



**UNIVERSIDADE FEDERAL DO CEARÁ**  
**FACULDADE DE DIREITO**  
**CURSO DE GRADUAÇÃO EM DIREITO**

**SARAH ANTONIA PEREIRA PINHEIRO**

**A MITIGAÇÃO DO DIREITO REAL DE HABITAÇÃO NA JURISPRUDÊNCIA DO**  
**STJ: AS RAZÕES DE DECIDIR DO RESP 2.151.939/RJ**

**FORTALEZA**

**2025**

SARAH ANTONIA PEREIRA PINHEIRO

A MITIGAÇÃO DO DIREITO REAL DE HABITAÇÃO NA JURISPRUDÊNCIA DO STJ:  
AS RAZÕES DE DECIDIR DO RESP 2.151.939/RJ

Monografia apresentada ao Curso de Graduação  
em Direito da Universidade Federal do Ceará,  
como requisito parcial à obtenção do título de  
Bacharel em Direito.

Orientador: Prof. Dr. William Paiva Marques  
Junior.

FORTALEZA

2025

Dados Internacionais de Catalogação na Publicação  
Universidade Federal do Ceará  
Sistema de Bibliotecas  
Gerada automaticamente pelo módulo Catalog, mediante os dados fornecidos pelo(a) autor(a)

---

- P722m Pinheiro, Sarah Antonia Pereira.  
A mitigação do direito real de habitação na jurisprudência do STJ: as razões de decidir do REsp 2.151.939/RJ / Sarah Antonia Pereira Pinheiro. – 2025.  
55 f.
- Trabalho de Conclusão de Curso (graduação) – Universidade Federal do Ceará, Faculdade de Direito, Curso de Direito, Fortaleza, 2025.  
Orientação: Prof. Dr. William Paiva Marques Júnior..
1. direito real. 2. habitação. 3. sucessão. 4. juízo de ponderação. I. Título.

CDD 340

---

SARAH ANTONIA PEREIRA PINHEIRO

A MITIGAÇÃO DO DIREITO REAL DE HABITAÇÃO NA JURISPRUDÊNCIA DO STJ:  
AS RAZÕES DE DECIDIR DO RESP 2.151.939/RJ

Monografia apresentada ao Curso de Graduação  
em Direito da Universidade Federal do Ceará,  
como requisito parcial à obtenção do título de  
Bacharel em Direito.

Orientador: Prof. Dr. William Paiva Marques  
Junior.

Aprovada em: xx/xx/2025.

BANCA EXAMINADORA

---

Prof. Dr. William Paiva Marques Junior (Orientador)  
Universidade Federal do Ceará (UFC)

---

Profª. Ma. Fernanda Claudia Araujo da Silva  
Universidade Federal do Ceará (UFC)

---

Éric da Rocha de Menezes  
Mestrando em Direito pela Universidade Federal do Ceará (UFC)

A Deus.

À minha mãe, Ducilene, pelos incontáveis ensinamentos.

Às minhas tias, Aurilene e Roselene, e aos meus primos, Gabriel e Caroline.

## **AGRADECIMENTOS**

À Deus, fonte inesgotável de suporte e acalento.

À minha mãe, Ducilene, pelo companheirismo, paciência e suporte. Sem ela nada disso seria possível.

Às minhas tias, Aurilene e Roselene, e aos meus primos-irmãos, Caroline e Gabriel, pela união, disponibilidade e principalmente pela presença, ainda que estejamos distantes fisicamente.

Aos amigos a mim apresentados por esta casa centenária, com os quais pude dividir os anseios e desafios dessa longa jornada.

Aos amigos que fiz enquanto estagiária da 44ª Promotoria de Família de Fortaleza, da 11ª Vara do Trabalho de Fortaleza e do setor Trabalhista do Escritório R. Amaral Advogados, pelos ensinamentos que tanto acrescentaram à minha jornada profissional.

Ao Prof. Dr. William Paiva Marques Júnior, pelo incentivo e excelente suporte, não apenas durante a execução deste, mas ao longo de toda a minha graduação.

Aos professores participantes da banca examinadora Profª. Ma. Fernanda Claudia Araujo da Silva e Éric da Rocha de Menezes pelo tempo, pelas valiosas colaborações e sugestões.

Por fim, aos meus avós maternos e à minha Tia Augustinha, que hoje repousam no Senhor, mas que foram e são presença constante no meu dia a dia.

## RESUMO

Analisa-se e discute-se o instituto do direito real de habitação, previsto no art. 1.831 do Código Civil, que tem como fundamento precípua a proteção do cônjuge ou do companheiro sobrevivente que, diante do falecimento do *de cujus*, tem direito a permanecer residindo no imóvel que serviu de moradia para o casal, independentemente do regime de bens que foi adotado pelos parceiros quando da constituição do matrimônio ou da união estável. Assim sendo, verifica-se a problemática da possibilidade de mitigação desse direito real, outrora tido como absoluto, e as medidas que necessitam ser tomadas para que seja aplicado de forma mais justa no caso concreto. Dessa maneira, analisa-se o direito fundamental à propriedade quando colocado em posição diametralmente oposta ao direito à herança, bem como a possibilidade de ponderação dos referidos direitos para uma conclusão mais justa e que atinja o bem comum. O julgador deve, portanto, ao verificar no caso concreto que os direitos supracitados não são capazes de coexistir, realizar um juízo de ponderação, considerando as circunstâncias específicas do caso. Foi dessa forma que analisou o STJ no julgamento do REsp 2.151.939/RJ. A metodologia utilizada foi o estudo de caso, com análise do REsp supracitado, bem como foram analisadas dissertações, artigos científicos e doutrinas jurídicas, além de terem sido realizadas pesquisas jurisprudenciais nos sites do Superior Tribunal de Justiça e do Supremo Tribunal Federal abrangendo o período de 2018 a 2024, tendo o recorte temporal sido realizado em razão de novas demandas que exigiram uma interpretação diversa da que vinha sendo realizada. Ao final, verifica-se que, no presente momento, cabe aos magistrados a efetiva realização do juízo de ponderação, diante da existência de uma lacuna legislativa que autorize a aferição de fatores externos à literalidade da lei para a incidência do direito real de habitação no caso concreto.

**Palavras-chave:** direito real; habitação; sucessão; juízo de ponderação.

## ABSTRACT

The institute of the real right of habitation, provided for in article 1.831 of the Brazilian Civil Code, whose primary purpose is to protect the surviving spouse or partner who, upon the death of the deceased, has the right to remain residing in the property that served as the couple's home, regardless of the property regime adopted by the partners at the time of the marriage or stable union. Thus, the study examines the issue of the potential mitigation of this real right, once considered absolute, and the measures that need to be taken to ensure its fair application in specific cases. In this regard, it analyzes the fundamental right to property when placed in direct opposition to the right to inheritance, as well as the possibility of balancing these rights to reach a fairer conclusion that serves the common good. Therefore, when determining that the aforementioned rights cannot coexist in a given case, the judge must conduct a balancing judgment, considering the specific circumstances of the case. This approach was adopted by the Superior Court of Justice (STJ) in the judgment of Special Appeal (RESP) 2.151.939/RJ. The methodology used was deductive, based on a literature review, analyzing dissertations, scientific articles, and legal doctrines, in addition to case law research on the websites of the Superior Court of Justice and the Federal Supreme Court, covering the period from 2018 to 2024. This timeframe was chosen due to emerging demands that required a different interpretation from the one previously applied. At the conclusion of the study, it is observed that, at present, it is up to the judges to effectively carry out this balancing judgment, given the existence of a legislative gap that allows for the consideration of external factors beyond the literal interpretation of the law in determining the applicability of the real right of habitation in specific cases.

**Keywords:** real right; habitation; succession; balancing judgment.





## **LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS**

DRH	Direito Real de Habitação
STJ	Superior Tribunal de Justiça
PL	Projeto de Lei
IBDFAM	Instituto Brasileiro de Direito de Família
CCJ	Comissão de Constituição, Justiça e Cidadania
STF	Supremo Tribunal Federal
CF	Constituição Federal de 1988
RE	Recurso Extraordinário
REsp	Recurso Especial
ADI	Ação Direta de Inconstitucionalidade
ADPF	Arguição de Descumprimento de Preceito Fundamental
AgInt	Agravo Interno
CC	Código Civil
TJRJ	Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro
TJSP	Tribunal de Justiça de São Paulo
LINDB	Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro
LIBRAS	Língua Brasileira de Sinais



## SUMÁRIO

<b>1</b>	<b>INTRODUÇÃO .....</b>	<b>12</b>
<b>2</b>	<b>NOÇÕES FUNDAMENTAIS SOBRE O DIREITO REAL DE HABITAÇÃO.....</b>	<b>14</b>
<b>2.1</b>	<b>Aspectos introdutórios relevantes .....</b>	<b>16</b>
<b>2.2</b>	<b>Evolução legislativa e natureza jurídica do Direito Real de Habitação no âmbito do Direito Sucessório .....</b>	<b>18</b>
<b>3</b>	<b>O JUÍZO DE PONDERAÇÃO E A PERSPECTIVA DOS JULGAMENTOS DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA SOBRE O DIREITO REAL DE HABITAÇÃO .....</b>	<b>24</b>
<b>3.1</b>	<b>Decisões relevantes anteriores ao REsp 2.151.939/RJ .....</b>	<b>25</b>
<b>3.1.1</b>	<i>A união estável e o direito real de habitação no direito sucessório .....</i>	<i>26</i>
<b>3.1.2</b>	<i>A existência de outros bens a serem inventariados .....</i>	<i>31</i>
<b>3.1.3</b>	<i>Existência de copropriedade anterior .....</i>	<i>33</i>
<b>4</b>	<b>O RECURSO ESPECIAL 2.151.939/SP E A MITIGAÇÃO DO DIREITO REAL DE HABITAÇÃO .....</b>	<b>36</b>
<b>4.1</b>	<b>A hermenêutica e os resultados da atividade interpretativa .....</b>	<b>37</b>
<b>4.2</b>	<b>O Recurso Especial e as razões de decidir do STJ .....</b>	<b>38</b>
<b>4.2.1</b>	<i>Construção Histórica do caso concreto e principais argumentos das partes ..</i>	<i>40</i>
<b>4.2.2</b>	<i>Análise das razões de decidir do STJ .....</i>	<i>42</i>
<b>5</b>	<b>CONSIDERAÇÕES FINAIS .....</b>	<b>47</b>
	<b>REFERÊNCIAS .....</b>	<b>49</b>

## 1 INTRODUÇÃO

O direito real de habitação (DRH), previsto no art. 1831 do Código Civil, revela-se como instituto primordial na proteção ao cônjuge ou ao companheiro sobrevivente quando se veem diante do falecimento de seu parceiro. Nesse sentido, é meio apto a garantir que o viúvo(a) continue residindo no imóvel que constituiu moradia e serviu de residência à família quando ainda era vivo o ora *de cujus*.

