

Vol. 2
nº 7

REVISTA
BENEVIDES COVÊLLO



ÍNDICE

Julho/2026

Autonomia na partilha: STJ valida divisão desigual de bens entre herdeiros.....	03
Herdeiros que falecem antes da partilha: quem deve receber a herança?.....	06
Escritura anterior, registro negado. O que acontece quando a indisponibilidade chega antes do registro?.....	09
Adjudicação compulsória: o direito à escritura definitiva mesmo diante de disputas entre vendedores.....	13
Venda de imóvel recebido por doação antes do casamento dispensa assinatura do cônjuge.....	16
Separação de bens não impede que cônjuge recupere imóvel que financiou e construiu com recursos próprios.....	19
O imóvel não pode ser registrado pela metade.....	24
A decisão judicial não dispensa o pagamento de impostos no registro de imóveis.....	28
O voto é seu — ninguém pode decidir por você.....	31
Demissão de vítima de violência doméstica é discriminação de gênero.....	33
Contatos.....	35



DIREITOS IMOBILIÁRIO E SUCESSÕES

Autonomia na partilha: STJ valida divisão desigual de bens entre herdeiros.

Muitas famílias, ao enfrentarem um inventário, acreditam que a divisão dos bens deve seguir, obrigatoriamente, uma regra matemática rígida imposta pela lei. No entanto, em decisão recente, o Superior Tribunal de Justiça (STJ) trouxe um importante reforço à autonomia dos herdeiros, consolidando o entendimento de que, quando todos são maiores e capazes, o consenso prevalece sobre a igualdade absoluta dos quinhões.

Caso

Os herdeiros eram irmãos do falecido, contudo, um era irmão unilateral e o outro bilateral. Em suma, o irmão unilateral do falecido receberia metade do que receberia o irmão bilateral.

O conflito surgiu quando ambos, em comum acordo, decidiram realizar uma partilha amigável na qual um deles receberia uma fatia maior do patrimônio do que a prevista legalmente. Ao levarem o acordo ao juiz para homologação, foram surpreendidos com a negativa tanto na primeira instância quanto no Tribunal de Justiça de São Paulo (TJSP).



DIREITOS IMOBILIÁRIO E SUCESSÕES

O entendimento das instâncias inferiores era de que o acordo representava uma renúncia parcial (proibida por lei) ou uma doação disfarçada, o que exigiria procedimentos tributários específicos e impediria a homologação dentro do inventário.

Decisão

O STJ corrigiu esse entendimento, esclarecendo que não se trata de renúncia, mas de cessão de direitos hereditários. A renúncia, por definição legal, deve ser total e absoluta, já a cessão permite que o herdeiro disponha livremente de sua parte, podendo, inclusive, transferi-la a outro herdeiro antes da finalização da partilha.

O Tribunal destacou três pontos fundamentais:

Autonomia da vontade: se os herdeiros são capazes e estão de acordo, o juiz deve homologar a vontade das partes, sem exigir que a divisão seja matematicamente idêntica entre todos;

Celeridade processual: o objetivo da partilha amigável é justamente simplificar a divisão do espólio, evitando que o Judiciário crie obstáculos desnecessários a acordos lícitos;



DIREITOS IMOBILIÁRIO E SUCESSÕES

Separação de esferas: eventuais questões tributárias, como o pagamento do ITCMD decorrente de uma possível doação, devem ser resolvidas diretamente com o Fisco. A existência de tributos a apurar não é, por si só, impedimento para que o juiz valide a partilha acordada.

Conclusão

Essa decisão representa uma vitória para a segurança jurídica e para a agilidade dos processos de inventário. Ela reafirma que o Judiciário não deve interferir na vontade de herdeiros capazes que buscam uma solução consensual para o patrimônio familiar, desde que respeitadas as formalidades legais. O entendimento deixa claro que a "maior igualdade possível" prevista no Código Civil não se confunde com uma "igualdade absoluta" que engesse a liberdade dos interessados.

Fonte: REsp nº 2.225.451/SP – STJ



DIREITOS IMOBILIÁRIO E SUCESSÕES

Herdeiros que falecem antes da partilha: quem deve receber a herança?

