

Vol. 2
nº 8



REVISTA BENEVIDES COVÊLLO





ÍNDICE

Agosto/2026

O que você assina define o que você deve.....	03
A casa é sagrada. O STJ confirma que nem o preço do imóvel muda isso.....	07
Quando condôminos não chegam a um acordo, quem decide é a justiça.....	10
Quando a pressa pode custar o imóvel.....	13
Leilão de imóvel sem intimação pessoal do devedor é nulo.....	17
Fraude à execução, falência e a proteção do credor — o que o STJ decidiu.....	20
Indisponibilidade de bens prevalece sobre renúncia à herança no registro imobiliário.....	23
Quem fica, adquire: o abandono silencioso que transfere a propriedade.....	26
Dirigir com medo não é trabalho, é negligência.....	29
Cinco minutos que mudariam tudo: o TST e os limites do formalismo nas audiências virtuais.....	32
Contatos.....	35



O que você assina define o que você deve.

Já pensou adquirir um imóvel em um condomínio de alto padrão e, anos depois, tentar se livrar das taxas de manutenção alegando que a lei estaria do seu lado. Parece uma estratégia razoável, mas o Superior Tribunal de Justiça (STJ) acaba de demonstrar que a assinatura de um contrato pode ser mais determinante do que qualquer precedente judicial.

No julgamento do Recurso Especial nº 1.968.030/DF, a Terceira Turma do STJ manteve a cobrança de taxas condominiais contra uma moradora do Condomínio Mansões Entre Lagos, no Distrito Federal, afastando os argumentos que, em tese, a isentariam de pagar.

O que estava em jogo

A moradora recorreu ao STJ sustentando que não poderia ser obrigada a pagar as taxas de manutenção do condomínio, invocando precedentes consolidados da própria Corte e do Supremo Tribunal Federal (STF). Esses entendimentos, conhecidos como Tema 882 do STJ e Tema 492 do STF, estabelecem, em regra, que associações de moradores não podem cobrar taxas de quem não é associado ou de quem nunca concordou em participar da associação. Ela também alegou que a questão já teria sido resolvida definitivamente em um processo anterior, o que impediria nova discussão sobre o tema.



Por que a moradora não teve êxito

O relator do caso, Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, conduziu a análise com base em um princípio fundamental do direito processual civil: precedentes judiciais precisam ser aplicados com atenção às particularidades de cada situação concreta. No caso em questão, havia um elemento decisivo que diferenciava a situação da moradora dos casos que originaram os precedentes por ela invocados.

Ao adquirir o imóvel, ela assinou um termo de cessão de direitos no qual constava expressamente o compromisso de arcar com os débitos condominiais e de respeitar a Convenção do Condomínio. Essa manifestação de vontade, registrada em contrato, foi considerada pelo STJ como suficiente para legitimar a cobrança, independentemente das regras gerais sobre liberdade de associação. Quem assina, concorda. E quem concorda, deve cumprir.

Quanto à alegação de coisa julgada, o Tribunal também a afastou com clareza. O processo anterior envolvia as mesmas partes, mas tratava de um período de inadimplência diferente. Dívidas geradas em momentos distintos constituem litígios distintos, e a decisão de um processo não tem o poder de extinguir obrigações que ainda nem haviam surgido.



O que essa decisão significa na prática

O julgamento consolida um entendimento relevante para proprietários, compradores e administradores de condomínios irregulares ou loteamentos em todo o país. A proteção conferida pelos grandes precedentes do STJ e do STF sobre liberdade de associação não é absoluta. Ela cede diante de uma manifestação contratual expressa e voluntária do próprio interessado.

Em termos práticos, isso significa que cláusulas inseridas em contratos de compra e venda ou em termos de cessão de direitos imobiliários têm peso jurídico real e vinculante. Quem adquire um imóvel em um condomínio e assina documentos que reconhecem as obrigações de manutenção não poderá, posteriormente, alegar desconhecimento ou invocar precedentes gerais para escapar dessas responsabilidades.

