



11

# Revista Benevides Covêllo



# ÍNDICE

**Novembro/2025**

O vendedor não quer transferir o imóvel?.....	<b>03</b>
O TJSC negou adjudicação compulsória por falta de matrícula individualizada.....	<b>04</b>
Notificação por edital a confrontante falecido viola o devido processo legal e é nula.....	<b>05</b>
Herdeiros podem vender bens da herança antes da finalização do inventário?.....	<b>06</b>
Dívida anterior à herança afasta cláusula de impenhorabilidade em testamento.....	<b>07</b>
Sem escritura pública a vontade do casal é irrelevante para alterar o regime legal.....	<b>09</b>
Partilha desigual no divórcio pode gerar ITBI.....	<b>10</b>
O empregado pode ser demitido antes de iniciar as férias? Pejotização.....	<b>12</b> <b>15</b>
Décimo terceiro salário.....	<b>17</b>
Contatos.....	<b>19</b>



## **O vendedor não quer transferir o imóvel?**

A solução para esse caso é a adjudicação compulsória, que pode ser feita diretamente no cartório.

Esse procedimento é realizado no Cartório de Registro de Imóveis, por meio de um requerimento formal do comprador, com a assistência de um advogado e deve ser acompanhado de documentos que comprovem a existência do negócio jurídico (como contrato de compra e venda) e comprovante do pagamento integral do valor do imóvel.

Além disso, é preciso comprovar o descumprimento por parte do vendedor, como a recusa em assinar a escritura ou providenciar a transferência.



# DIREITO CIVIL IMOBILIÁRIO

## **O TJSC negou adjudicação compulsória por falta de matrícula individualizada.**

O Tribunal de Justiça de Santa Catarina (TJSC) reafirmou entendimento consolidado sobre a ação de adjudicação compulsória.

Não é possível exigir adjudicação de imóvel que não possui matrícula individualizada, ou seja, que não tenha sido desmembrado de uma área maior.

No caso analisado, o autor havia adquirido uma fração de terreno de 360m<sup>2</sup>, parte de um lote maior registrado sob a matrícula nº 4.892.

Apesar de apresentar escritura pública de compromisso de compra e venda e comprovar pagamento, o tribunal considerou que a ausência de desmembramento e de matrícula própria inviabiliza juridicamente a adjudicação, pois a sentença de procedência só seria executável se o imóvel estivesse devidamente registrado.

Antes de propor a ação de adjudicação compulsória é indispensável verificar a regularidade registral do imóvel, garantindo que ele esteja desmembrado e possua matrícula própria.

Apelação nº 0302590-95.2019.8.24.0023 - TJSC



# DIREITO CIVIL IMOBILIÁRIO E SUCESSÕES

## **Notificação por edital a confrontante falecido viola o devido processo legal e é nula.**

O Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios (TJDFT) reconheceu a invalidade da notificação por edital em procedimento de retificação de área e georreferenciamento quando o confrontante já faleceu.

Salienta-se que a notificação por edital é uma forma de comunicação presumida, não sendo válida se encaminhada a alguém que já morreu, situação em que a mesma deve ser direcionada ao espólio ou aos herdeiros.

Nesse caso, a notificação por edital é um vício formal e insanável, pois viola os princípios do contraditório, da ampla defesa e do devido processo legal.

Resta claro que diligência é sinônimo de segurança jurídica. Assim, antes de recorrer à notificação por edital, é necessário verificar se o confrontante ainda está vivo, caso não, é preciso tentar localizar seus sucessores.

Agravo de Instrumento nº 0704550-54.2025.8.07.0000 - TJDFT



# DIREITO CIVIL IMOBILIÁRIO E SUCESSÕES

## **Herdeiros podem vender bens da herança antes da finalização do inventário?**

O Superior Tribunal de Justiça (STJ) reafirmou um entendimento importante: enquanto a partilha não for concluída, os herdeiros não podem vender um bem específico sem autorização judicial.

Na prática, isso significa que se um herdeiro negociar ou transferir um imóvel que ainda não foi partilhado formalmente, esse ato pode ser anulado, tendo em vista que o bem ainda não está juridicamente em nome de nenhum herdeiro.

Resumidamente, a herança é indivisível enquanto não é partilhada, logo, não pode ser transmitida a terceiros, ainda que de boa-fé, a título singular, como bem certo e individualizado.

Frisa-se que a boa-fé não se aplica em detrimento de normas cogentes, ou seja, normas de cumprimento obrigatório, que não podem ser alteradas pela vontade das partes.

Essa decisão reforça a necessidade de cautela e respeito ao processo sucessório, evitando conflitos e prejuízos futuros.