No Direito das Sucessões, uma situação relativamente comum, mas que gera muita dúvida, ocorre quando um herdeiro falece após o autor da herança, porém antes de o inventário ser concluído e os bens efetivamente divididos. Esse herdeiro é chamado de *pós-morto*. A pergunta que naturalmente surge é: quem deve ocupar o seu lugar no processo de inventário? O seu espólio, ou seja, o conjunto de bens e direitos que ele deixou, ou os seus próprios filhos e descendentes?

O que diz o Direito?

O Código Civil adota o princípio do *droit de saisine*, expressão francesa que significa, em termos simples, que a herança é transmitida automaticamente no exato momento da morte do autor da herança. Isso quer dizer que, assim que alguém falece, seus herdeiros já se tornam, por força de lei, titulares dos bens, ainda que o inventário não tenha sido aberto ou concluído.

Partindo dessa premissa, quando o herdeiro vem a falecer antes da partilha, ele já era juridicamente dono de uma fração da herança. Essa fração, portanto, integra o seu próprio patrimônio e deve ser transmitida aos *seus* herdeiros, ou seja, aos seus filhos e descendentes.



DIREITOS IMOBILIÁRIO E SUCESSÕES

Caso

O Tribunal de Justiça do Distrito Federal e dos Territórios (TJDFT) pacificou esse entendimento em um caso concreto. A decisão esclareceu que, diante do falecimento de um herdeiro no curso do inventário, o seu lugar deve ser ocupado diretamente pelos seus descendentes, por meio do chamado direito de representação, também conhecido como sucessão por estirpe.

O tribunal afastou expressamente a possibilidade de habilitar o *espólio* do herdeiro falecido no lugar dele. O motivo é técnico, mas de fácil compreensão: o espólio é uma figura criada apenas para fins processuais, isto é, para representar o falecido em juízo enquanto o inventário tramita. Ele não possui personalidade jurídica própria para figurar como herdeiro em outro inventário.

Por que isso importa na prática?

Permitir que o espólio fosse habilitado como herdeiro criaria uma cadeia burocrática desnecessária: seria preciso abrir um novo inventário para cada herdeiro que falecesse durante o processo principal, multiplicando custos, prazos e complicações para toda a família.



DIREITOS IMOBILIÁRIO E SUCESSÕES

A solução adotada pelo tribunal, substituição direta pelos descendentes do herdeiro falecido, é mais ágil, mais econômica e plenamente respaldada pelo ordenamento jurídico brasileiro. Ela garante que os bens cheguem às pessoas certas, sem entraves processuais artificiais.

Conclusão

O entendimento firmado reforça um princípio fundamental do Direito Sucessório: a herança pertence ao herdeiro desde o momento da morte do autor, e qualquer direito que ele tenha adquirido nessa condição transmite-se naturalmente aos seus próprios herdeiros. Famílias que enfrentam inventários longos devem estar atentas a essa possibilidade e contar com orientação jurídica especializada para garantir que o processo transcorra de forma correta e célere.

Agravo de Instrumento nº 0746562-83.2025.8.07.0000 - TJDF



DIREITOS IMOBILIÁRIO E CONTRATOS

Escritura anterior, registro negado. O que acontece quando a indisponibilidade chega antes do registro?

Imagine que você compra um imóvel, assina a escritura em cartório e, anos depois, descobre que não pode registrar o bem em seu nome. Não porque errou em algo, mas porque, nesse intervalo de tempo, o antigo dono teve seus bens bloqueados por ordem judicial. Essa situação, que parece injusta à primeira vista, foi exatamente o que ocorreu com uma empresa e o Tribunal de Justiça do Paraná (TJPR) decidiu que o registro poderia mesmo ser negado.

O que aconteceu

Uma empresa adquiriu dois imóveis no litoral do Paraná por meio de escritura pública lavrada em setembro de 2018. Na data da compra, os imóveis estavam livres de qualquer ônus ou restrição, e o título foi levado ao Cartório de Registro de Imóveis no mesmo dia.