A lição que fica

Mais do que uma decisão isolada, esse julgamento reforça a importância de uma análise cuidadosa de todos os documentos envolvidos em uma transação imobiliária antes da assinatura. O que está escrito no contrato define direitos e obrigações de forma concreta, e o Judiciário tem dado cada vez mais peso a essa manifestação de vontade.



DIREITO IMOBILIÁRIO

Para quem está prestes a adquirir um imóvel em loteamento ou condomínio irregular, a orientação é clara: leia atentamente cada cláusula, compreenda os compromissos assumidos e, se necessário, consulte um advogado especializado antes de assinar qualquer documento.

Recurso Especial nº 1968030 – DF (STJ)



A casa é sagrada. O STJ confirma que nem o preço do imóvel muda isso

Imagine receber uma ordem judicial determinando que sua casa seja vendida para pagar uma dívida. Agora imagine que a justificativa para essa decisão é justamente o fato de seu imóvel valer muito. Parece contraditório? Pois foi exatamente esse cenário que chegou ao Superior Tribunal de Justiça (STJ), e a resposta da Corte foi clara e definitiva.

O imóvel utilizado como residência familiar não pode ser penhorado para pagamento de dívidas, independentemente do valor de mercado que ele possua.

O que estava em discussão

O caso envolvia um imóvel de alto padrão cujos proprietários haviam tido a penhora autorizada pelo tribunal de origem. O argumento utilizado para embasar essa decisão era de que, por se tratar de um bem de elevado valor, sua venda seria suficiente para quitar a dívida e ainda permitir a aquisição de outra moradia, garantindo o mínimo necessário à família.

À primeira vista, o raciocínio pode parecer razoável. Mas o STJ entendeu de forma diferente.



Por que a decisão foi reformada

A proteção ao bem de família está prevista na Lei nº 8.009/90 e tem como objetivo garantir o direito fundamental à moradia e preservar a dignidade da pessoa humana. Essa lei não faz qualquer distinção baseada no valor, na localização ou no padrão do imóvel. Basta que ele sirva de residência à família para que a proteção seja aplicada.

O STJ destacou que as exceções à impenhorabilidade estão listadas de forma taxativa no artigo 3º da referida lei, ou seja, são situações específicas e limitadas. Não cabe ao Poder Judiciário criar novas exceções com base em critérios econômicos, ainda que com a intenção de fazer justiça no caso concreto. Agir dessa forma representaria uma invasão à função do legislador.

Outro ponto central da decisão foi a segurança jurídica. Permitir que a proteção fosse relativizada conforme o valor do imóvel introduziria um critério subjetivo e imprevisível, colocando em risco a estabilidade das relações jurídicas e a confiança dos cidadãos na norma.



O que isso significa na prática

A decisão reforça um entendimento já consolidado na jurisprudência do STJ e traz uma mensagem importante para credores, devedores e operadores do direito. Imóveis de alto padrão gozam da mesma proteção legal que imóveis de menor valor. A penhora somente será possível nas hipóteses expressamente previstas em lei, como dívidas de financiamento do próprio imóvel, pensão alimentícia, entre outras situações específicas.

Para as famílias, a decisão representa uma garantia de que o direito à moradia não será ponderado contra critérios financeiros. Para o sistema jurídico, representa a preservação da coerência e da previsibilidade que toda norma protetiva exige.

Agravo em Recurso Especial nº 2791033 – PR (STJ)



Quando condôminos não chegam a um acordo, quem decide é a justiça.

Suponha ser coproprietário de um imóvel e não conseguir, de nenhuma forma, chegar a um consenso com o outro dono sobre o que fazer com ele. Essa situação, muito mais comum do que parece, pode transformar um bem em uma fonte inesgotável de conflitos. Foi exatamente esse cenário que levou o Tribunal de Justiça do Distrito Federal e Territórios (TJDFT) a proferir uma decisão que merece atenção de todo proprietário de imóvel em regime de condomínio.

O caso

A disputa envolveu uma ação de extinção de condomínio sobre um imóvel indivisível. O juízo de primeiro grau determinou que o bem fosse levado a leilão público para encerrar a copropriedade. Inconformado, o réu recorreu pedindo que, antes do leilão, fosse permitida a tentativa de venda por iniciativa particular, argumentando que essa modalidade seria mais ágil e menos custosa para ambas as partes.