Nesta toada, verifica-se que o direito real de habitação possui como princípios basilares para a sua aplicação o direito à moradia, à propriedade, tendo ainda como pilar o direito à herança, todos previstos pela Constituição Federal.

Ocorre que, verificadas situações postas à apreciação do judiciário que não permitem a pura e simples aplicação da legislação atinente a matéria e podem representar hipóteses de aplicação irrestrita do direito, causando prejuízo às partes, se faz necessária a análise da possibilidade de flexibilização desse direito pelo próprio julgador.

Foi nesse sentido que se viu motivado o Superior Tribunal de Justiça, em setembro de 2024, ao ser posto diante de um caso paradigmático para a aplicação do direito real de habitação, haja vista que a situação fática não era suficiente para garantir que o direito pudesse ser aplicado de maneira deliberada. No caso concreto, verificou-se que a viúva possuía aportes financeiros que seriam, por si só, plenamente capazes de prover sua manutenção, não sendo seu sustento prejudicado pelo afastamento da incidência do direito.

Diante desse impasse, o presente estudo tem como finalidade analisar a fundamentação utilizada pelos magistrados ao decidir o caso, bem como compreender a maneira como o STJ vê a aplicação do DRH em situações diferentes das que corriqueiramente são analisadas, verificando, ainda, os prováveis limites que podem ser adotados pelos julgadores mediante a realização do sopesamento dos princípios que fundamentam o instituto. Nesse sentido, os objetivos principais e secundários foram divididos em três capítulos para garantir a sequência lógica das ideias, buscando-se, ao final, entender se a decisão proferida está em consonância com o que dispõe a legislação e a jurisprudência majoritária.

No capítulo inicial busca-se entender os principais conceitos que circundam o direito real de habitação, em especial no que se refere ao direito de herança e de propriedade. Ainda, com a finalidade de inserir os conceitos no campo prático, analisa-se a evolução histórica do direito real de habitação nas disposições legais pertinentes.

No segundo capítulo propõe-se a verificação da forma como vem decidindo o STJ em situações paradigmáticas e que podem promover profundas modificações na realidade legal,

gerando precedentes que abrem possibilidades diversas de aplicação do direito. São elencados três julgados do Superior Tribunal de Justiça a respeito da temática vista no estudo.

Por fim, na última seção, verifica-se de forma pormenorizada a ideia central do trabalho, de modo a verificar a forma como entendeu o STJ quando da aplicação a legislação e do sopesamento dos princípios atinente ao DRH em um caso que se mostrou desafiador.

A metodologia utilizada foi o estudo de caso, com análise do REsp supracitado, bem como foram analisadas dissertações, artigos científicos e doutrinas jurídicas, além de terem sido realizadas pesquisas jurisprudenciais nos sites do Superior Tribunal de Justiça e do Supremo Tribunal Federal abrangendo o período de 2018 a 2024, acerca da problemática estudada, para compreender os entendimentos dos magistrados atuais.

O tema abordado é de extrema importância para a sociedade atual, tendo em vista que abrange situações constantemente modificadas, haja vista que o instituto tem em sua base o princípio da afetividade familiar. Ainda que seja incontroverso que o direito real de habitação tem entendimento majoritário já fixado pela jurisprudência, verifica-se que situações não abarcadas pelo posicionamento entabulado ainda surgem.

Dessa maneira, não se tem como objetivo exaurir o tema em estudo, mas sim a promoção da reflexão sobre a necessidade de ponderação dos princípios fundamentais quando postos de forma diametralmente oposta um em relação ao outro.

## 2 NOÇÕES FUNDAMENTAIS SOBRE O DIREITO REAL DE HABITAÇÃO

O amplo estudo do Direito das Coisas, que representa, em linhas gerais, o ramo do Direito que objetiva estudar e normalizar as relações estabelecidas entre os homens e os bens suscetíveis de apropriação (Gagliano, Filho, 2024, p. 1), desde o início do estabelecimento da relação à sua utilização (Tepedino, Filho, Renteria, 2024, p.1), indicados como aqueles que apresentam relevante interesse econômico (Diniz, 2024, p. 4), engloba o estudo dos direitos reais que se dedica a análise do domínio exercido sobre as coisas.

Assim, estando taxativamente elencados no rol do art. 1.225, do Código Civil (CC), os direitos reais são essencialmente limitados pela tipicidade atribuída pelo legislador, constituindo-se em *numerus clausus* (Frota, 2015), não sendo possível, portanto, a criação de novas modalidades pelos sujeitos, sendo oponíveis *erga omnes* (Pereira, 2024, p. 1), pela sua preponderante aderência ao bem perseguido e, como corolário, gravados com direito de seqüela do titular sobre a coisa (Alvim, 2000, p. 103).

Ainda, os direitos reais possuem como característica a publicidade, em razão da necessidade expressa e notória de registro (no caso de direitos reais gravados sobre bens imóveis) ou da tradição (em se tratando de bens móveis), e a aderência à coisa, classificada, conforme Donizetti e Quintella (2014, p. 659), como a relação entre um indivíduo específico e a exclusividade absoluta exercida.

À primeira vista, é possível notar que o direito real mais abrangente e protetivo, quando consideradas suas características essenciais, é o direito de propriedade. Neste, o titular tem a faculdade de exercer todas as prerrogativas sobre o bem, sendo elas o *ius utendi* (direito de usar), o *ius fruendi* (direito de fruir) e o *ius abutendi* (direito de dispor do bem).

Por demais, vê-se que o direito de propriedade goza de ampla proteção constitucional, quando visto no rol de direitos e garantias fundamentais<sup>1</sup> inseridos pela Constituição Federal de 1988, por não poder ser tratado unicamente como direito inerente ao sujeito, como instituto de natureza privada (Bulos, 2023, p. 507), mas sim como algo que está inserido na sociedade como de interesse comum, pelo que deve perseguir sua função social, coexistindo uma relação normativa que abrange desde as disposições constitucionais às infraconstitucionais.

---

<sup>1</sup> Art. 5º Todos são iguais perante a lei, sem distinção de qualquer natureza, garantindo-se aos brasileiros e aos estrangeiros residentes no País a inviolabilidade do direito à vida, à liberdade, à igualdade, à segurança e à propriedade, nos termos seguintes:  
XXII - é garantido o direito de propriedade;

Cabe destacar que, conforme Marques Junior (2017, p. 114), o exercício da propriedade não confere ao titular liberdade absoluta sobre o bem, não sendo possível seu uso indiscriminado, tendo em vista a necessidade de ser utilizado para fins legítimos e benéficos à sociedade.

Dessa forma, a função social da propriedade, prevista pelo art. 5º, inciso XXIII da Constituição Federal, não considera apenas o agir do detentor do direito, visto como ser individual, mas sim visa garantir a conformidade e a convergência do agir individual com o bem coletivo, aqui tido como a materialização da função social da propriedade.

Diante disto, é cabível inferir que os demais direitos reais se apresentam como desdobramentos do direito de propriedade, distinguindo-se deste a partir do momento em que é realizado um juízo de valoração de cada uma das prerrogativas que podem ser exercidas sobre a coisa gravada com o direito real.

No mesmo sentido, valoroso destacar o papel que exerce o direito de propriedade quando analisado em conjunto com o DRH, tendo em vista ser este seu consectário, especialmente quando analisadas as funções sociais dos referidos.

Ainda, importa destacar que o DRH tem como corolário a garantia do direito à moradia, direito fundamental social<sup>2</sup>, que está intrinsecamente conectado à dignidade da pessoa humana (Mastrodi, 2013, p. 115).

Nesse sentido, a moradia funciona ainda como meio de concretização da própria cidadania (Mastrodi, 2013, p. 115), característica intrínseca do ser humano, mas que necessita de meios para concretizar-se, constituído o referido direito social base para a efetivação de diversos outros direitos fundamentais, como o lazer, saúde e educação.

Por demais, vê-se a influência do princípio da afetividade quando analisados os casos que envolvam a concretização do DRH. A legislação que trata do instituto, ao estabelecer que o imóvel será destinado ao cônjuge sobrevivente, tem como objetivo assegurar a este sua manutenção, para além de fatores econômicos, mas imiscuindo-se, inclusive, na esfera psicológica, haja vista que o casal, por óbvio, construiu momentos onde residiu, pelo que se faz necessária a perpetuação do local diante da carga emocional que o circunda.

Referido princípio constitui hoje, conforme aponta Lôbo (2008, p. 58), um dos requisitos basilares para a formação e estruturação das entidades familiares contemporâneas, sendo ladeada pela estabilidade e pela ostentabilidade.

---

<sup>2</sup> Art. 6º São direitos sociais a educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, a moradia, o transporte, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição.