O problema é que o registro efetivo não foi concluído naquela ocasião. Com o passar do tempo, a partir de 2020, o vendedor passou a ter seus bens declarados indisponíveis por decisões judiciais, e essas restrições foram averbadas nas matrículas dos imóveis comprados pela empresa.



DIREITOS IMOBILIÁRIO E CONTRATOS

Quando a compradora voltou a buscar o registro da escritura, o Oficial de Registro de Imóveis negou o pedido, exigindo que as indisponibilidades fossem canceladas antes.

A empresa recorreu ao Tribunal de Justiça do Paraná, argumentando que agiu de boa-fé, que a escritura era anterior aos bloqueios e que as restrições não poderiam prejudicar um negócio já consumado.

O que o tribunal decidiu

O tribunal manteve a negativa do cartório e fixou uma tese clara: a existência de indisponibilidade averbada na matrícula impede o registro da escritura de compra e venda, mesmo que essa escritura tenha sido lavrada antes do bloqueio.

O fundamento central está em um princípio básico do direito imobiliário brasileiro: **a propriedade só se transfere com o registro**. Até que o registro seja feito, o vendedor continua sendo, juridicamente, o dono do imóvel. E se ele passa a ter seus bens bloqueados antes de o registro ser concluído, o imóvel é alcançado pela restrição.

Além disso, o TJPR destacou que o cartório deve analisar a situação da matrícula no momento em que o título é apresentado para qualificação, e não na data em que a escritura foi assinada.



DIREITOS IMOBILIÁRIO E CONTRATOS

Essa regra está prevista na Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/1973) e visa garantir a coerência e a segurança do sistema registral.

E a boa-fé do comprador?

O argumento da boa-fé foi afastado no âmbito do registro. O tribunal esclareceu que a boa-fé subjetiva do comprador é relevante em outros contextos, como nas discussões sobre fraude à execução entre credores e devedores, mas não serve para afastar restrições objetivas que constam da matrícula no momento do registro.

Isso não significa que o comprador está desamparado. O caminho apontado pelo acórdão é buscar, junto ao juízo que determinou a indisponibilidade, o levantamento da restrição, por meio de embargos de terceiro ou petição no próprio processo de origem. Somente após o cancelamento da indisponibilidade é que o registro poderá ser efetivado.

O que aprender com esse caso

Este julgamento reforça uma lição fundamental para quem compra imóveis: assinar a escritura não é suficiente para garantir a propriedade. O registro deve ser providenciado o quanto antes, pois é ele que consolida juridicamente a transferência do bem.



DIREITOS IMOBILIÁRIO E CONTRATOS

[Voltar ao
▲ índice](#)

Qualquer demora abre espaço para que situações como essa ocorram.

Para empresas e pessoas físicas que se encontram em situação semelhante (com escritura lavrada, mas registro pendente e indisponibilidade superveniente), a orientação é agir com rapidez e buscar assessoria jurídica especializada para requerer o levantamento da restrição na via judicial adequada.

Apelação Cível nº 0003642-63.2024.8.16.0116 — TJPR



DIREITOS IMOBILIÁRIO E CONTRATOS

Adjudicação compulsória: o direito à escritura definitiva mesmo diante de disputas entre vendedores.

Quando adquirimos um imóvel, a expectativa natural é que, após o pagamento integral, a escritura definitiva seja lavrada e o bem passe oficialmente para o nosso nome. Todavia, o que acontece quando surgem conflitos entre os vendedores anteriores ou quando a cadeia de documentos parece complexa? O Tribunal de Justiça de Rondônia (TJRO) trouxe um esclarecimento importante sobre o tema, reafirmando a segurança jurídica para quem compra imóveis de boa-fé.

Caso

O processo envolveu uma ação de *adjudicação compulsória*, um mecanismo jurídico utilizado quando o vendedor se recusa ou não consegue outorgar a escritura definitiva do imóvel ao comprador. No caso em questão, o comprador adquiriu dois imóveis e comprovou o pagamento integral do preço. Porém, os proprietários originais tentaram impedir a transferência, alegando irregularidades e dívidas em contratos anteriores, envolvendo empresas intermediárias.