O que o tribunal decidiu

A 5ª Turma Cível do TJDFT negou o recurso e manteve a sentença original. A decisão foi fundamentada em três pilares principais.



DIREITO IMOBILIÁRIO

- O primeiro diz respeito ao direito de qualquer condômino de exigir a extinção do condomínio a qualquer momento. Trata-se de um direito potestativo, ou seja, que pode ser exercido independentemente da concordância da outra parte. Quando não há acordo sobre a forma de alienação, o artigo 730, do CPC indica o leilão judicial como o caminho adequado;
- O segundo ponto esclarece que a venda por iniciativa particular não é uma opção automática. No caso analisado, a autora não concordou com essa modalidade, o réu ocupava o imóvel com exclusividade e, ainda, não havia qualquer proposta concreta de compra apresentada. Sem esses elementos, não havia base para afastar a hasta pública;
- O terceiro aspecto reforça a segurança jurídica que o leilão judicial oferece. Para que a venda particular fosse admitida, seria necessário estabelecer critérios claros como prazo, preço mínimo e publicidade adequada. Como nada disso foi demonstrado, o leilão se mostrou a via mais transparente e eficaz para garantir o encerramento da copropriedade.



O que esse julgado significa na prática

A decisão reafirma um entendimento consolidado no direito brasileiro. Quando condôminos não conseguem se entender, o Poder Judiciário dispõe de ferramentas para solucionar o impasse de forma justa e controlada. O leilão judicial não é uma punição, mas sim um mecanismo que protege todas as partes envolvidas, garantindo transparência no processo de venda e impedindo que uma parte imponha condições desfavoráveis à outra.

Para quem se encontra em situação semelhante, seja como autor ou réu em uma ação de extinção de condomínio, conhecer esses fundamentos é essencial para tomar decisões estratégicas e bem informadas.

Apelação Cível nº 0706321-77.2024.8.07.0008 – TJDF



Quando a pressa pode custar o imóvel.

Vislumbre assinar uma escritura de compra e venda, pagar pelo imóvel e, ainda assim, não conseguir registrar a propriedade em seu nome. Esse cenário, que parece absurdo, é mais comum do que se imagina e foi justamente o que aconteceu no caso julgado pela 18ª Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul (TJRS).

O que aconteceu

As partes adquiriram uma fração ideal de imóvel por meio de escritura pública de compra e venda. Ao tentar registrar o negócio na matrícula do imóvel, depararam-se com uma recusa da Oficial do Registro de Imóveis. O motivo era a existência de uma ordem de indisponibilidade de bens averbada em nome do vendedor.

Inconformados, os compradores recorreram ao Tribunal, argumentando que a escritura havia sido lavrada antes de a indisponibilidade ser anotada na Central Nacional de Indisponibilidade de Bens (CNIB). Para eles, isso deveria ser suficiente para garantir o registro.

A lógica do sistema registral e onde o prazo fez toda a diferença



DIREITO IMOBILIÁRIO

O Tribunal negou o pedido por unanimidade, e a fundamentação é essencial para qualquer pessoa que lide com transações imobiliárias.

No Brasil, o registro de imóveis funciona com base em dois princípios fundamentais. O primeiro é o da inscrição, previsto no artigo 1.245 do Código Civil, segundo o qual a propriedade imóvel só se transfere efetivamente com o registro. O segundo é o da prioridade, regulado pela Lei de Registros Públicos, que garante ao primeiro a apresentar o título a preferência sobre os demais.

Essa prioridade é assegurada pela chamada prenotação, que funciona como uma espécie de "reserva de vez" no cartório. O problema é que essa reserva não dura para sempre. Pelo artigo 205 da Lei de Registros Públicos, se o apresentante não cumprir as exigências feitas pelo registrador dentro de 20 dias, a prenotação se extingue automaticamente e a prioridade é perdida.

Foi exatamente isso que ocorreu no caso em questão. O título foi apresentado, mas as exigências do cartório não foram atendidas no prazo. A prenotação original se extinguiu. Somente depois disso a ordem de indisponibilidade foi averbada na matrícula. Quando os compradores reapresentaram o título, a situação jurídica do imóvel já havia mudado.