Dessa forma, justifica o presente estudo acerca da possibilidade de flexibilização do instituto do direito real de habitação no âmbito do direito sucessório quando verificadas no caso concreto situações que, em tese, autorizariam sua mitigação, a partir das devidas ponderações dos interesses das partes envolvidas.

Portanto, o capítulo a ser abordado tem como propósito identificar o surgimento de conceitos basilares para a manutenção da aplicação do direito real de habitação, ainda que diante das inúmeras e velozes modificações que a sociedade contemporânea enfrenta cotidianamente, especialmente quando referidas situações são judicializadas.

## 2.1 Aspectos introdutórios relevantes

Inicialmente, de se ressaltar que direito real de habitação tem sua fundamentação legal derivada da inserção do instituto do usufruto no rol taxativo de direitos reais, da mesma forma como ocorreu com o direito real de uso, tratando-se ambos, portanto, de manifestações mais restritas do ascendente (Blinkstein, 2009, p. 94), ou ainda de “usufrutos em miniatura” (Gomes, 2012, p. 325).

Dessa forma, o usufruto, enquanto gênero das espécies uso e habitação, pode ser definido, conforme ensinamentos de Clóvis Beviláqua (1941, p. 357), como o “[...] direito real, conferido a alguma pessoa, durante certo tempo, que a autoriza a retirar, de coisa alheia, frutos e utilidades, que ela produz [...]”. Refere-se, portanto, ao direito constituído ao usufrutuário de usar e gozar das utilidades e frutos provenientes da coisa, inclusive em seu caráter econômico, proporcionando ao titular do direito auferir lucro com os frutos colhidos, ainda que a propriedade do referido seja de titularidade de outro, o nu-proprietário. Assim, diante de seu caráter eminentemente *erga omnes*, o usufrutuário se resguarda de defender-se, inclusive, de ações intentadas pelo nu-proprietário (Tepedino, Filho, Renteria, 2024, p. 315).

Ademais, quanto ao instituto do uso, trata-se do direito de usufruto em sua forma limitada, sendo que pode ser classificado como o direito de “[...] extrair da coisa alheia as utilidades exigidas pelas necessidades do usuário e de sua família [...]” (Beviláqua, 1941, p. 387), assim sendo, portanto, direito fixado, utilizando-se de termos intrinsecamente relacionados ao direito de família, *intuitu familiae*, apto a garantir que seu titular possa usar do bem para sua própria subsistência e de sua família, por tempo determinado ou não, sendo certo que o usuário não possui autorização auferir lucros sobre o bem gravado (Tepedino, Filho, Renteria, 2024, p. 333), sendo este o atributo que o distingue do usufruto.

Quanto à habitação, enquanto instituto com efeitos limitados e vertente do direito real de usufruto, trata-se de instituto estabelecido ao habitador, que pode exercê-lo com atributos eminentemente *intuitu familiae*, ou seja, de forma global, em prol de si e de sua família (Cahali, 2009, p. 221), estando o habitador restrito a utilizar o bem com o fito de residir, garantindo-lhe moradia gratuita, sendo assegurada a possibilidade da divisibilidade do exercício do direito, caso se vislumbre titularidade diversa<sup>3</sup>.

Assim, ao se rememorar sobre as prerrogativas inerentes aos direitos reais, infere-se que o titular do direito real de habitação apenas está apto a exercer o *ius utendi*, em razão de não poder dispor da coisa, bem como por não ser pessoa apta a fruir dos bens que possam surgir do exercício do direito, não estando qualificado a ceder seu exercício (Venosa, 2025, p. 432).

Portanto, o direito real de habitação pode ser classificado como um instituto *ex lege*, dada sua expressa previsão na legislação civil, admitindo-se sua constituição tanto por disposição testamentária quanto por cláusula contratual (Frota, 2016, p. 4). Ademais, na ausência de manifestação expressa no momento da abertura da sucessão, sua instituição decorre da aplicação literal da norma jurídica, encontrando respaldo não apenas nas legislações correlatas, mas também nas próprias disposições constitucionais.

Trata-se, ainda, de um direito de natureza personalíssima (Gomes, 2008, p. 310), conferido apenas a pessoa determinada, com caráter vitalício, sendo, porém, intransferível e apto a fruição coletiva, restando garantido a quaisquer dos sujeitos que habitem sozinhos a isenção de pagamento de aluguel às outras (Gagliano, Filho, 2024, p. 395). Por sua essência, a aludida prerrogativa não admite alienação, dada sua destinação exclusiva à garantia de moradia ao beneficiário.

No que se refere à necessidade de registro, hão de serem observadas duas situações: a existência da habitação convencional e a existência da habitação legal. A primeira pode ser contratualmente constituída, sendo certo que não prescinde de registro no Cartório de Imóveis para sua realização<sup>4</sup>, já a segunda hipótese diz respeito às situações derivadas do direito de família e do direito sucessório que, por sua vez, dispensam o registro em cartório (Gagliano, Pamplona, 2024, p. 397).

---

<sup>3</sup> Art. 1.414. Quando o uso consistir no direito de habitar gratuitamente casa alheia, o titular deste direito não a pode alugar, nem emprestar, mas simplesmente ocupá-la com sua família.

Art. 1.415. Se o direito real de habitação for conferido a mais de uma pessoa, qualquer delas que sozinha habite a casa não terá de pagar aluguel à outra, ou às outras, mas não as pode inibir de exercerem, querendo, o direito, que também lhes compete, de habitá-la.

<sup>4</sup> Lei 6.015/1973, art. 167, I, n. 7.

Como exemplo, o imóvel que anteriormente servia como residência da família e que, após o falecimento de um dos cônjuges ou companheiros, passou a ter gravado sobre si o direito real de habitação em favor do sobrevivente, não pode ser alugado, emprestado ou vendido por este último, uma vez que o titular do direito, chamado de habitador, não é o proprietário do bem.

Pelo exposto, referido instituto tem suma relevância quando analisado à luz do direito sucessório, objeto do presente trabalho, em razão de constituir-se como direito que visa assegurar ao cônjuge supérstite a garantia de que mantém resguardado para si o direito de habitar gratuitamente e de forma vitalícia o imóvel que anteriormente residia com o *de cujus*, não ficando desamparado quando do falecimento deste.

A regra protecionista visa precipuamente à preservação do núcleo familiar, bem como a garantia do estrito cumprimento da função social da propriedade, estando revestido de significativo valor moral e social.

## **2.2 Evolução legislativa e natureza jurídica do direito real de habitação no âmbito do Direito Sucessório**

Inicialmente, a inserção do instituto do direito real de habitação incidente sobre a sucessão hereditária na legislação brasileira tem nascedouro com a entrada em vigor da Lei nº 4.121/62, de 27 de agosto de 1962 (Estatuto da Mulher Casada), que inseriu no ordenamento pátrio uma série de direitos que eram adquiridos quando da ocorrência do matrimônio, contendo disposições que, apesar da denominação dada ao Estatuto, eram aplicadas tanto a homens quanto a mulheres, e introduzindo uma série de modificações no então vigente Código Civil de 1916.

A legislação originária, impregnada de concepções que refletiam os ideais predominantes na sociedade de sua época, revelou-se carecedora de ajustes para regulamentar adequadamente a situação vivenciada pelo cônjuge sobrevivente diante do falecimento daquele com quem partilhara a vida e o lar.

Assim, referido Estatuto inseriu o parágrafo segundo no artigo 1.611 do Código Civil de 1916, colacionando ao ordenamento jurídico pátrio a previsão da garantia do direito real de habitação ao cônjuge sobrevivente quando do falecimento do consorte, desde que fossem obedecidas algumas condições que serão adiante analisadas no presente trabalho.

Desta feita, o direito incidiria em favor do sobrevivente enquanto vivo fosse ou persistisse o estado de viuvez, sob a condição de que houvesse sido casado sob o regime da

comunhão universal de bens, bem como diante da exigência de que o imóvel fosse o único residencial a inventariar, sem que o fato do exercício legítimo do direito real de habitação fosse fator impeditivo ou viesse a prejudicasse sua quota parte na herança do *de cujus*. Referida regra encontra-se disposta no art. 1.611, §2º, adiante transcrito:

Art. 1.611. Em falta de descendentes e ascendentes, será deferida a sucessão ao cônjuge sobrevivente, se, ao tempo da morte do outro, não estavam desquitados.

[...]

§ 2º Ao cônjuge sobrevivente, casado sob o regime da comunhão universal, enquanto viver e permanecer viúvo será assegurado, sem prejuízo da participação que lhe caiba na herança, o direito real de habitação relativamente ao imóvel destinado à residência da família, desde que seja o único bem daquela natureza a inventariar.

Além das disposições sucessórias inseridas pela legislação, também foram criadas normas familiaristas que asseguravam, mesmo que de forma diminuída e gradativa, demais direitos às mulheres. O Estatuto normatizou ainda a possibilidade as mulheres requererem a guarda unilateral dos filhos em caso de dissolução da união matrimonial.

Com efeito, diante da utilização cotidiana do instituto e da sua aplicação prática, bem como sob a influência das disposições da Constituição Federal de 1988, evidenciou-se a necessidade de ampliar o alcance do direito estendendo-o ao companheiro sobrevivente, desde que devidamente comprovada e reconhecida a união estável.

Com isso, a Lei da União Estável (Lei nº 9.278/96), em seu artigo 7º, regulamentou o direito real de habitação ao companheiro sobrevivente (Pereira, 2024, p. 242), ampliando o rol de beneficiários do instituto, mas mantendo os mesmos requisitos elencados pelo Código de Beviláqua, veja-se:

Art. 7º Dissolvida a união estável por rescisão, a assistência material prevista nesta Lei será prestada por um dos conviventes ao que dela necessitar, a título de alimentos. Parágrafo único. Dissolvida a união estável por morte de um dos conviventes, o sobrevivente terá direito real de habitação, enquanto viver ou não constituir nova união ou casamento, relativamente ao imóvel destinado à residência da família.