DIREITOS IMOBILIÁRIO E CONTRATOS

Os vendedores argumentaram que o processo deveria ser suspenso até que outras ações judiciais, que discutiam a rescisão desses contratos anteriores, fossem resolvidas. Também tentaram anular a sentença, alegando a necessidade de produzir provas orais (depoimentos) para demonstrar supostas fraudes na cadeia de vendas.

Decisão

O TJRO negou os pedidos dos vendedores e manteve a sentença favorável ao comprador. Os principais pontos do entendimento foram:

- * **Proteção ao comprador de boa-fé:** eventuais brigas ou dívidas entre os vendedores anteriores não podem prejudicar quem comprou o imóvel, pagou o preço combinado e agiu de boa-fé. Quitada a obrigação, o comprador tem o direito de receber a escritura;
- * **Desnecessidade de provas complexas:** o juiz, como condutor do processo, tem o poder de decidir se a prova documental é suficiente. Como o comprador apresentou o contrato e os comprovantes de pagamento, não foi necessário realizar audiências com testemunhas, pois o direito ao imóvel já estava demonstrado pelos documentos;



DIREITOS IMOBILIÁRIO E CONTRATOS

* **Independência das ações judiciais:** disputas entre empresas intermediárias são problemas a serem resolvidos entre elas, em ações de perdas e danos, por exemplo, e não podem servir de "escudo" para impedir que o adquirente final regularize sua propriedade;

* **Dispensa de registro prévio do contrato:** para requerer a adjudicação compulsória, não é obrigatório que o contrato de compra e venda tenha sido registrado anteriormente em cartório. A prova da quitação do preço e a ausência de cláusula de arrependimento são suficientes.

Conclusão

Esta decisão é um importante precedente para reforçar que o comprador que cumpre com suas obrigações financeiras está protegido pela lei. O Poder Judiciário prioriza a estabilidade das relações imobiliárias, garantindo que o adquirente final não seja refém de desavenças contratuais ocorridas entre os vendedores que o antecederam. Para quem está em situação semelhante, a adjudicação compulsória é o caminho jurídico adequado para garantir o que é seu por direito.

Processo nº 7005617-75.2024.8.22.0005 – TJRO



DIREITOS IMOBILIÁRIO, CONTRATOS E FAMÍLIA

Venda de imóvel recebido por doação antes do casamento dispensa assinatura do cônjuge.

A aquisição de um imóvel por meio de doação realizada antes do casamento confere ao proprietário plena exclusividade sobre o bem. Esse entendimento, recentemente consolidado pelo Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro (TJRJ), esclarece uma dúvida bastante comum no dia a dia dos negócios imobiliários: *é necessária a autorização do cônjuge para vender um imóvel que sempre foi particular?*

O que aconteceu

O caso teve início quando um cartório de registro de imóveis se recusou a registrar uma escritura pública de compra e venda. A justificativa apresentada foi a ausência da assinatura do cônjuge da vendedora, sob o argumento de que tal ausência seria indispensável para formalizar a transferência do imóvel. Inconformada, a parte interessada recorreu ao Conselho da Magistratura, órgão responsável por revisar decisões administrativas no âmbito do registro de imóveis.



DIREITOS IMOBILIÁRIO, CONTRATOS E FAMÍLIA

O que diz a lei

O Código Civil é claro ao estabelecer que bens recebidos por doação ou herança, assim como aqueles que cada pessoa já possuía antes de se casar, não integram o patrimônio comum do casal. São chamados de bens particulares, e sobre eles o proprietário tem total liberdade de disposição, independentemente do regime de bens adotado no casamento.

No caso em questão, como o imóvel havia sido recebido por doação antes da celebração do matrimônio, ele nunca deixou de ser um bem exclusivo da vendedora. Portanto, a exigência da assinatura do cônjuge não tinha amparo legal.

