores.

AREsp 2.462.266/RJ – STJ

Sua empresa depende de uma pessoa só?

Muitas empresas optam por concentrar decisões, contatos e conhecimentos essenciais do negócio em uma única pessoa. A princípio, pode até parecer eficiente, afinal, tudo se resolve mais rápido. Porém, essa dependência pode esconder um risco relevante.

Quando a empresa depende de apenas uma pessoa, ela se torna vulnerável. Basta uma ausência inesperada, um afastamento ou até um desentendimento para que atividades importantes fiquem paralisadas. Informações não documentadas, decisões centralizadas e falta de substitutos preparados podem gerar prejuízos imediatos.

Além disso, essa concentração dificulta o crescimento. Uma empresa que gira em torno de uma única pessoa encontra limites para expandir, delegar e se organizar de forma mais profissional.

Outro ponto importante é a segurança. Sem processos bem definidos e sem divisão de responsabilidades, aumenta o risco de erros, conflitos e até problemas legais.

Portanto, estruturar a empresa com regras claras, dividir funções, documentar processos e criar mecanismos de governança são medidas que trazem mais estabilidade e segurança.





DIREITO EMPRESARIAL

Como visto a organização societária e definição de funções reduzem vulnerabilidades. Estrutura empresarial bem definida protege o negócio no longo prazo.



Imposto pago errado pode ser recuperado.

Pagar impostos faz parte da rotina de qualquer empresa e também de muitas pessoas físicas. O que pouca gente sabe é que, em muitos casos, valores são pagos a mais ou de forma indevida — e podem ser recuperados.

Erros de cálculo, enquadramento tributário incorreto, interpretação equivocada da legislação ou até mudanças na lei podem levar ao pagamento maior do que o necessário.

A legislação brasileira permite, em determinadas situações, a chamada restituição ou compensação tributária. Na prática, isso significa que o contribuinte pode pedir de volta o que pagou a mais ou utilizar esse valor para abater impostos futuros.

Ou seja, a análise tributária adequada identifica oportunidades legítimas de revisão do pagamento. No entanto, é importante ficar atento ao prazo para efetivar o pedido de recuperação.

Frisa-se que nem todo pagamento maior é facilmente identificável, e muitas vezes é preciso revisar documentos, notas fiscais e declarações para verificar se há valores recuperáveis.



DIREITO TRIBUTÁRIO

Para empresas, essa revisão pode representar um verdadeiro “fôlego” no caixa. Já para pessoas físicas, pode significar a devolução de valores que passaram despercebidos por anos.

Logo, a estratégia tributária busca equilíbrio entre segurança jurídica e eficiência fiscal.



Assédio moral e orientação política.

O Tribunal Superior do Trabalho (TST) manteve a condenação de um empresário de Fortaleza ao pagamento de R\$ 10 mil por danos morais ao trabalhador que sofreu ofensas relacionadas à sua orientação política.

O empregado relatou que, ao cobrar salários atrasados, era alvo de comentários depreciativos, como “fazer o ‘L’ e pedir ao Lula”, além de outras falas associando sua condição financeira e situações pessoais à sua posição política.

A Justiça do Trabalho entendeu que, embora não tenha sido comprovado assédio contínuo, o próprio empregador admitiu os comentários, os quais ultrapassaram o limite da liberdade de expressão e violaram direitos fundamentais, como a dignidade da pessoa humana e a liberdade de convicção política.

A condenação foi mantida, sendo negado provimento ao recurso do empresário, permanecendo a decisão de indenização.

AIRR-0001427-70.2024.5.07.0034 - TST



Contatos


(61) 98136-1819

(61) 99569-2028

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/>