AREsp nº 2869958 – PR - STJ



# DIREITO CIVIL IMOBILIÁRIO E SUCESSÕES

## **Dívida anterior à herança afasta cláusula de impenhorabilidade em testamento.**

A 35ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo (TJSP) decidiu que uma cláusula de impenhorabilidade inserida em testamento não impede a penhora de valores herdados quando a dívida é anterior ao recebimento da herança.

O caso envolveu um débito de aproximadamente R\$ 197.000,00 (cento e noventa e sete mil reais). Inicialmente, o juízo havia reconhecido a validade da cláusula testamentária que blindava o patrimônio. No entanto, a defesa da empresa credora sustentou que a impenhorabilidade só tem eficácia para resguardar o patrimônio contra dívidas futuras e eventuais e não pode ser utilizada para afastar obrigações já existentes e exigíveis.

A desembargadora relatora acolheu o argumento da credora, destacando que admitir o uso da cláusula nesses casos configuraria fraude contra credores, contrariando o princípio da efetividade da execução. Além disso, a devedora não havia alegado a impenhorabilidade nas fases processuais adequadas, o que demonstrou preclusão e tentativa de nulidade tardia.



# DIREITO CIVIL IMOBILIÁRIO E SUCESSÕES

Dessa forma, o tribunal determinou que o dinheiro do inventário seja utilizado para quitar a dívida, reafirmando que o testamento não pode servir como instrumento de blindagem patrimonial para evitar o cumprimento de obrigações legítimas.

A decisão reforça a importância de compreender os limites das cláusulas de proteção patrimonial e o impacto de dívidas anteriores à herança.

Processo nº 0054322-92.2022.8.26.0100 - TJSP



# DIREITO CIVIL FAMÍLIA

**Sem escritura pública a vontade do casal é irrelevante para alterar o regime legal.**

O Superior Tribunal de Justiça (STJ) reafirmou um entendimento importante sobre os efeitos patrimoniais do casamento: se o casal opta por um regime diferente do legal (comunhão parcial de bens), mas não formaliza essa escolha por escritura pública, prevalece o regime supletivo da comunhão parcial, conforme artigo 1.640, do Código Civil.

No caso julgado, o casal havia declarado o desejo de casar sob o regime da comunhão universal, mas não firmou o pacto antenupcial, instrumento indispensável para essa alteração.

Assim, o STJ concluiu que, diante da ausência dessa formalidade, aplica-se o regime legal de comunhão parcial, o que impacta diretamente a partilha de bens.

Entre as consequências, destacou-se que um imóvel recebido por herança após a separação de fato não integra o patrimônio comum, por se tratar de bem particular e adquirido quando o regime já estava extinto.

Como visto, a escolha e formalização correta do regime de bens pode evitar litígios futuros e garantir segurança jurídica ao casal!



# DIREITO CIVIL – FAMÍLIA E DIREITO TRIBUTÁRIO

**Sem escritura pública a vontade do casal é irrelevante para alterar o regime legal.**

Em recente decisão, o Tribunal de Justiça de São Paulo (TJSP) reafirmou a importância de atenção às consequências tributárias nas partilhas de bens decorrentes de divórcio.

No caso analisado, o tribunal entendeu que, quando há excesso de meação, isto é, quando um dos ex-cônjuges recebe bens em valor superior ao que teria direito, a operação passa a ter natureza onerosa, configurando hipótese de incidência do ITBI.

A turma julgadora destacou que a análise do excesso de meação deve considerar a totalidade do patrimônio comum do casal, e não apenas os bens imobiliários.

Assim, se a partilha for desigual e um dos ex-cônjuges compensar o outro com pagamento de “torna” (valor em dinheiro para equilibrar a divisão), caracterizará a transmissão onerosa de propriedade, sujeita ao ITBI.

Por outro lado, se o excesso ocorrer sem contrapartida financeira, poderá incidir o Imposto sobre Transmissão Causa Mortis e Doação (ITCMD).



# DIREITO CIVIL – FAMÍLIA E DIREITO TRIBUTÁRIO

A referida decisão reforça a necessidade de planejamento cuidadoso nas partilhas de bens em divórcios, tanto judiciais quanto extrajudiciais, a fim de evitar surpresas fiscais e impedir entraves no registro da partilha.

Portanto, é essencial compreender os reflexos jurídicos e tributários do divórcio para um encerramento de relação conjugal com segurança e tranquilidade!

Apelação Cível nº 1171475-61.2024.8.26.0100 – TJSP





## O empregado pode ser demitido antes de iniciar as férias?

É sabido que o empregador tem o direito potestativo, ou seja, o poder de rescindir o contrato de trabalho quando quiser.

Contudo, na situação analisada pelo Tribunal Superior do Trabalho (TST), o entendimento firmado foi de que a dispensa sem justa causa configurou abuso de direito e violação da boa-fé objetiva.