Decisão

O TJRJ reformou a recusa do cartório e determinou o registro da escritura. Além de afastar a exigência indevida, a decisão reforçou que não houve qualquer violação ao chamado Princípio da Continuidade Registral, regra que garante que a cadeia de titularidade de um imóvel seja preservada de forma lógica e segura. Como o bem já estava corretamente registrado em nome da vendedora, a dispensa da assinatura do cônjuge não comprometeu a segurança jurídica do negócio.



DIREITOS IMOBILIÁRIO, CONTRATOS E FAMÍLIA

O que isso significa na prática

Quem possui um imóvel adquirido antes do casamento ou recebido por doação ou herança pode vendê-lo, doá-lo ou gravá-lo com ônus reais sem precisar da assinatura do cônjuge.

Exigir essa anuência, nesses casos, é um equívoco que pode atrasar ou até inviabilizar negócios imobiliários legítimos. Conhecer essa distinção é fundamental para proprietários, compradores e todos os envolvidos em transações com bens imóveis.

Processo nº 0956203-46.2023.8.19.0001 - TJRJ



DIREITOS IMOBILIÁRIO E FAMÍLIA

Separação de bens não impede que cônjuge recupere imóvel que financiou e construiu com recursos próprios.

Quando um casal decide se casar no regime de separação de bens, a ideia central é que cada um mantém o que é seu, o que foi adquirido antes ou durante o casamento pertence individualmente a quem comprou. Parece simples. Mas e quando um dos cônjuges financia, contrata e paga a construção de um imóvel que está registrado somente no nome do outro? Essa situação chegou ao Tribunal de Justiça de Minas Gerais (TJMG) e gerou uma decisão importante para quem vive ou viveu sob esse regime matrimonial.

Caso

As partes contraíram matrimônio com pacto antenupcial de separação convencional de bens, ou seja, a separação foi uma escolha livre e deliberada do casal, formalizada antes do casamento. Após o falecimento da mulher, o espólio do marido ingressou com uma ação judicial buscando o reconhecimento de que ele havia contribuído diretamente para a aquisição do terreno e para a construção do imóvel que estava registrado apenas no nome da falecida esposa.



DIREITOS IMOBILIÁRIO E FAMÍLIA

O pedido era o reconhecimento do chamado **esforço comum**: a comprovação de que, mesmo no regime de separação de bens, o marido foi quem efetivamente bancou aquele patrimônio, e que seria injusto deixá-lo de fora da herança sem qualquer ressarcimento ou participação.

O que disse o juiz de primeira instância

O juiz que analisou o caso inicialmente negou o pedido, sob fundamento de que os gastos do marido com a construção teriam sido uma espécie de "presente" ou gesto de generosidade (mera liberalidade), e não uma contribuição que gerasse direito à meação. O raciocínio era o de que, ao escolher a separação de bens, o casal já havia definido as regras do jogo.

A virada no tribunal

Inconformado, o espólio do marido recorreu ao TJMG, que reformou a decisão.

O tribunal reconheceu que, de fato, a separação convencional de bens não permite a aplicação automática da famosa Súmula 377 do Supremo Tribunal Federal, regra que, nos casos de separação obrigatória (imposta por lei a determinadas situações), presume que bens adquiridos durante o casamento foram conquistados pelo esforço de ambos.



DIREITOS IMOBILIÁRIO E FAMÍLIA

Essa súmula não vale para quem escolheu livremente a separação.

No entanto, o STJ (Superior Tribunal de Justiça) já consolidou o entendimento de que, mesmo na separação convencional, é possível reconhecer o direito à meação quando há prova concreta e robusta de que um dos cônjuges contribuiu direta e relevantemente para a aquisição ou construção de um bem. Sem esse reconhecimento, haveria enriquecimento sem causa, em resumo, alguém lucrando às custas de outro, o que o direito brasileiro não admite.

E foi exatamente isso que as provas demonstraram:

- O contrato de compra e venda do terreno e o recibo de entrada estavam em nome do marido;
- As notas fiscais de materiais de construção e os recibos de serviços da obra também estavam em seu nome;
- O requerimento de ligação de energia elétrica junto à CEMIG foi assinado por ele;
- O fornecedor de materiais e o pedreiro que executou a obra confirmaram, em depoimentos, que foi o marido quem contratou e pagou por tudo.