Desse modo, além de ser legítima a prerrogativa do cônjuge supérstite, casado sob o regime de comunhão universal de bens, de exercer o direito real de habitação, estendeu-se tal proteção ao companheiro que mantinha vínculo de união estável.

O Código Civil de 2002 manteve substancialmente as disposições de seu antecessor no que concerne ao direito real de habitação, incorporando ainda as disposições relativas ao direito do companheiro supérstite, constitucionalmente garantidas.

Por outro lado, considerável ampliação do rol de beneficiários deu-se quando da alteração da necessidade de ser a união constituída sob o regime da comunhão universal, passando a legislação a garantir o direito independentemente de qual seja o regime pactuado.<sup>5</sup>

Referidas modificações legislativas representaram uma maneira de se ver garantida a aplicação do direito real de habitação nos mesmos moldes pelo qual foi criado, seguindo as diretrizes de sua incorporação ao sistema jurídico brasileiro. Evidencia-se, portanto, que o direito tem por precípua finalidade a garantia de que seja resguardada ao cônjuge sobrevivente a fruição da habitação em imóvel que residia junto a seu cônjuge/companheiro.

Com a finalidade de assegurar a referida garantia, cumpre apontar a existência do Projeto de Lei (PL) nº 3.799 (Brasil, 2019), de autoria da Senadora Soraya Thronicke (PSL/MG), formulado em conjunto com o Instituto Brasileiro de Direito de Família (IBDFAM), que, para além de propor modificações na sucessão geral, visando a efetivação de diversos outros direitos, como a inclusão da possibilidade da realização de gravação do testamento em LIBRAS, também propôs modificações substanciais no âmbito do direito real de habitação.

O PL nº 3.799/2019 objetiva alterar as disposições civis sobre o direito real de habitação ao alterar o artigo 1.831, do Código Civil, para incluir no rol de beneficiários do direito os descendentes incapazes ou com deficiência, bem como os ascendentes vulneráveis que residiam com o *de cujus* quando de seu falecimento, mas mantendo resguardado a fruição do direito para o cônjuge ou companheiro sobrevivente.

Ademais, referido PL amplia as possibilidades de bens aptos a serem gravados com o direito real de habitação ao excluir a exigência de o imóvel ser o único de sua natureza a ser inventariado.

Por fim, busca resguardar ainda a possibilidade de o direito ser exercido de forma compartilhada, caso seja visualizada a existência de mais de um beneficiário apto a fruir do direito, bem como apresenta fatores limitantes ao exercício do direito, sendo eles a existência de renda ou patrimônio suficiente para a manutenção da própria moradia do habitador, ou a formação de nova entidade familiar.

Em sua justificação, a autora do PL aponta que as modificações seriam aptas a sanar dúvidas de pontos reiteradamente levados a debate, tanto por doutrinadores como pela própria jurisprudência. Ainda, buscou demonstrar que as propostas de modificação apresentadas têm

---

<sup>5</sup> Art. 1.831. Ao cônjuge sobrevivente, qualquer que seja o regime de bens, será assegurado, sem prejuízo da participação que lhe caiba na herança, o direito real de habitação relativamente ao imóvel destinado à residência da família, desde que seja o único daquela natureza a inventariar.

respaldo nas decisões costumeiramente proferidas pelos tribunais superiores que fogem da literalidade da legislação civil.

Efetivamente sobre o direito real de habitação, a Senadora apresenta em sua justificativa que os fatores limitantes propostos pelo PL se apresentam em uniformidade com a realidade observada, sendo mantida a garantia da proteção do cônjuge ou companheiro sobrevivente, mas impondo fatores limitantes quando observado o caso concreto. Nesse sentido, portanto, observou (Brasil, 2019):

Ainda em relação à sucessão do cônjuge e do companheiro sobrevivente, o anteprojeto propõe uma releitura do artigo 1.831 do Código Civil, que garante ao cônjuge sobrevivente, em caráter vitalício, o direito real de habitação em relação ao único imóvel residencial do monte a inventariar, que era destinado à residência da família, independentemente do regime de bens, não se atentando para as condições econômicas do sobrevivente, que pode ter direito a enorme meação ou partilha no acervo patrimonial, bem como possuir imóvel próprio para moradia.

Diante da inserção da mulher no mercado de trabalho e do princípio da igualdade de gêneros, bem como diante da longevidade atual, é preciso repensar a concessão do direito real de habitação, sendo possível verificar situações em que haja, de um lado, filhos menores do falecido, ou pais idosos e dependentes, e, de outro lado, o cônjuge supérstite são e independente, sobretudo quando há no monte um único imóvel residencial.

Assim, é salutar proteger o cônjuge ou o companheiro, mas não se lhe pode garantir uma proteção excessiva e em descompasso com a sua realidade, em especial quando em concorrência com outros herdeiros, merecedores de especial proteção, devendo a sucessão ter em vista a pessoa do sucessor, ou seja, as suas características e aspectos individuais e, em especial, a sua relação com o autor da herança.

Nessa direção, considerando o caráter protetivo do aludido benefício, este deve ser estendido para os familiares vulneráveis cuja moradia dependia daquela do autor da herança, enquanto perdurar tal situação de dependência. Assim, propõe-se que o direito real de habitação seja atribuído aos sucessores vulneráveis cujas moradias dependiam daquela do autor da herança por ocasião da abertura da sucessão, sendo o referido benefício sucessório exercido coletivamente, enquanto os titulares não adquirirem renda ou patrimônio suficiente para manter sua respectiva moradia, ou não casarem nem constituírem união estável.

Ocorre que, ainda que tenha transcorrido um período de tempo considerável desde a propositura do Projeto de Lei, este permanece em tramitação na Comissão de Constituição, Justiça e Cidadania (CCJ) da Casa Iniciadora, neste caso, o Senado Federal, aguardando designação de relator, desde 21/12/2022 (Brasil, 2019).

No mesmo sentido, convém ainda destacar, a proposição do Projeto de Lei nº 1.151/2024, de autoria do Deputado Gilvan Máximo (REPUBLICANOS/DF), que tem como discussão principal a inclusão dos filhos menores de 21 anos no rol de beneficiários do direito real de habitação (Brasil, 2024).

Em sua justificativa, o Deputado cita a necessidade de efetivação do dever de solidariedade que se traduz na prestação de assistência entre os membros dos núcleos familiares, pelo que deve ser preservado o direito real de habitação ao filho herdeiro menor de 21 anos.

Supracitado Projeto foi apensado ao PL nº 6.896/2017, proposto pelo Senador José Maranhão (PMDB/PB), em 14/02/2017, apresentando a possibilidade da normatização do direito real de habitação em favor do companheiro, para que tal previsão passasse a constar expressamente na legislação civilista brasileira, mas que teve última movimentação em novembro de 2023 (Brasil, 2017).

Nesse sentido, cabe destacar que, como bem analisado por Marques Júnior (2020, *online*), é inegável que, assim como ocorre com o cônjuge, o companheiro também possui os requisitos para ser beneficiário do DRH, tendo em vista a indiscutível existência de liame subjetivo entre o imóvel gravado e o companheiro que ali residiu com o *de cujus*, pelo que mereceria, então, o companheiro supérstite ser incluído como beneficiário do direito real de habitação.

Por fim, cabe destacar as modificações apresentadas pelo anteprojeto de reforma do Código Civil a despeito do tema em análise. O normativo pretende inserir na realidade brasileira a possibilidade de os cônjuges e companheiros renunciarem à herança um do outro, sendo certo que referida abdicação não influenciará a gravação do direito real de habitação em favor do sobrevivente, bem como propõe a ampliação do rol de possíveis beneficiários do direito, incluindo os descendentes incapazes ou com deficiência que residiam com o *de cujus* e o sobrevivente, bem como ascendentes vulneráveis e demais parentes que demonstrem um efetivo convívio familiar por meio de prova documental<sup>6</sup>.

Além disso, o anteprojeto enfrentou a discussão doutrinária da necessidade de análise de demais condições que fogem da literalidade do artigo e fixou a necessidade de afastamento do direito real de habitação quando o sobrevivente possuir condições para manter sua própria moradia ou caso venha a constituir nova família (Brasil, 2024).

Observa-se, portanto, que embora a realidade normativa brasileira enfrente problemas, como a morosidade legislativa, constantemente se buscam alternativas para garantir a concretização do direito real de habitação aos que efetivamente devem ser legitimados a gozar do direito, tendo-se como comprovado que se visa garantir a eficácia de princípios básicos

---

<sup>6</sup> Art. 1.831. Ao cônjuge ou ao convivente sobrevivente que residia com o autor da herança ao tempo de sua morte, será assegurado, qualquer que seja o regime de bens e sem prejuízo da participação que lhe caiba na herança, o direito real de habitação, relativamente ao imóvel que era destinado à moradia da família, desde que seja o único bem a inventariar. § 1º Se ao tempo da morte, viviam juntamente com o casal descendentes incapazes ou com deficiência, bem como ascendentes vulneráveis ou, ainda, as pessoas referidas no art. 1.831-A caput e seus parágrafos deste Código, o direito de habitação há de ser compartilhado por todos. § 2º Cessa o direito quando qualquer um dos titulares do direito à habitação tiver renda ou patrimônio suficiente para manter sua respectiva moradia, ou quando constituir nova família. Art. 1.831-A. Terão direito de habitação sobre o imóvel de moradia do autor da herança, as pessoas remanescentes da família parental, podendo habilitar-se para esse direito os que demonstrarem o convívio familiar comum por prova documental, conforme anotações feitas na forma do § 1º do art. 10 deste Código.

estatuídos pela Constituição Federal de 1988, como a proteção da pessoa idosa, preservação da função social da propriedade, o amparo da família e a solidariedade familiar, pelo que se perpetua a aplicação do referido atributo.

