

Revista Benevides Covêllo



ÍNDICE

Outubro/2025

STJ decide: adjudicação de imóvel sem penhora é nula.....	03
Penhora da nua-propriedade em execução fiscal: o que decidiu o TRF3?.....	05
Arrematação judicial não extingue hipoteca preexistente quando não promovida pelo credor hipotecário.....	06
Imóvel de terceiro não pode ser penhorado em execução alheia.....	07
O que ocorre se a metragem do imóvel estiver diferente na escritura e na matrícula?.....	08
Doação com cláusula de inalienabilidade: é possível cancelar?.....	09
Cuidado ao regularizar seu lote!.....	10
Penhora de imóvel em união estável: garantia da meação da companheira.....	11
Como se configura os assédios moral e sexual?.....	12
Sócios retirantes respondem por dívidas trabalhistas.....	14
Contatos.....	16



STJ decide: adjudicação de imóvel sem penhora é nula.

Em decisão recente, o Superior Tribunal de Justiça (STJ) reforçou que a penhora é requisito indispensável antes da adjudicação de bens em um processo de execução.

O caso

O credor fiduciante tentou adjudicar um imóvel em copropriedade e sem penhora prévia. A decisão foi aceita em 1ª instância e no Tribunal de Justiça de São Paulo (TJSP), mas o STJ reformou o entendimento, afirmando que a ausência da penhora torna o ato nulo.

Decisão

A penhora não é mera formalidade, pois garante a transparência, avaliação correta do bem, direito de defesa e proteção a terceiros.

Sem essa etapa, a adjudicação é nula e todo o processo pode ser invalidado, visto que viola o devido processo legal garantido pela Constituição Federal.



DIREITO CIVIL IMOBILIÁRIO

A decisão deixa claro que a adjudicação deve seguir a sequência legal: primeiro a penhora, depois a avaliação e, por último, os atos de expropriação (exemplo: adjudicação). Ignorar essa ordem pode invalidar todo o processo.

O STJ ressaltou, ainda, que princípios como a celeridade e economia processual não podem se sobrepôr a normas processuais essenciais, especialmente quando há risco de violar direitos das partes.

Com isso foi determinado o retorno dos autos à 1ª instância para que o procedimento legal seja devidamente observado.

REsp 2.200.180/SP - STJ



Penhora da nua-propriedade em execução fiscal: o que decidiu o TRF3?

A 3ª Turma do TRF3 analisou a possibilidade de penhora da nua-propriedade de imóvel gravado com usufruto vitalício e cláusulas de inalienabilidade, impenhorabilidade e incomunicabilidade no contexto da execução fiscal.

O tribunal entendeu que a nua-propriedade pode sim ser penhorada e levada à hasta pública, ainda que exista usufruto vitalício regularmente constituído.

Contudo, o usufruto permanece válido até sua extinção, sendo o arrematante obrigado a respeitá-lo.

Resumo

As cláusulas restritivas (inalienabilidade, impenhorabilidade e incomunicabilidade), quando estabelecidas por ato de liberalidade, não prevalecem contra a Fazenda Pública.

O fundamento legal está no artigo 30, da Lei de Execuções Fiscais (Lei nº 6.830/80) e no artigo 184, do Código Tributário Nacional.

Apelação Cível nº 0000187-03.2020.4.03.6106 – TRF3



Arrematação judicial não extingue hipoteca preexistente quando não promovida pelo credor hipotecário.

O caso

O Tribunal de Justiça de Minas Gerais (TJMG) firmou entendimento de que a arrematação judicial de imóvel não extingue hipotecas preexistentes, quando não realizada pelo credor hipotecário.

Dessa forma, o registro de integralização de capital social de imóvel gravado por hipoteca exige:

- Anuência dos credores hipotecários;

Ou

- Mandado judicial determinando o cancelamento do gravame.

A decisão reforça a importância dos princípios da sequela e da proteção dos direitos dos credores, garantindo segurança jurídica em operações societárias que envolvam imóveis como capital social.

Apelação Cível nº 1.0000.25.217915-5/001 – TJMG



DIREITO CIVIL IMOBILIÁRIO

Imóvel de terceiro não pode ser penhorado em execução alheia.

O Tribunal de Justiça de Minas Gerais (TJMG) ratificou o entendimento de que não é possível a penhora de um bem imóvel registrado em nome de terceiro que não figure como parte na execução.

Na decisão, o tribunal destacou que, conforme o Superior Tribunal de Justiça (STJ), é indispensável que o proprietário do bem (ainda que seja garantidor hipotecário) seja também executado para que a penhora possa recair sobre o imóvel.

Isso significa que a constrição judicial não pode atingir bem de quem não integra o processo de execução, mesmo que o imóvel tenha sido dado em garantia.

Agravo de Instrumento nº 1.0000.25.199086-7/001 - TJMG



DIREITO CIVIL IMOBILIÁRIO

O que ocorre se a metragem do imóvel estiver diferente na escritura e na matrícula?

O Conselho da Magistratura do Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro (TJRJ) confirmou a legitimidade da exigência feita por um Cartório de Registro de Imóveis quanto à necessidade de apresentar certidão atualizada da área remanescente emitida pela prefeitura, quando há divergência de metragem entre a escritura e a matrícula.

No caso analisado, o registro de uma escritura pública de inventário e partilha foi suspenso justamente porque o imóvel possuía metragem diferente da constante no título.

O tribunal reforçou a aplicação do princípio da especialidade objetiva, que exige a identificação precisa do imóvel em todos os documentos levados para registro, uma medida essencial para garantir a segurança jurídica e a fidelidade do registro imobiliário.