DIREITOS IMOBILIÁRIO E FAMÍLIA

Diante de um conjunto probatório tão sólido, o tribunal concluiu que não havia como tratar a participação do marido como mero gesto de generosidade. Ele foi o agente financeiro principal da construção. Negar sua meação seria permitir que os herdeiros da esposa se beneficiassem de um patrimônio construído com o dinheiro dele, sem qualquer contrapartida.

Resultado

O recurso foi provido e o espólio do marido passou a ter direito à meação (50% do imóvel), que deverá ser resguardado e incluído na partilha do inventário.

O que a decisão ensina

Este caso é um lembrete de que o regime de bens escolhido no casamento não é uma barreira intransponível quando há prova clara de contribuição patrimonial. A separação convencional protege o patrimônio individual, mas não autoriza o enriquecimento injusto de uma parte em detrimento da outra. Quem investiu, pagou e construiu tem o direito de provar isso, e de ser reconhecido pelo Judiciário.



DIREITOS IMOBILIÁRIO E FAMÍLIA

Para famílias que vivem situações semelhantes, a lição prática é direta: guarde documentos, contratos, notas fiscais e recibos. Em um eventual litígio, são eles que fazem a diferença entre perder e ganhar.

Apelação Cível nº 1.0000.26.017182-2/001 – TJMG



DIREITOS IMOBILIÁRIO, FAMÍLIA E SUCESSÕES

O imóvel não pode ser registrado pela metade.

Imagine que um casal se separa judicialmente, mas nunca chega a dividir formalmente os bens que tinham em comum. Anos se passam, e um dos ex-cônjuges falece. O outro, então, tenta registrar em cartório apenas a parte que pertencia ao falecido, afinal, o restante já seria "seu", certo? Errado. É exatamente essa situação que uma recente decisão do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul (TJRS) enfrentou, e o resultado serve de alerta importante para quem vive circunstâncias semelhantes.

O que aconteceu

O caso envolve um casal que foi casado sob o regime da comunhão universal de bens—modalidade em que tudo o que cada um possui, antes e durante o casamento, passa a pertencer a ambos em conjunto. Em 1998, o casal se separou judicialmente, mas nunca realizou a partilha dos bens. O imóvel do casal, portanto, continuou registrado como se ainda fosse de ambos.

Em 2018, a ex-esposa faleceu. Os herdeiros, junto com o ex-marido, lavraram uma escritura pública de inventário e partilha amigável, tentando registrar no cartório de imóveis apenas os 50% que pertenciam à falecida.



DIREITOS IMOBILIÁRIO, FAMÍLIA E SUCESSÕES

A ideia era simples: transferir a parte dela aos herdeiros, já que a outra metade "pertenceria" ao ex-marido.

O cartório, porém, recusou o registro. O ex-marido recorreu à Justiça.

Por que o cartório recusou?

O problema está em um conceito jurídico chamado mancomunhão. Quando um casal é casado em comunhão universal e se separa sem fazer a partilha, os bens não ficam divididos em partes individuais, eles permanecem como uma massa única e indivisível, pertencente a ambos em conjunto. Não existe, juridicamente falando, "os 50% dele" e "os 50% dela" enquanto essa divisão não for formalizada e registrada.

Isso é diferente de um condomínio comum, em que cada pessoa tem uma fração claramente definida. Na mancomunhão, ninguém pode dispor de uma parte isolada sem antes identificar e separar o que é de cada um.

Ao tentar registrar apenas metade do imóvel sem antes declarar e individualizar a meação do ex-marido sobrevivente, a escritura quebrava a chamada cadeia dominial, ou seja, a sequência lógica e contínua de registros que garante a segurança jurídica de quem é dono de quê.



DIREITOS IMOBILIÁRIO, FAMÍLIA E SUCESSÕES

O cartório agiu corretamente ao barrar o registro, pois permitir o contrário seria como reconhecer uma propriedade que, nos registros públicos, ainda não existe de forma individualizada.