Ante o exposto, observa-se que os operadores do direito estão se movendo para modificar entendimentos que outrora eram tidos como imutáveis, visando reconhecer e adaptar as decisões às modificações ocorridas na sociedade.

Nesse diapasão, o próximo capítulo tem como intuito a discussão sobre como o direito real de habitação é analisado no ordenamento jurídico brasileiro diante das decisões do STJ sobre o instituto, abordando-se três decisões do STJ no que concerne ao assunto, que servirão como introdutórias ao caso paradigma que deu origem à discussão do presente trabalho, bem como contribuirão para a sua fundamentação.



### 3 O JUÍZO DE PONDERAÇÃO E A PERSPECTIVA DOS JULGAMENTOS DO SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA SOBRE O DIREITO REAL DE HABITAÇÃO

O método da ponderação, ou sopesamento, que teve como principal estudioso Alexy (2006, p. 112) diz respeito à necessidade de solução do problema da eventual colisão que pode ocorrer entre os direitos fundamentais, tidos, em verdade, de acordo com o autor, como princípios.

Afirma o estudioso que, diante da necessidade de serem constatadas eventuais contradições quando inseridos direitos fundamentais distintos em um mesmo caso concreto, é necessário que o julgador realize o juízo de proporcionalidade, visualizando a adequação e a necessidade da norma ali posta.

Assim, ao se realizar o referido, origina-se uma regra que abarca uma quantidade ainda maior de situações, desde que vislumbradas as mesmas condições fáticas ou jurídicas observadas quando da ponderação (Acunha, 2014, p. 168), definindo Alexy o fenômeno como o estabelecimento de uma “precedência condicionada” (2008, p. 96) entre os princípios, sendo certo que um não limitaria a abrangência do outro.

No mesmo sentido, o entendimento da teoria levantada por Alexy revela-se primordial para o julgado em análise no presente estudo, tendo em vista que necessita o julgador estabelecer uma ponderação, ou sopesamento, entre os princípios supostamente aplicáveis à espécie, sendo eles: de um lado, o direito à propriedade (elencado pela Constituição Federal como fruto essencialmente da constitucionalização do Direito Civil, tendo em seu alicerce os ditames constitucionais da dignidade da pessoa humana e da função social da propriedade) e de outro o direito à herança (representado pela possibilidade de, diante da aplicação do princípio *droit de saisine*, os herdeiros serem capazes de usar, gozar e colherem os frutos da massa que lhes pertence).

Diante da coexistência de princípios conflitantes, necessária a aplicação da lei da colisão, realizando-se o sopesamento e constituindo-se de diretrizes definitivas de um dever ser (Acunha, 2014, p. 167). Assim, como se verá, é dessa forma que vem analisando o STJ quando se vê diante de lides que envolvam o direito real de habitação. Ainda que, por muitas vezes, o sopesamento dos direitos tenha tendência a privilegiar o direito do cônjuge ou companheiro sobrevivente a permanecer no imóvel que serviu de residência para o casal enquanto vivo era o *de cujus*, o Tribunal apresenta paulatinamente uma postura mais aberta a interpretações que escapem da literalidade da norma jurídica estatuída no Código Civil.

Dessa maneira, cabe ao Poder Judiciário, embasado em especial pelas análises doutrinárias, realizar o juízo de ponderação necessário ao preenchimento de lacunas legislativas existentes no ordenamento jurídico brasileiro acerca do tema.

Com isso, seria possível a garantia que as demandas que surjam não fiquem sem a solução necessária ou que o caso seja analisado de maneira superficial, sem a incidência de conceitos basilares. Assim, a satisfação da lacuna existente se daria pela expressão da jurisprudência.

### **3.1 Decisões relevantes anteriores ao REsp 2.151.939/RJ**

Diante da acentuada carga histórica e relevante aplicabilidade concreta que traz consigo o instituto do direito real de habitação, a jurisprudência encontra-se majoritariamente pacificada, sendo, de forma predominante, aplicada ao caso concreto a literalidade da legislação, em razão da inexistência de previsão de fatores limitantes às condições que se encontram normatizadas.

É sabido, portanto, que o direito real de habitação, estatuído pelo art. 1.831, do Código Civil, enquanto direito real com aplicação prática no ramo das disposições sucessórias, possui fatores condicionantes e limitantes expressamente previstos na legislação, podendo, a princípio, ser aplicado indistintamente quando devidamente observadas referidas reservas legais, sem levar em considerações fatores que dizem respeito à realidade fática do habitador, sem considerar outras situações verificadas, como a capacidade financeira e a possibilidade de ser apto a custear sua própria moradia sem que haja prejuízo de seu sustento.

Assim, sendo o bem o único imóvel a inventariar e àquele destinado a residência da família, será sobre ele efetivamente instituído o direito real de habitação em favor do cônjuge ou do companheiro sobrevivente (Gomes, 2019, p. 51), independente de qual seja o regime de bens adotado quando da constituição da união, não sendo possível observar a limitação de sua aplicação.

Ainda, possível entender que os direitos sucessórios do cônjuge ou companheiro sobrevivente, devidamente regulamentados pelo Código Civil e pelas disposições constitucionais, especialmente no que se refere às disposições a despeito da vocação hereditária, encontram-se devidamente resguardados quando verificada a incidência do direito real de habitação, entendendo o STJ pela equiparação da união estável ao casamento, nos ditames estabelecidos pela Constituição Federal, conforme se verificará adiante.

### ***3.1.1 A união estável e o direito real de habitação no direito sucessório***

O direito real de habitação em seu nascedouro apenas poderia ser aplicado às pessoas legalmente casadas, existindo ainda o requisito de que o matrimônio se constituísse sob o regime da comunhão universal de bens.

Ocorre que, em razão das inúmeras modificações ocorridas no seio da sociedade, se fez necessária a realização de uma análise mais cuidadosa a despeito da forma como efetivamente se concretiza a união, bem como da forma como são fixados os pormenores de cada relação em sua individualidade, conforme a vontade dos agentes.

Em momento anterior a Constituição Federal de 1988 amplamente falava-se em concubinato, especialmente nas disposições sucessórias e familiaristas, tendo em vista a abordagem conservadora da legislação civil, sendo que esta não admitia nenhum tipo de constituição de família que escapasse às regras e requisitos fixados para o casamento.

Assim, disposições do Código Civil de 1916 que visavam afetar negativamente a constituição e manutenção das relações definidas como concubinato representaram verdadeiras traduções da forma como a sociedade se encontrava no momento, haja vista, por exemplo, a presença de disposições que expressamente vedavam a concretização das doações feitas às concubinas, sendo resguardado às esposas o direito de reaver os bens doados àquelas, quer o casal fosse separado de fato ou não (Nader, 2024, p. 428), sob o argumento da necessidade de ser protegido o patrimônio da família.

A prática do concubinato era, por óbvio, veementemente reprimida pela sociedade e, ainda que de forma tímida, pela legislação, entretanto, a jurisprudência se fortaleceu no sentido da busca de efetiva repressão à situação.

O Supremo Tribunal Federal (STF) editou, em maio de 1964, a Súmula 380, a qual aduz: “Comprovada a existência de sociedade de fato entre os concubinos, é cabível a sua dissolução judicial, com a partilha do patrimônio adquirido pelo esforço comum.”. Diante disto, deu-se força à constituição do conceito da chamada “sociedade de fato”, distinguindo as sociedades de fato das uniões estáveis, definindo os referidos enlaces como relações meramente obrigacionais ou comerciais entre os envolvidos, e fixando, portanto, a partilha dos bens que efetivamente houvessem sido adquiridos mediante esforço comum dos concubinos.

Com o avançar da matéria e modificação de ideais da sociedade, a distinção entre a união estável, entendida como um concubinato puro, e o concubinato adulterino, entendido como um concubinato impuro, foi aguçada, tendo, porém, recebido uma flexibilização, possibilitando a união de pessoas constituídas em novos relacionamentos.

Diante disto, com a promulgação da Constituição Federal de 1988 e, posteriormente, do Código Civil de 2002, influenciado pelas disposições inseridas pela CF, o direito de família avançou consideravelmente quando analisadas as suas mais diversas vertentes, porém especial modificação se deu com a separação e nova concepção dada aos conceitos de união estável e de concubinato.

Inicialmente, convém demonstrar que visando regulamentar o tópico, promulgou-se a Lei nº 8.971/94, de 29 de dezembro de 1994, que disciplinou as disposições relativas aos alimentos devidos aos companheiros, bem como o papel desempenhado por estes quando aberta a sucessão, impondo-se em terceiro lugar na ordem de vocação hereditária, tendo ainda estabelecido o lapso temporal de 5 (cinco) anos necessário ao efetivo reconhecimento da existência de uma união.

Ademais, salutar evolução se deu quando a Lei nº 9.278/96, de 13 de maio de 1996, suprimiu o requisito temporal anteriormente fixado, bem como estabeleceu as normas sobre a participação do companheiro sobrevivente no exercício do direito real de habitação, o designando como legítimo a exercer referido *mínus* (Madaleno, 2024, p. 1.264).

Adiante, a legislação civilista consagrou a distinção entre o concubinato e a união estável em seu artigo 1.727, expressões anteriormente tidas como sinônimas.

Assim, aos relacionamentos contínuos mantidos entre duas pessoas que fossem maculados de alguma das hipóteses de impedimentos para o casamento, vivendo a pessoa em situação de adultério, deu-se o nome de concubinato (Madaleno, 2024, p. 311), excetuando-se desta definição os separados de fato ou divorciados (Madaleno, 2024, 1269).

Já quanto à união estável, sopesando-se as modificações necessárias ao acompanhamento do fluxo social, a Constituição Federal, em seu artigo 226, §3º, a elevou ao *status* de entidade familiar<sup>7</sup>.