A norma invocada não resolvia o problema

Os apelantes tentaram se amparar em uma alteração normativa recente. O Provimento 190/2025 do Conselho Nacional de Justiça havia modificado a redação do artigo 320-I da Consolidação Normativa, e os compradores entenderam que a nova regra autorizaria o registro de escrituras lavradas antes do registro da indisponibilidade.

O Tribunal, porém, esclareceu que a norma pressupõe que o título esteja prenotado no momento em que a indisponibilidade é registrada. Como a prenotação original já havia cessado antes da averbação da ordem, a proteção normativa simplesmente não se aplicava ao caso.

O que esse julgamento ensina

A decisão reforça um ponto de extrema importância para compradores, vendedores e profissionais do direito. Cumprir as exigências do cartório dentro do prazo legal não é uma formalidade burocrática. É uma condição para a manutenção da prioridade registral, sem a qual o negócio jurídico fica exposto a todos os ônus e restrições que possam surgir sobre o imóvel.



Em termos práticos, isso significa que deixar de responder às exigências do registrador dentro dos 20 dias previstos em lei pode resultar na perda da proteção conferida pela prenotação, abrindo espaço para que ordens de indisponibilidade, penhoras e outros gravames se sobreponham ao negócio celebrado.

Conclusão

O acórdão consolidou o entendimento de que a reapresentação de um título, após a perda da prenotação original, submete o negócio à situação jurídica atual da matrícula. Isso significa que o comprador assume os riscos de qualquer restrição registrada no período em que ficou sem a proteção da prenotação.

A segurança jurídica nas transações imobiliárias depende do rigoroso cumprimento dos prazos e procedimentos registraes. Contar com assessoria jurídica especializada desde a negociação até a efetivação do registro é a forma mais eficaz de evitar surpresas que podem comprometer o direito à propriedade.

Processo nº 5002441-92.2025.8.21.0142 – TJRS



DIREITOS IMOBILIÁRIO E BANCÁRIO

Leilão de imóvel sem intimação pessoal do devedor é nulo

Em uma operação de crédito com garantia de imóvel, seguir corretamente cada etapa do processo não é apenas uma formalidade, é o que garante que o leilão realizado terá validade jurídica. Uma falha procedimental pode anular todo o procedimento.

Caso

O SICOOB realizou um leilão extrajudicial de imóvel dado em garantia por um devedor inadimplente. O problema: **o devedor não foi pessoalmente notificado sobre a data do leilão**. A cooperativa optou pela notificação por edital (publicação em jornal) sem comprovar que havia esgotado as tentativas de localizar o devedor.

O Tribunal de Justiça de Goiás anulou o leilão. A cooperativa recorreu ao STJ, que manteve a anulação.

Decisão

A decisão consolidou três entendimentos que afetam diretamente credores, instituições financeiras e qualquer parte envolvida em execuções extrajudiciais de imóveis:



DIREITOS IMOBILIÁRIO E BANCÁRIO

- **A intimação pessoal sobre o leilão é obrigatória:** com a Lei nº 13.465/2017, o credor tem o dever de notificar pessoalmente o devedor sobre a data do leilão. Essa notificação é independente de qualquer outra comunicação anterior, inclusive da intimação para pagamento da dívida. São atos distintos, com finalidades distintas;
- **O edital só vale como último recurso:** a notificação por edital somente é válida quando o devedor estiver em local desconhecido, incerto ou inacessível. E, ainda assim, apenas após a comprovação de que todas as tentativas de contato pessoal foram realizadas e frustradas. Utilizá-la como atalho invalida o procedimento integralmente;
- **A análise dos fatos é definitiva nas instâncias inferiores:** como o tribunal de origem já havia concluído que a cooperativa não esgotou os meios de busca pelo devedor, o STJ aplicou a Súmula 7, que impede o tribunal de reexaminar provas e fatos já analisados, e manteve a anulação do leilão.

O que isso significa na prática

Que pular etapas no processo de notificação pode custar muito caro.



DIREITOS IMOBILIÁRIO E BANCÁRIO

A anulação de um leilão significa recomençar o procedimento do zero, com custos adicionais, perda de tempo e insegurança sobre o recebimento do crédito.