### O caso

O empregado trabalhava há 6 (seis) anos em uma entidade, tendo recebido o aviso de férias em 04/05/2019 com início do gozo previsto para 03/06/2019. Ocorre que no dia 29/05/2019 recebeu o comunicado da sua demissão.

Assim, o trabalhador ingressou com a Reclamatória Trabalhista almejando o pagamento de dano moral.

Em 1ª instância o pedido foi deferido, porém, o Tribunal Regional do Trabalho da 5ª Região (TRT8 - Bahia) reformou o julgado fundamentando que o aviso de férias não implica garantia de emprego.



Houve recurso ao TST sob alegação “*que o ato de comunicar ao trabalhador sobre a concessão das férias é incompatível com o ato de promover a rescisão contratual num período inferior a 30 (trinta) dias, vulnerando a boa-fé que deve reger as relações de trabalho*”.

## Decisão

Ao julgar, o TST entendeu que:

Assim, conquanto a dispensa do empregado constitua direito potestativo do empregador, conforme exegese do art. 2.º, caput, da CLT, ao exercê-lo, a reclamada **violou a boa-fé objetiva**, diante da legítima expectativa de usufruir seu período de férias regularmente, ante a regular vigência do contrato de trabalho.

A conduta da reclamada deve ser interpretada como afronta ao princípio *nemo poteste venire contra factum proprium*, que veda o comportamento contraditório da parte, capaz de violar a legítima confiança da outra parte.

Assim, configurado o dano moral sofrido pelo autor, o nexo de causalidade e o ato culposo da ré, é devida a condenação ao pagamento de danos morais.



Note que o TST deixou claro que a situação dos autos configura abuso de direito e violação da boa-fé objetiva, além do comportamento contraditório da empregadora, visto ter concedido o descanso e depois retirado do trabalhador esse direito, acarretando na quebra de confiança.

Esses fatos fizeram com que a Corte Trabalhista majorasse o valor do dano moral concedido pelo juiz singular.

Como visto, o empregador deve ter cautela ao praticar condutas incompatíveis com o direito do trabalhador. Por isso, é importante estar atento às jurisprudências e ao cumprimento da legislação.

RRAg-582-19.2019.5.05.0018 – TST



## Pejotização.

A pejotização surgiu após a Reforma Trabalhista (Lei nº 13.467/2017), que acrescentou os artigos 4º-A e 5º-A, na Lei nº 6.019/74. A partir desse marco nasceu o equívoco dos tomadores de serviços, que passaram a acreditar que poderiam substituir o empregado registrado por um trabalhador com CNPJ, sem os encargos decorrentes do contrato laboral, porém, com os mesmos requisitos do vínculo empregatício.

Em suma, pejotização é a contratação de “empresas” com único intuito de mascarar a figura do empregado e burlar as legislações trabalhista e previdenciária.

Salienta-se que a legislação trabalhista não foi modificada, permanecendo irretocáveis os artigos 2º e 3º, da CLT, que estabelecem os requisitos que configuram a relação de emprego.

Resta clarividente que o tomador de serviço deve ter cautela ao contratar uma pessoa jurídica (PJ), evitando preencher os elementos caracterizadores da pejotização. Essa e os possíveis problemas futuros.



# DIREITO TRABALHISTA

A prestação do serviço por parte da PJ contratada precisa ocorrer de forma livre, independente, sem qualquer ingerência da contratante/tomadora do serviço. Adotando os critérios corretos, o tomador de serviço evita problemas futuros.





## Décimo terceiro salário.

O décimo terceiro salário, também conhecido como gratificação de natal, é direito de todo empregado e está previsto no artigo 7º, inciso VIII, da Constituição Federal, nas Leis nº 4.090/62 e nº 4.749/65, e no artigo 76 e seguintes, do Decreto nº 10.854/2021.

Essa gratificação deve ser paga em duas parcelas, sendo a primeira entre os meses de fevereiro e novembro, em data e critérios definidos pelo empregador, e a segunda até o dia 20 de dezembro.

Frisa-se que o empregador não é obrigado a pagar o adiantamento do 13º salário a todos os seus empregados no mesmo mês.

O valor da gratificação de natal equivale a 1/12 avos da remuneração devida ao empregado no mês de dezembro, por mês de serviço, do ano corrente. No caso dos trabalhadores com salário variável deve ser apurada a média dos valores recebidos nos meses trabalhados até o mês anterior ao do pagamento.

Imperioso realçar que cada mês corresponde a 1 avo, mas, o avo só é adquirido se o empregado tiver trabalhado 15 (quinze) dias ou mais no mês.



# DIREITO TRABALHISTA

Portanto, é necessário ficar atento aos prazos estabelecidos no regramento jurídico.





## 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/benevides-c%C3%B4vello-advocacia/>