Ainda, a doutrina manteve-se firme quanto à necessidade de diferenciação dos institutos. Conforme apresenta Pereira (2016, p. 18), a união estável se diferencia do concubinato em razão de se apresentar como forma não adúlterina deste, sendo classificada como concubinato puro, tratando-se o segundo meramente de uma relação extraconjugal (casamento ou união estável), tendo em vista serem relacionamentos tidos como exclusivos, revestidos de características que impedem os agentes de casarem-se, agindo o concubino como terceiro alheio.

---

<sup>7</sup> Art. 226. A família, base da sociedade, tem especial proteção do Estado. [...]

§ 3º Para efeito da proteção do Estado, é reconhecida a união estável entre o homem e a mulher como entidade familiar, devendo a lei facilitar sua conversão em casamento.

Diante das modificações legislativas ocorridas, a doutrina civilista pôde comentar acerca da amplitude da redação do dispositivo legal, sendo classificada, para Diniz, como a relação construída entre duas pessoas, desde que se constitua adequadamente de

“[...] convivência pública, contínua e duradoura de um homem com uma mulher, vivendo ou não sob o mesmo teto, sem vínculo matrimonial, estabelecida com o objetivo de constituir família, desde que tenha condições de ser convertida em casamento, por não haver impedimento legal para sua convolação.” (Diniz, 2024, p. 409)

Dessa maneira, se reconhece como união estável a relação de convivência entre duas pessoas de forma pública, duradoura e contínua, com o objetivo de constituir família que resulta em uma entidade familiar efetivamente reconhecida pela Constituição Federal, que goza das mesmas garantias do casamento civil, sejam elas referentes a percepção de alimentos ou ao importante papel diante dos direitos sucessórios e previdenciários.

Nessa toada, importante decisão sobre o assunto, como forma de esclarecer a maneira como se posiciona a Corte Suprema de Justiça brasileira, se deu quando do julgamento do Recurso Extraordinário (RE) 878.694/MG, em 10/05/2017, que teve como relator o Ministro Roberto Barroso, responsável por expressar a impossibilidade de se distinguir as formas de uniões que, de fato, dão origem às famílias, real objeto da proteção constitucional, bem como por ressaltar a inexistência da distinção anteriormente abordada como legítima diante dos direitos sucessórios do companheiro, veja:

Direito constitucional e civil. Recurso extraordinário. Repercussão geral. Inconstitucionalidade da distinção de regime sucessório entre cônjuges e companheiros.

**1. A Constituição brasileira contempla diferentes formas de família legítima, além da que resulta do casamento. Nesse rol incluem-se as famílias formadas mediante união estável. 2. Não é legítimo desequiparar, para fins sucessórios, os cônjuges e os companheiros, isto é, a família formada pelo casamento e a formada por união estável. Tal hierarquização entre entidades familiares é incompatível com a Constituição de 1988. 3. Assim sendo, o art. 1790 do Código Civil, ao revogar as Leis nºs 8.971/94 e 9.278/96 e discriminar a companheira (ou o companheiro), dando-lhe direitos sucessórios bem inferiores aos conferidos à esposa (ou ao marido), entra em contraste com os princípios da igualdade, da dignidade humana, da proporcionalidade como vedação à proteção deficiente, e da vedação do retrocesso. 4. Com a finalidade de preservar a segurança jurídica, o entendimento ora firmado é aplicável apenas aos inventários judiciais em que não tenha havido trânsito em julgado da sentença de partilha, e às partilhas extrajudiciais em que ainda não haja escritura pública. 5. Provimento do recurso extraordinário. Afirmação, em repercussão geral, da seguinte tese: “No sistema constitucional vigente, é inconstitucional a distinção de regimes sucessórios entre cônjuges e companheiros, devendo ser aplicado, em ambos os casos, o regime estabelecido no art. 1.829 do CC/2002. (STF, RE 878.694, Relator: Min. Roberto Barroso, Tribunal Pleno, julgado em 10/05/2017, PROCESSO ELETRÔNICO REPERCUSSÃO GERAL – MÉRITO DJe-021 DIVULG 05-02-2018 PUBLIC 06-02-2018) (Grifou-se)**

Com essa visão, deu-se nova interpretação ao art. 1.831 do Código Civil, tendo em vista que, diferentemente do que ocorreu com o seu antecessor (Código Civil de 1916), não previu expressamente o direito real de habitação como sendo legitimamente hábil a ser gozado pelo companheiro supérstite.

De se acrescentar, ainda, que em 14 de outubro de 2011, quando do julgamento conjunto da ADI 4277 e da ADPF 132, decidiu o STF pela equiparação da união estável havida entre casais homossexuais àquelas existentes entre casais heterossexuais, elastecendo o rol de garantias constitucionais à proteção da família, em razão da correspondência anteriormente realizada pela Constituição Federal ao confrontar as disposições relativas ao casamento e a união estável.

#### EMENTA:

[...]

A Constituição não interdita a formação de família por pessoas do mesmo sexo. Consagração do juízo de que não se proíbe nada a ninguém senão em face de um direito ou de proteção de um legítimo interesse de outrem, ou de toda a sociedade, o que não se dá na hipótese *sub judice*. Inexistência do direito dos indivíduos heteroafetivos à sua não-equiparação jurídica com os indivíduos homoafetivos. Aplicabilidade do §2º do art. 5º da Constituição Federal, a evidenciar que outros direitos e garantias, não expressamente listados na Constituição, emergem “*do regime e dos princípios por ela adotados*”, *verbis*: “*Os direitos e garantias expressos nesta Constituição não excluem outros decorrentes do regime e dos princípios por ela adotados, ou dos tratados internacionais em que a República Federativa do Brasil seja parte*”.

5. DIVERGÊNCIAS LATERAIS QUANTO À FUNDAMENTAÇÃO DO ACÓRDÃO. Anotação de que os Ministros Ricardo Lewandowski, Gilmar Mendes e Cezar Peluso convergiram no particular entendimento da impossibilidade de ortodoxo enquadramento da união homoafetiva nas espécies de família constitucionalmente estabelecidas. Sem embargo, **reconheceram a união entre parceiros do mesmo sexo como uma nova forma de entidade familiar**. Matéria aberta à conformação legislativa, sem prejuízo do reconhecimento da imediata auto-aplicabilidade da Constituição.

6. INTERPRETAÇÃO DO ART. 1.723 DO CÓDIGO CIVIL EM CONFORMIDADE COM A CONSTITUIÇÃO FEDERAL (TÉCNICA DA “INTERPRETAÇÃO CONFORME”). RECONHECIMENTO DA UNIÃO HOMOAFETIVA COMO FAMÍLIA. PROCEDÊNCIA DAS AÇÕES. Ante a possibilidade de interpretação em sentido preconceituoso ou discriminatório do art. 1.723 do Código Civil, não resolúvel à luz dele próprio, faz-se necessária a utilização da técnica de “interpretação conforme à Constituição”. **Isso para excluir do dispositivo em causa qualquer significado que impeça o reconhecimento da união contínua, pública e duradoura entre pessoas do mesmo sexo como família. Reconhecimento que é de ser feito segundo as mesmas regras e com as mesmas consequências da união estável heteroafetiva.** (STF, ADI nº 4.277-DF, Relator: Min. Ayres Britto, Tribunal Pleno, julgado em 05/05/2011, PROCESSO ELETRÔNICO REPERCUSSÃO GERAL - DIVULG 13/10/2011 PUBLIC 14/10/2011) (Grifou-se).

Dessa maneira, dando a Corte uma interpretação conforme à Constituição, viu-se modificado o sentido da expressão “união estável entre o homem e a mulher” empregada pelo legislador sem, contudo, modificar a forma como se encontra textualmente disposta no art.

1.723 do Código Civil, possibilitando, conseqüentemente, a unificação do entendimento sobre o reconhecimento das uniões estáveis homoafetivas, bem como o seu registro nos cartórios de registro civil.

De maneira análoga ao que ocorreu com a decisão anterior, pode-se depreender que o direito real de habitação também é instituto apto a ser gozado diante de relações mantidas entre casais homossexuais.

No mesmo sentido, é pertinente destacar o julgamento do Recurso Especial nº 1.846.167/SP, no qual o STJ manteve o entendimento de que o direito real de habitação se estendia plenamente ao companheiro sobrevivente, referendando a decisão do STF que inadmitte a distinção entre cônjuges e companheiros. Referida decisão restou ementada nos seguintes termos:

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO CUMULADA COM COBRANÇA DE ALUGUÉIS. DIREITO REAL DE HABITAÇÃO. COMPANHEIRA SUPÉRSTITE. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO CONFIGURAÇÃO. EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO E ALIENAÇÃO DE IMÓVEL COMUM. INVIABILIDADE. ALUGUÉIS. DESCABIMENTO. JULGAMENTO: CPC/2015.

[...]

5. O direito real de habitação é ex lege (art. 1.831 do CC/2015 e art. 7º da Lei 9.272), vitalício e personalíssimo, o que significa que o cônjuge ou companheiro sobrevivente pode permanecer no imóvel até o momento do falecimento. Sua finalidade é assegurar que o viúvo ou viúva permaneça no local em que antes residia com sua família, garantindo-lhe uma moradia digna.

**6. O advento do Código Civil de 2002 deu ensejo à discussão acerca da subsistência do direito real de habitação ao companheiro sobrevivente. Essa questão chegou a este Tribunal Superior, que firmou orientação no sentido da não revogação da Lei 9.278/96 pelo CC/02 e, conseqüentemente, pela manutenção do direito real de habitação ao companheiro supérstite.**

[...]

10. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, provido.

(STJ, REsp n. 1.846.167/SP, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 9/2/2021, DJe de 11/2/2021.) **(grifou-se)**

Na espécie, mantendo-se a garantia do DRH também à figura do companheiro sobrevivente, o STJ entendeu pela não revogação da Lei nº 9.278/96 pelo Código Civil, resguardando ao viúvo que viveu em situação de união estável a mesma segurança existente quando verificado o casamento.