A recomendação é que cada tentativa de contato com o devedor seja documentada de forma rigorosa, incluindo: envio de cartas com aviso de recebimento (AR); visitas ao endereço do imóvel e ao domicílio do devedor; consultas a cadastros públicos e bases de dados disponíveis; registro de todas as diligências realizadas, com datas e resultados.

Somente com essa documentação o credor estará resguardado para, comprovadamente, recorrer à notificação por edital, e garantir que o leilão não será posteriormente questionado.

Conclusão

O STJ reforça que o rigor procedimental na execução extrajudicial não é excesso de burocracia, é a base que sustenta a validade jurídica de todo o processo. Para quem atua no mercado de crédito com garantia imobiliária, conhecer e respeitar essas regras é tão importante quanto a própria operação financeira.

AgInt no Recurso Especial nº 2226602 – GO (STJ)



DIREITOS IMOBILIÁRIO E EMPRESARIAL

Fraude à execução, falência e a proteção do credor — o que o STJ decidiu.

Já pensou descobrir que o devedor que lhe deve uma quantia significativa transferiu seus bens para outra pessoa justamente para escapar da cobrança. Agora cogite que, além disso, esse devedor vai à falência. O que acontece com o seu direito? O STJ acaba de responder essa pergunta de forma definitiva.

A Terceira Turma do STJ firmou entendimento de grande relevância prática para credores e para o mercado como um todo. A decisão foi unânime e trata de um tema que une dois dos institutos mais sensíveis do direito brasileiro: a fraude à execução e a falência.

O que estava em discussão

A massa falida de uma empresa imobiliária recorreu ao STJ argumentando que, reconhecida a fraude à execução, o bem alienado irregularmente deveria retornar ao patrimônio da empresa falida e ser submetido ao controle do juízo universal da falência. O raciocínio era o de que todos os credores deveriam ser tratados igualmente, sem que um deles pudesse se beneficiar individualmente por ter identificado a fraude.



DIREITOS IMOBILIÁRIO E EMPRESARIAL

A distinção que faz toda a diferença

O ponto central da decisão está na diferença entre a nulidade de um ato jurídico e a sua ineficácia relativa. Quando um devedor aliena um bem em fraude à execução, o negócio jurídico entre ele e o comprador continua válido. O bem não volta para o patrimônio do devedor. O que ocorre é algo mais preciso e tecnicamente relevante, posto que aquele bem específico passa a responder pela dívida do exequente, mesmo estando nas mãos de terceiro.

Em outras palavras, o terceiro adquirente não vira devedor da dívida. Ele não deve nada. Mas o bem que ele comprou responde pela execução. O STJ chamou isso de responsabilidade sem débito, uma categoria jurídica que separa a obrigação de pagar da sujeição patrimonial ao cumprimento da dívida.

O que a falência muda nesse cenário

A tese da massa falida era sedutora do ponto de vista da isonomia entre credores, mas o STJ a afastou com clareza. A decretação da falência não tem o poder de desfazer atos praticados antes do decreto falimentar. Como o bem alienado fraudulentamente não pertence mais ao devedor, ele também não integra a massa falida.



DIREITOS IMOBILIÁRIO E EMPRESARIAL

Por isso, não há razão para que o credor exequente abandone o processo de execução e passe a disputar o crédito no juízo da falência junto com todos os demais credores.

A execução, portanto, prossegue normalmente no juízo de origem, com foco exclusivo no bem que foi objeto da fraude.

O que isso representa na prática

Para quem está em posição de credor, a decisão é uma garantia importante. Ela confirma que o esforço de identificar e comprovar a fraude à execução tem um retorno concreto, mesmo diante da falência do devedor. O credor que agiu com diligência não é penalizado por isso.

Para quem atua no mercado imobiliário ou adquire bens de terceiros, o julgado reforça a importância de verificar a situação jurídica do vendedor antes de concluir qualquer negócio. Um imóvel adquirido de um devedor em situação de risco pode se tornar objeto de execução mesmo depois de transferido.