O que a decisão determina na prática

O tribunal, por unanimidade, manteve a recusa do cartório. Para que o registro seja feito corretamente, a escritura de inventário precisa, ao mesmo tempo, declarar e individualizar a meação do ex-marido, tornando claro, no próprio documento, o que é meação (parte que já lhe pertencia pelo casamento) e o que é herança (parte que passa aos herdeiros da falecida). Só assim o cartório consegue atualizar o registro do imóvel de forma juridicamente válida e segura.

Lição

A separação judicial ou o divórcio sem a partilha de bens é uma situação muito mais comum do que se imagina, e pode gerar complicações sérias no futuro, especialmente em casos de falecimento, novo casamento ou venda de imóveis. Regularizar a situação patrimonial no momento da separação evita disputas, custos e entraves como o que foi descrito neste caso.



DIREITOS IMOBILIÁRIO, FAMÍLIA E SUCESSÕES

Se você passou por uma separação e os bens nunca foram formalmente divididos, é fundamental buscar orientação jurídica para regularizar essa situação antes que ela se torne um problema ainda maior.

Apelação Cível nº 5012004-97.2025.8.21.0017 – TJRS



DIREITOS IMOBILIÁRIO E TRIBUTÁRIO

A decisão judicial não dispensa o pagamento de impostos no registro de imóveis.

A obtenção de uma decisão judicial que garante o direito à propriedade de um imóvel é, sem dúvida, uma conquista importante. Muitas pessoas acreditam que, com uma ordem do juiz em mãos, o registro do bem no cartório seria automático e sem maiores exigências. Contudo, a realidade jurídica é diferente, e entendê-la pode evitar surpresas desagradáveis.

Caso

Uma pessoa tentou registrar uma carta de adjudicação (documento judicial que formaliza a transferência de um imóvel arrematado ou adjudicado em processo judicial) diretamente no Cartório de Registro de Imóveis. O Oficial do Cartório, porém, condicionou a realização do registro a duas exigências: a comprovação do pagamento do ITBI (Imposto sobre Transmissão de Bens Imóveis) e a apresentação da inscrição municipal do imóvel. Inconformada, a parte recorreu ao Tribunal, sustentando que a ordem judicial deveria ser cumprida sem essas formalidades adicionais.

No entanto, o Tribunal de Justiça de Mato Grosso do Sul (TJMS) deu razão ao cartório.



DIREITOS IMOBILIÁRIO E TRIBUTÁRIO

A decisão reafirmou um princípio fundamental do direito registral: o chamado dever de qualificação registral. Isso significa que o Oficial do Registro tem a obrigação legal de analisar se o documento apresentado está em conformidade com todas as exigências da lei, e esse dever não desaparece pelo fato de o título ter origem judicial.

Na prática, o que o tribunal deixou claro é que uma decisão judicial garante o direito à propriedade, mas não substitui as obrigações tributárias e cadastrais que a lei impõe para que esse direito seja registrado. O ITBI é um imposto municipal devido em toda transmissão de imóvel, independentemente de como ela ocorre, por compra e venda, herança, doação ou decisão judicial. Da mesma forma, a regularidade cadastral do imóvel junto à prefeitura é requisito para que o registro seja feito com segurança.

Exigir esses documentos, portanto, não representa descumprimento da ordem judicial. Ao contrário, é o exercício regular e necessário da função do registrador, que atua como fiscal da legalidade e guardião da segurança jurídica no sistema de registro de imóveis.



DIREITOS IMOBILIÁRIO E TRIBUTÁRIO

Quem obtém uma decisão judicial sobre um imóvel deve se preparar para cumprir também as obrigações fiscais e administrativas antes de concluir o registro. Planejar esse passo com antecedência (reunindo os comprovantes de pagamento de tributos e a documentação cadastral do bem) evita atrasos e garante que a vitória judicial se converta, de fato, em propriedade registrada.

Agravo de Instrumento nº 1406769-24.2026.8.12.0000 – TJMS



O voto é seu — ninguém pode decidir por você.