Inclusive, cabe ressaltar o caráter protetivo da decisão, tendo em vista que, conforme entende Marques Junior (2020, *online*), a equiparação da união estável ao casamento no que se refere ao direito real de habitação do supérstite, visa especialmente resguardar a incidência do direito constitucional à moradia ao companheiro sobrevivente, o que foi verificado na espécie.

Evidencia-se que a decisão da Suprema Corte teve reflexos em todos os ramos do direito, em especial no direito sucessório, pois representou o precedente necessário à aplicação

das disposições relativas ao tema em estudo, o qual atravessava um intervalo enigmático diante das transformações legislativas existentes.

### ***3.1.2 A existência de outros bens a serem inventariados***

Superada pela jurisprudência a lacuna legislativa existente quanto à posição assumida pelo companheiro frente ao direito real de habitação, demais questões merecem análise. O julgamento do Recurso Especial (REsp) nº 1.957.776/RJ, de Relatoria da Ministra Nancy Andrighi, analisou caso que teve como controvérsia a incidência do direito real de habitação em caso de existirem outros imóveis residenciais a serem inventariados, sendo certo que a ocorrência dessa situação, no entender da Ministra, não obsta a concretização do direito real de habitação. Referido recurso restou ementado nos seguintes termos:

PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE ANULAÇÃO DE TESTAMENTO. EMBARGOS DE DECLARAÇÃO. OMISSÃO, CONTRADIÇÃO OU OBSCURIDADE. NÃO OCORRÊNCIA. DIREITO REAL DE HABITAÇÃO. VIÚVA. PATRIMÔNIO. INEXISTÊNCIA DE OUTROS BENS. IRRELEVÂNCIA. 1. A jurisprudência do STJ que é no sentido de que o direito real de habitação, assegurado ao companheiro e ao cônjuge sobrevivente, pelo art. 7º da Lei 9287/96, incide, relativamente ao imóvel em que residia o casal, ainda que haja mais de um imóvel residencial a inventariar. 2. O objetivo da lei é permitir que o cônjuge sobrevivente permaneça no mesmo imóvel familiar que residia ao tempo da abertura da sucessão como forma, não apenas de concretizar o direito constitucional à moradia, mas também por razões de ordem humanitária e social, já que não se pode negar a existência de vínculo afetivo e psicológico estabelecido pelos cônjuges com o imóvel em que, no transcurso de sua convivência, constituíram não somente residência, mas um lar. (REsp 1582178/RJ, TERCEIRA TURMA, julgado em 11/09/2018, DJe 14/09/2018). Precedentes. 3. Recurso especial conhecido e desprovido. (STJ, REsp n. 1.957.776/RJ, relatora Ministra Nancy Andrighi, julgado em 20/10/2021, DJe de 20/10/2021.)

Na espécie, a cônjuge sobrevivente foi beneficiada pelo direito real de habitação vitalício, instituído mediante testamento público lavrado pelo *de cujus*, o qual também possuía outro imóvel residencial, sobre o qual não foi gravado o referido instituto em razão de não ser este o destinado à residência do casal.

Em virtude disso, o herdeiro do *de cujus* ingressou com ação que visava anular o testamento, afastando-se o direito real de habitação concedido à viúva, sob o fundamento de que o bem gravado com o DRH não representava o único imóvel residencial do casal, pelo que entendeu contrariadas as disposições contidas no art. 1.831, do Código Civil. O pedido teve sua improcedência decretada pelo juízo de primeiro grau.

Interposto o recurso de apelação pelo requerente, o Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro manteve os termos da sentença, fundamentando a decisão no entendimento do próprio STJ, pela



manutenção da beneficiária no imóvel deixado pelo *de cujus*, ainda que verificada a autenticidade da existência de mais de um imóvel residencial a inventariar, sob o fundamento que necessária se faz a asseguaração do direito à moradia do sobrevivente no imóvel utilizado como residência pelo casal, restando garantido a manutenção das relações afetivas da parte com o bem.

O Tribunal ressaltou, ainda, que a legítima do autor da ação não restou prejudicada diante da fixação do DRH.

Tendo o requerente apresentado Recurso Especial ao STJ, a Ministra Nancy Andrighi manteve o entendimento exarado pelas instâncias ordinárias em razão da verificação da existência de vínculo afetivo e psicológico da beneficiária para com o imóvel, ressaltando, na oportunidade que “[...] o objetivo da lei é permitir que o cônjuge sobrevivente permaneça no mesmo imóvel familiar que residia ao tempo da abertura da sucessão como forma, não apenas de concretizar o direito constitucional à moradia, mas também por razões de ordem humanitária e social [...]” (2021, p. 4), assim como fundamentou sua decisão na necessidade de ser garantido ao sobrevivente o direito constitucional à moradia, ressaltando a legitimidade com a qual foi elaborado o testamento.

No mesmo sentido, valoroso salientar que o direito real de habitação também deve ser garantido caso seja observada a existência de bens no patrimônio do cônjuge ou companheiro sobrevivente, conforme entendimento fixado pelo STJ. É o que se verifica no julgamento do AgInt no REsp nº 1.554.976/RS, de relatoria do Ministro Raul Araújo, julgado em 25 de maio de 2020.

Na espécie, observa-se, conforme narrativa fática, que, quando do falecimento, a companheira supérstite permaneceu no imóvel que serviu de residência para o casal, mesmo sendo de conhecimento que a mesma possuía outro imóvel (inclusive, doado pelo *de cujus*). Em razão disso, os herdeiros propuseram ação de reintegração de posse com o objetivo de reaver o imóvel objeto da lide.

Em sentença, o juízo reconheceu a incidência do direito real de habitação, afastando o comodato alegado pelos requerentes e ressaltando que a configuração do DRH se dá independentemente da averiguação da existência de demais bens no patrimônio do habitador, entendimento que foi mantido pelo Tribunal de Justiça do Rio de Janeiro (TJRJ).

Em sede de Recurso Especial, a parte autora pugnou pela reforma da decisão das instâncias ordinárias argumentando que o DRH teria natureza meramente assistencial, assim, considerando que a recorrida é proprietária de outro imóvel residencial capaz de assegurar o

seu direito à moradia, a concessão do benefício deveria ser afastada, tendo em vista a inexistência de situação de desamparo.

O Ministro Relator, entretanto, entendeu de maneira diversa, aplicando a literalidade do art. 1.831, do Código Civil, que, segundo o Ministro, não apresenta como *conditio sine qua non* à fixação do DRH a inexistência de outros bens, seja de que natureza for (2020, p. 9),

Ao fim, a Quarta Turma, por unanimidade, filiou-se ao entendimento do Ministro Relator, negando provimento ao Recurso Especial interposto, reservando à viúva o pleno exercício do direito real de habitação.

Ante o exposto, observa-se que os operadores do direito resistem em reconhecer o DRH em rigorosa observância do que estatui a legislação civil, desconsiderando fatores alheios ao que efetivamente está regulado pela lei, sob os fundamentos da garantia da moradia e da proteção do cônjuge sobrevivente.

### **3.1.3 Existência de copropriedade anterior**

O tema citado restou analisado pela Terceira Turma do STJ, em abril de 2022, quando do julgamento do Recurso Especial nº 1.830.080/SP, que teve como relator o Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, e que, por decisão unânime, afastou o direito real de habitação da viúva em razão da existência de uma copropriedade anterior ao falecimento do *de cujus*, sendo certo que era também anterior ao próprio casamento da recorrente com o falecido, em razão de casamento anterior deste. Referida decisão restou assim ementada:

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. FAMÍLIA E SUCESSÕES. AÇÃO DE ARBITRAMENTO DE ALUGUEIS. DIREITO REAL DE HABITAÇÃO. COPROPRIEDADE PREEXISTENTE DA FILHA EXCLUSIVA DO 'DE CUJUS'. TÍTULO AQUISITIVO ESTRANHO À ATUAL RELAÇÃO HEREDITÁRIA. 1. Discute-se a oponibilidade do direito real de habitação da cônjuge supérstite à coproprietária do imóvel em que ela residia com o falecido. 2. Consoante decidido pela 2ª Seção desta Corte, "a copropriedade anterior à abertura da sucessão impede o reconhecimento do direito real de habitação, visto que de titularidade comum a terceiros estranhos à relação sucessória que ampararia o pretendido direito" (REsp 1520294/SP, Rel. Ministra MARIA ISABEL GALLOTTI, SEGUNDA SEÇÃO, julgado em 26/08/2020, DJe 02/09/2020). 3. Aplicabilidade das razões de decidir do precedente da 2ª Seção do STJ ao caso concreto, tendo em vista que o 'de cujus' já não era mais proprietário exclusivo do imóvel residencial, em razão da anterior partilha do bem decorrente da sucessão da genitora da autora. 4. Ausência de solidariedade familiar e de vínculo de parentalidade da autora em relação à cônjuge supérstite. 5. RECURSO ESPECIAL PROVIDO. (STJ, REsp n. 1.830.080/SP, relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, julgado em 26/4/2022, DJe de 29/4/2022.)

No caso em apreço buscou-se, inicialmente, a condenação de Heloisa Helena Saraiva Barbosa a arcar com aluguéis referentes ao imóvel que reside, onde constituiu moradia com o *de cujus*, pai da autora da ação.

Ainda em sede de petição inicial, a ora recorrida argumentou que, quando do falecimento de seu pai, foi requerido que a Sra. Heloisa deixasse o imóvel que residia com o *de cujus*, haja vista que existia, ainda antes do casamento destes, uma copropriedade entre o *de cujus* e sua ex-esposa, mãe da autora da ação. Por demais, destacou que era de conhecimento comum que a pretensa habitadora possuía bens próprios, bem como não firmou laços afetivos com o imóvel, pelo que foi requerido o pagamento relativo aos aluguéis pelo uso do bem imóvel.