Processo nº 0824426-93.2023.8.19.0014 - TJRJ



Doação com cláusula de inalienabilidade: é possível cancelar?

A cláusula de inalienabilidade é uma restrição inserida em doações ou testamentos que impede a venda ou transferência do bem, geralmente para proteger o patrimônio do donatário.

Mas o que acontece quando essa restrição deixa de cumprir sua finalidade?

Em recente decisão, o Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios (TJDFT) reconheceu a possibilidade de cancelamento da cláusula de inalienabilidade em um imóvel doado, mesmo após o falecimento de um dos doadores.

No caso, o imóvel estava desocupado e gerando despesas, e tanto a donatária quanto a doadora sobrevivente concordaram com a extinção da cláusula.

O tribunal entendeu que, quando o gravame perde sua razão de existir, pode ser afastado com autorização judicial, conforme o artigo 1.911, do Código Civil.

Apelação Cível nº 0751563-80.2024.8.07.0001 - TJDFT



Cuidado ao regularizar seu lote!

Um caso recente do Tribunal de Justiça de Minas Gerais (TJMG) trouxe um alerta crucial.

Quem comprou um lote em um loteamento irregular não pode usar a ação de usucapião para regularizar a situação. No caso discutido, a via escolhida estava inadequada e, por isso, o processo foi extinto.

O caso

O comprador tentou usar a usucapião para individualizar e registrar sua fração (seu lote), mas a justiça entendeu que ele já era dono pela compra e venda. O problema era a irregularidade do loteamento, que exige um procedimento específico, diferente da usucapião.

Essa decisão recente nos mostra a importância na hora de escolher o procedimento para regularizar o seu imóvel. Caso contrário, o proprietário do imóvel terá que arcar com as custas e despesas processuais de um processo que não dará certo.

Como visto, escolher o procedimento jurídico correto é fundamental para o sucesso da sua regularização.

Apelação Cível nº 1.0000.25.124969-4/001 - TJMG



Penhora de imóvel em união estável: garantia da meação da companheira.

A 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ) decidiu que é possível a penhora de imóvel indivisível adquirido durante a união estável em regime de comunhão parcial de bens, mesmo quando a dívida foi assumida exclusivamente por um dos companheiros.

Pontos importantes

- O bem pode ser constricto em sua totalidade para garantir o pagamento da dívida;
- A meação do companheiro não devedor deve ser preservada no produto da alienação judicial;
- O fundamento legal está no artigo 843, do CPC, que permite a penhora integral de imóvel indivisível pertencente a mais de um coproprietário, garantindo que a quota-parte do não devedor seja respeitada.

Essa decisão reforça a segurança jurídica para cônjuges/companheiros em relação à proteção da meação de bens comuns, mesmo diante de dívidas individuais.

REsp nº 2200196/GO – STJ



Como se configura os assédios moral e sexual?

O Tribunal Superior do Trabalho (TST) confirmou as decisões anteriores e manteve a condenação das empresas (grupo econômico) ao pagamento de indenização por danos morais.

Caso

O trabalhador relatou que o superior hierárquico fazia brincadeiras impróprias, utilizava apelidos de cunho xenofóbico e realizava toques constrangedores com teor sexual, configurando os assédios moral e sexual.

Defesa

As empresas argumentaram o desconhecimento dos fatos, visto que o trabalhador nunca relatou os eventos e, por essa razão, não houve apuração da conduta do gerente.

Decisão

A sentença foi fundamentada no depoimento pessoal do trabalhador que, na visão do juízo singular, foi *“consistente e coerente, demonstrando emoção sincera, choro com prisão da respiração ao relatar o ocorrido”*, situação que estava em consonância com a narrativa da ação.



Ademais, o juízo de origem concluiu que mesmo após o conhecimento dos fatos (Reclamatória Trabalhista), a empresa não se preocupou em apurar o ocorrido.

O TRT3 (Minas Gerais) e o TST mantiveram a sentença.

Em seu voto, o ministro relator ressaltou que o juízo de 1º grau considerou o depoimento do trabalhador “*sincero e convincente*”, valorando as provas e em atendimento aos princípios da imediação e da oralidade. Outrossim, a empregadora confessou sua omissão ao não adotar medidas internas de prevenção e de combate aos assédios moral e sexual no ambiente de trabalho.

Fonte: *site* TST



Sócios retirantes respondem por dívidas trabalhistas.

O artigo 10-A, da CLT, prevê:

Art. 10-A. O sócio retirante responde subsidiariamente pelas obrigações trabalhistas da sociedade relativas ao período em que figurou como sócio, somente em ações ajuizadas **até dois anos depois** de averbada a modificação do contrato, observada a seguinte ordem de preferência:

I - a empresa devedora;

II - os sócios atuais; e

III - os sócios retirantes.

Parágrafo único. O sócio retirante responderá solidariamente com os demais quando ficar comprovada fraude na alteração societária decorrente da modificação do contrato.

Com base no citado dispositivo legal, o Tribunal Superior do Trabalho (TST) reconheceu a responsabilidade de dois ex-sócios da empresa executada ao pagamento dos valores devidos na execução apreciada.

Para a Corte Trabalhista o prazo de 2 (dois) anos inicia com a saída formal da sociedade, e não da data de início da execução.



DIREITO TRABALHISTA

Assim, tendo em vista que o acórdão do TRT9 (Paraná) havia considerado a data da execução como marco para o início da contagem do prazo para responsabilização dos ex-sócios, esse foi reformado.

Fonte: *site* TST





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/benevidesc%C3%B4vello-advocacia/>