Recurso Especial nº 2014361 – DF (STJ)



DIREITOS IMOBILIÁRIO E SUCESSÕES

Indisponibilidade de bens prevalece sobre renúncia à herança no registro imobiliário.

No direito sucessório brasileiro, a renúncia à herança é um ato solene e irrevogável, pelo qual o herdeiro declara que não aceita os bens deixados pelo falecido. Na modalidade abdicativa, essa renúncia produz efeitos retroativos à data da abertura da sucessão, como se o herdeiro nunca tivesse existido na linha sucessória. Essa característica, por vezes, leva à compreensão equivocada de que o ato seria imune a restrições judiciais que recaiam sobre o patrimônio do renunciante.

O julgado analisado a seguir demonstra que essa leitura não encontra respaldo no ordenamento jurídico vigente, especialmente diante das normas que regem a atividade registral imobiliária no Brasil.

Caso

Em um inventário realizado por escritura pública, três herdeiros optaram por renunciar à herança em favor do monte-mor, modalidade conhecida como renúncia abdicativa. Ao tentar registrar o ato no 6º Ofício de Registro de Imóveis de Belo Horizonte, o Oficial recusou o registro. O motivo era a existência de ordens de indisponibilidade vigentes em nome dos renunciantes na CNIB.



DIREITOS IMOBILIÁRIO E SUCESSÕES

Inconformado, o interessado recorreu ao Tribunal, sustentando que a renúncia abdicativa possui efeitos retroativos à data da abertura da sucessão, o que significaria que os bens jamais teriam integrado o patrimônio dos herdeiros renunciantes. Com base nesse raciocínio, a consulta à CNIB seria desnecessária e a recusa do registrador, injustificada.

Decisão

A 5ª Câmara Cível do TJMG negou provimento ao recurso e manteve a recusa ao registro. O Tribunal fundamentou sua decisão em três pilares centrais.

- **O primeiro diz respeito ao vínculo normativo:** o Provimento CNJ nº 188/2024 impõe ao Oficial de Registro de Imóveis a consulta obrigatória à CNIB, determinando que a existência de ordem de indisponibilidade vigente impeça o registro do título, salvo autorização judicial expressa em sentido contrário;
- **O segundo pilar envolve os limites da atividade registral:** ao registrador não cabe avaliar a validade ou a extensão da restrição judicial. Seu papel é cumprir as ordens regularmente registradas, sem realizar juízo de valor sobre a natureza jurídica do ato que se pretende registrar, ainda que se trate de renúncia com efeitos retroativos;



DIREITOS IMOBILIÁRIO E SUCESSÕES

- **O terceiro pilar reforça a proteção aos credores:** o artigo 1.813 do Código Civil permite que credores prejudicados pela renúncia pleiteiem autorização judicial para aceitar a herança em nome do renunciante. Esse dispositivo demonstra que a renúncia abdicativa não é indiferente aos interesses de terceiros e justifica a manutenção da eficácia das restrições judiciais;

Por fim, o Tribunal destacou que a recusa ao registro não é definitiva, pois é superável mediante o levantamento da indisponibilidade.

O que este julgado significa na prática

Que o rigor formal exigido dos registradores imobiliários não pode ser afastado por argumentos de natureza sucessória. A existência de restrição judicial prevalece sobre a lógica do ato de renúncia, independentemente de seus efeitos retroativos.

Para famílias que planejam inventários extrajudiciais, fica o alerta! A existência de ordens de indisponibilidade em nome de qualquer herdeiro pode interromper o andamento do procedimento, sendo indispensável a verificação prévia da situação de cada envolvido na CNIB antes da lavratura da escritura pública.



DIREITOS IMOBILIÁRIO E FAMÍLIA

Quem fica, adquire: o abandono silencioso que transfere a propriedade.

Considere compartilhar uma propriedade com alguém que, de repente, sumiu da sua vida e do bem que vocês possuíam junto. Sem partilha, sem contato, sem nenhuma manifestação de interesse. Essa situação pode resultar em algo definitivo e juridicamente reconhecido: **a perda da propriedade por quem abandona e a aquisição plena por quem permanece.**

Caso

Após o divórcio ocorrido em 2015, o imóvel urbano do casal, com área de até 250m², não foi objeto de partilha formal. A ex-cônjuge deixou o bem, mudou-se de cidade e iniciou novo relacionamento. O ex-marido permaneceu no local, arcando sozinho com todos os impostos e encargos, sem que ela apresentasse qualquer oposição, exigisse compensação financeira ou tomasse providências legais para regularizar a situação, como uma ação de sobrepartilha.