Instituições do sistema de Justiça brasileiro firmaram um acordo de cooperação para combater o assédio eleitoral no ambiente de trabalho. A iniciativa une a Justiça Eleitoral, a Justiça do Trabalho e o Ministério Público, com o objetivo de proteger a liberdade de voto de trabalhadoras e trabalhadores em todo o país.

O assédio eleitoral acontece quando empregadores ou gestores tentam influenciar, pressionar ou constranger funcionários a apoiar determinado candidato ou partido. Isso pode ocorrer por meio de ameaças de demissão, promessas de benefícios, exigência de participação em atos de campanha ou simples intimidação relacionada às preferências políticas do trabalhador. Além de ser uma violação de direitos fundamentais, essa prática pode configurar crime eleitoral.

A resposta das instituições vai além da punição: a prioridade é a prevenção. O acordo prevê a produção e o compartilhamento de materiais educativos, para que empregados e empregadores conheçam seus direitos e obrigações antes que qualquer abuso aconteça.



DIREITO TRABALHISTA

A ideia central é clara: a escolha feita nas urnas pertence exclusivamente a quem vota, e nenhuma relação de trabalho, hierarquia ou dependência econômica pode interferir nisso.

Para ampliar o alcance da campanha, foi criada a **Aliança pelo Voto Livre e Secreto**, aberta à adesão de qualquer pessoa, empresa, entidade ou organização que queira se comprometer publicamente com a defesa da democracia.

Do ponto de vista prático, a Justiça do Trabalho já registrou centenas de processos relacionados ao tema nos últimos anos e passou a adotar regras mais rigorosas para identificar, monitorar e comunicar esses casos ao Ministério Público. Com o novo acordo, a atuação conjunta das instituições torna a resposta mais rápida e coordenada, o que é essencial, já que denúncias de assédio eleitoral precisam ser apuradas enquanto o processo eleitoral ainda está em curso.

Em resumo, o recado é simples: o voto é um direito individual, secreto e inviolável. Qualquer tentativa de pressionar um trabalhador em razão de sua escolha política é ilegal, e agora conta com um sistema institucional ainda mais preparado para agir.

Fonte: <https://www.tst.jus.br/-/alianca-pelo-voto-livre-e-secreto-mobilizacao-nacional-busca-combater-assedio-eleitoral-no-trabalho>



Demissão de vítima de violência doméstica é discriminação de gênero.

Uma trabalhadora vítima de violência doméstica foi demitida por mensagem de celular após comunicar à empresa que havia obtido uma medida protetiva contra seu ex-companheiro, que era colega de trabalho no mesmo local. A ordem judicial impedia que ele se aproximasse dela a menos de 100 metros, o que tornava inevitável o cruzamento dos dois na entrada e saída do trabalho, já que cumpriam turnos consecutivos.

Ao pedir uma simples mudança de horário para cumprir a determinação judicial e preservar sua segurança, a trabalhadora recebeu como resposta que "problemas pessoais devem ser resolvidos em casa". Em seguida, foi dispensada sem receber nenhuma verba rescisória.

A Justiça reconheceu que a demissão foi discriminatória e violou tanto a legislação trabalhista quanto a Lei Maria da Penha. O caso chegou ao Tribunal Superior do Trabalho (TST), que elevou a indenização de R\$ 10 mil para R\$ 30 mil. Para o tribunal, a conduta da empresa agravou a vulnerabilidade da vítima e configurou discriminação de gênero, especialmente porque a empresa tinha pleno conhecimento da situação de risco e ainda assim optou por demitir a empregada em vez de protegê-la.



DIREITO TRABALHISTA

O TST destacou ainda que indenizações muito baixas contribuem para normalizar esse tipo de comportamento ilícito, esvaziando as proteções previstas na Constituição e em tratados internacionais dos quais o Brasil é signatário. A decisão reforça que o combate à violência de gênero também é uma responsabilidade do ambiente de trabalho, e que empregadores que ignoram esse dever podem e devem ser responsabilizados.

Fonte: <https://www.tst.jus.br/-/empresa-e-condenada-por-dispensar-trabalhadora-protegida-pela-lei-maria-da-penha>



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/>