Diante desse cenário, o ex-cônjuge ajuizou ação de usucapião familiar, prevista no artigo 1.240-A do Código Civil.

A ré recorreu da sentença que lhe foi desfavorável, argumentando que o imóvel deveria ser partilhado e que sua saída não configuraria abandono para fins legais.



DIREITOS IMOBILIÁRIO E FAMÍLIA

A decisão e seus fundamentos

O Tribunal negou provimento ao recurso e manteve a sentença de procedência, consolidando entendimentos relevantes para situações semelhantes, veja:

- Possibilidade de usucapião mesmo quando o imóvel está em estado de condomínio (pertence formalmente a duas pessoas sem que tenha havido divisão): o TJPR reconheceu que, após a dissolução da sociedade conjugal, o bem passa a ser regido pelas regras do condomínio, e o condômino que exerce posse exclusiva pode sim adquirir a propriedade integral pela via da usucapião;
- Conceito de abandono do lar: o TJPR deixou claro que abandonar um imóvel não significa apenas sair fisicamente dele. No caso em análise, o abandono se configurou pelo desinteresse prolongado da ex-cônjuge, sem qualquer cuidado com o bem, sem exigência de contraprestação e sem resistência à posse exercida pelo autor.

O acórdão reconheceu que todos os requisitos legais estavam preenchidos: posse contínua, ininterrupta, sem oposição e com intenção de dono, por período superior a dois anos, com utilização do imóvel para moradia própria e familiar.



DIREITOS IMOBILIÁRIO E FAMÍLIA

Por fim, a decisão consagrou o entendimento de que o uso de parte do terreno para atividade religiosa não descaracterizou a função de moradia, já que o autor reside no local.

O que essa decisão significa na prática

Para quem permanece em um imóvel após o fim de um relacionamento, sem que a partilha tenha sido formalizada, o tempo e a postura do ex-cônjuge ausente podem ser determinantes. A inércia prolongada, a falta de interesse pelo bem e a ausência de qualquer iniciativa jurídica podem configurar abandono e abrir caminho para a usucapião familiar.

Por outro lado, para quem deixou um imóvel sem regularizar sua situação, o alerta é claro: o silêncio tem consequências jurídicas e pode custar a propriedade.

Sendo assim, a orientação jurídica desde o momento do divórcio é o caminho mais seguro para proteger direitos e evitar litígios futuros.

Apelação Cível nº 0008387-41.2024.8.16.0131 – TJPR



Dirigir com medo não é trabalho, é negligência.

Suponha ser obrigado a conduzir um caminhão carregado, em estradas movimentadas, sabendo que o freio está com defeito e que a empresa, mesmo avisada, simplesmente ignorou o problema. Essa situação, que poderia ser tratada como um mero descuido operacional, foi reconhecida pelo Tribunal Superior do Trabalho (TST) como um ato ilícito capaz de gerar indenização por danos morais, mesmo sem que o trabalhador tivesse sofrido qualquer acidente.

Caso

Um motorista de transporte de cargas ajuizou ação trabalhista contra sua empregadora após constatar vazamento de ar no sistema de freio pneumático do veículo que operava. Comunicada sobre a falha, a empresa não prestou assistência nem realizou a manutenção necessária. O trabalhador seguiu exposto ao risco.

Em primeira instância regional, o pedido de indenização foi negado, sob entendimento que não havia prova de risco concreto ou de lesão efetiva, chegando a interpretar o silêncio do motorista após a contestação da empresa como uma espécie de concordância com a versão patronal.



A virada no TST

A 6ª Turma reformou a decisão. O relator, Ministro Antônio Fabrício de Matos Gonçalves, foi categórico ao afirmar que a omissão da empregadora diante de uma falha crítica no sistema de freios configura descumprimento do dever legal de proporcionar um ambiente de trabalho seguro, obrigação prevista na lei.

O ponto central do acórdão foi o reconhecimento do dano moral *in re ipsa*, que se presume pela própria natureza da conduta ilícita, sem necessidade de prova do sofrimento psicológico. Para o TST, a angústia e o receio vivenciados pelo trabalhador que precisa operar um veículo com defeito grave são consequências diretas e inevitáveis da negligência do empregador. A empresa foi condenada ao pagamento de R\$ 10.000,00 a título de danos morais.

Relevância

O acórdão consolida um entendimento fundamental para as relações de trabalho, o de que a proteção do empregado não se limita ao momento em que o acidente ocorre. O simples fato do trabalhador ser exposto a risco real, por omissão ou descaso do empregador, já é suficiente para configurar a violação de um direito fundamental e gerar o dever de indenizar.



Empresas que ignoram comunicados de falhas em equipamentos, que postergam manutenções ou que minimizam riscos relatados por seus trabalhadores estão sujeitas à responsabilização civil, independentemente de qualquer resultado danoso concreto.

O que muda na prática

A decisão reforça que o cumprimento das normas de saúde e segurança do trabalho não é apenas uma obrigação burocrática. É uma exigência constitucional diretamente ligada à dignidade do trabalhador. Empresas de qualquer setor, especialmente aquelas que operam frotas ou maquinários, devem manter protocolos rigorosos de manutenção preventiva e canais eficazes de comunicação de riscos, sob pena de responderem judicialmente mesmo quando nenhum acidente chega a acontecer.

Processo nº 0011030-74.2022.5.15.0145 – TST



Cinco minutos que mudariam tudo: o TST e os limites do formalismo nas audiências virtuais.

Chegar cinco minutos atrasado a uma reunião online pode ser suficiente para fazer você perder o direito de se defender em um processo trabalhista. Parece desproporcional, mas foi exatamente essa situação que chegou ao Tribunal Superior do Trabalho (TST) e gerou uma decisão que merece atenção de todos os que atuam ou se envolvem com o mundo do trabalho.

O que aconteceu

Um trabalhador se atrasou cinco minutos para o início de uma audiência realizada por videoconferência. O motivo foi uma dificuldade técnica de acesso à sala virtual. Mesmo assim, o Tribunal Regional do Trabalho da 3ª Região (TRT-3) manteve a aplicação da chamada confissão ficta, penalidade que presume como verdadeiros os fatos alegados pela parte contrária quando a outra não comparece ou não se manifesta adequadamente. Na prática, o trabalhador foi punido como se tivesse simplesmente faltado à audiência, sem qualquer justificativa.



A decisão

A 6ª Turma do TST, por unanimidade, entendeu de forma diferente. Os ministros reconheceram que, embora não exista previsão legal de tolerância para atrasos em audiências, aplicar automaticamente uma penalidade tão grave por um atraso de apenas cinco minutos, causado por falha técnica, fere os princípios da razoabilidade e da busca pela verdade real.

O ponto central da decisão foi verificar se houve prejuízo concreto ao andamento do processo ou à parte contrária. Como o único ato praticado na audiência foi justamente a aplicação da penalidade, sem que qualquer prova ou depoimento tivesse sido colhido, o TST concluiu que não houve dano efetivo a ninguém. A sentença foi anulada e o processo retornou à origem para que a instrução processual seja refeita com a participação do trabalhador.

Conclusão

O julgado sinaliza uma postura do TST de resistência ao formalismo excessivo, especialmente no contexto das audiências telepresenciais, que se tornaram rotina após a pandemia e que, por sua natureza, estão sujeitas a instabilidades tecnológicas fora do controle das partes.



Para trabalhadores e advogados, o precedente abre caminho para questionar, em sede de recurso, penalidades aplicadas de forma automática em situações de atrasos mínimos decorrentes de falhas técnicas, desde que fique demonstrado que não houve prejuízo real ao processo.

A decisão reafirma um valor fundamental do processo justo, qual seja, a forma existe para servir ao direito, e não para suprimi-lo.

Processo nº 0010969-05.2024.5.03.0041- 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/>