A ré invocou a necessidade de incidência literal das disposições sobre o DRH, afirmando que o instituto não depende da análise da titularidade do imóvel que servia de residência para o casal, independentemente da existência ou não de filhos exclusivos, mas sim da mera visualização de que constituiu moradia do casal, nos termos exigidos pela legislação.

O juízo de 1º grau julgou procedentes os pedidos autorais, condenando a ré a arcar com os aluguéis devidos, apurados em perícia.

O Tribunal de Justiça de São Paulo (TJSP), ao julgar a apelação interposta, deu provimento ao recurso, reformando a sentença de piso e reconhecendo a necessidade de incidência do direito real de habitação sobre o imóvel, pelo que não se poderia realizar a cobrança dos aluguéis.

No recurso, a autora buscou o STJ para reverter a decisão apontando que, antes do segundo casamento de seu pai, já era proprietária de fração ideal do imóvel onde reside a recorrida, em virtude do falecimento prévio de sua mãe. Assim, compete à recorrida, na qualidade de cônjuge supérstite, o pagamento proporcional de aluguel, não podendo ser reconhecido o DRH.

O Ministro Relator deu provimento ao Recurso Especial, reconhecendo a copropriedade anterior ao falecimento, e anterior até mesmo ao segundo casamento do *de cujus*. Convém salientar ainda que, em seu voto, o Relator fundamentou a decisão nas lições de Maria Berenice Dias (2016) ao elucidar que “[...] o direito de habitação só existe sobre bem que pertence, em sua integralidade, ao *de cujus*. A existência de coproprietários impede o uso pelo sobrevivente.”.

Ainda, restou evidenciado pelo voto, a inexistência de solidariedade familiar entre os descendentes exclusivos do falecido e a viúva, o que não autorizaria a limitação do direito de propriedade da filha.

Mantendo-se nessa linha de argumentação, o STJ preservou os entendimentos

majoritários do próprio tribunal que tem como fundamento a aplicação da literalidade da legislação, privilegiando a segurança jurídica, dando provimento, por unanimidade, ao recurso especial e estabelecendo que a viúva deveria pagar mensalmente à autora da ação o equivalente a 12,5% do aluguel do imóvel, conforme a avaliação da perícia.

Convém salientar que em fevereiro de 2021 o Tribunal já havia decidido de maneira diversa em caso semelhante, quando julgou o Recurso Especial nº 1.846.167/SP, de relatoria da Ministra Nancy Andrigli, tendo, na hipótese, afastado a possibilidade de os herdeiros, filhos exclusivos do *de cujus*, exigirem da viúva e de sua filha (fruto do relacionamento com o falecido) o pagamento de aluguel pelo uso exclusivo do imóvel que residiu com seu companheiro durante o período em que estiveram juntos.

Referido fenômeno pode ser analisado diante do caráter divisível do direito, assegurado pelo artigo 1.415 do Código Civil<sup>8</sup>.

No caso em análise, entendeu-se ser necessário salientar o caráter gratuito do instituto, pelo que se fez necessária a mitigação dos direitos inerentes à propriedade como forma de concretizar a proteção constitucional assegurada à família<sup>9</sup>, sendo importante salientar que o direito real de habitação garante que resida no imóvel não apenas o beneficiário do direito, mas também sua família.

Por demais, vê-se que, neste caso, ainda que de forma implícita, privilegiou-se o entendimento de que o direito real de habitação pode ser constituído independentemente da participação do cônjuge ou companheiro na herança, já tido pela doutrina como exceção ao princípio da intangibilidade da legítima (Peluso, 2024, p. 1.416).

Diante do analisado, o que se constata, por um lado, é que o Superior Tribunal de Justiça tem se mantido firme na aplicação exclusiva dos termos literais dispostos no ordenamento no que concerne ao direito real de habitação. Contudo, tem admitido paulatina e excepcionalmente a aplicação da legislação utilizando os métodos interpretativos necessários à aplicação das normas no caso concreto, escapando, portanto, dos termos literais dispostos no ordenamento, sopesando-se o disposto em lei e a realidade fática diante da necessidade de preservação dos institutos constitucionalmente assegurados.

---

<sup>8</sup> Art. 1.415. Se o direito real de habitação for conferido a mais de uma pessoa, qualquer delas que sozinha habite a casa não terá de pagar aluguel à outra, ou às outras, mas não as pode inibir de exercerem, querendo, o direito, que também lhes compete, de habitá-la.

<sup>9</sup> Art. 203. A assistência social será prestada a quem dela necessitar, independentemente de contribuição à seguridade social, e tem por objetivos:

I - a proteção à família, à maternidade, à infância, à adolescência e à velhice;

#### 4 O RECURSO ESPECIAL 2.151.939/RJ E A MITIGAÇÃO DO DIREITO REAL DE HABITAÇÃO

O direito real de habitação, conforme estudado no início do presente trabalho, é instituto que pode decorrer da lei (*ex lege*), de disposições testamentárias (*causa mortis*), de ato celebrado *inter vivos* ou ainda diante de usucapião (Farias, Netto, Rosenvald, 2022, p. 1133), como forma originária de aquisição da propriedade. Em especial para o presente trabalho a constituição *ex lege* do instituto tem salutar importância, diante de sua expressa previsão pelo art. 1.831, corroborado pelo que dispõem os arts. 1.414 e 1.415, todos do Código Civil.

No contexto do direito processual, a natureza *ex lege* do direito real de habitação assegura ao cônjuge ou companheiro sobrevivente o exercício desse direito de forma automática, sem a necessidade de propositura de qualquer ação judicial. Dessa forma, é garantida a permanência na posse do imóvel sobre o qual recai tal direito, independentemente de intervenção judicial prévia.

Ainda, caso o supérstite se veja diante de alguma das ações possessórias previstas no art. 1.210<sup>10</sup> do Código Civil, tendo por ameaçada a legítima posse que exerce sobre o imóvel, poderá defender-se tendo o direito real de habitação como matéria defensiva, de modo análogo ao que acontece com os demais direitos reais.

Além disso, é admissível que o beneficiário do direito real de habitação, mesmo diante da previsão legal que lhe assegura tal prerrogativa, ingresse com uma ação declaratória para obter o reconhecimento formal de seu direito. A ação declaratória, prevista nos artigos 19 e 20 do Código de Processo Civil<sup>11</sup>, tem por finalidade a certificação judicial da existência, inexistência ou modo de ser de uma relação jurídica, conferindo maior segurança jurídica ao titular do direito. Dessa forma, ao ajuizar essa demanda, o habitador busca consolidar a situação fática existente, transformando-a em uma realidade jurídica expressamente reconhecida e debatida no âmbito judicial.

Dessa maneira, observa-se que a concretização do direito real de habitação gera uma ampla gama de efeitos jurídicos e práticos. Esses efeitos abrangem desde a análise da relação entre o cônjuge ou companheiro supérstite e os demais descendentes do falecido até as

---

<sup>10</sup> Art. 1.210. O possuidor tem direito a ser mantido na posse em caso de turbação, restituído no de esbulho, e segurado de violência iminente, se tiver justo receio de ser molestado

<sup>11</sup> Art. 19. O interesse do autor pode limitar-se à declaração:

I - da existência, da inexistência ou do modo de ser de uma relação jurídica;

II - da autenticidade ou da falsidade de documento.

Art. 20. É admissível a ação meramente declaratória, ainda que tenha ocorrido a violação do direito.

implicações processuais que, embora não sejam um requisito essencial para a efetivação desse direito, frequentemente envolvem discussões relevantes sobre sua aplicabilidade.

Nesse contexto, coloca-se em debate a extensão dos limites que podem ou não ser impostos ao exercício e à titularidade do direito real de habitação dentro do ordenamento jurídico civil.

Apesar dos avanços significativos introduzidos pelo Texto Constitucional, especialmente no que se refere aos princípios que orientam essa matéria, bem como da evolução da jurisprudência sobre o tema, ainda há desafios interpretativos e normativos que demandam reflexão e aprimoramento.

#### **4.1 A hermenêutica e os resultados da atividade interpretativa**

Ao analisar a realidade das normas que regem as relações jurídicas estabelecidas no território brasileiro, constantemente se verifica a existência de situações fáticas que não se amoldam aos estritos ditames da legislação, o que dificulta sua aplicabilidade, sendo certo que as próprias normas buscam estabelecer critérios a serem seguidos para sua melhor aplicação, é o que se percebe, a título de exemplo, nas disposições da Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro (LINDB), que estatui que a lei “[...] atenderá aos fins sociais a que ela se dirige e às exigências do bem comum.” (Brasil, 1942).

Dessa maneira, os operadores do Direito constantemente se veem frente a situações que fogem da literalidade da legislação. Como meio de dirimir as dificuldades constantemente enfrentadas, a hermenêutica se coloca como facilitadora para garantir a melhor interpretação do direito.

Como observa Carlos Maximiliano, a hermenêutica “[...] tem por objeto o estudo da sistematização dos processos aplicáveis para determinar o sentido e o alcance das expressões do Direito.” (2017, p. 1).

Assim, tem-se que a esta representa um modulo geral da cognição, que tem como fim a sistematização da interpretação, que se materializa em “[...] regras bem ordenadas que fixam os critérios e princípios que deverão nortear a interpretação” (Diniz, 2009, p. 431), apresentando-se quando da necessidade da interpretação de normas e enunciados postos na legislação frente ao caso concreto (Canfão, 2013, p. 3)

Diante disso, existem institutos que buscam fazer com que a lei atinja campos fáticos que não representam fidedignamente os fins para quais foram criadas são costumeiramente

utilizadas para que sejam alcançados o fim social e os valores comuns almejados. (Diniz, 2009, p. 432).

É o caso, por exemplo, da interpretação extensiva que, conforme ensinamentos de Bobbio (2008, p. 294), representa uma forma de o julgador poder expandir a lei para casos não abarcados por sua literalidade, são situações que o intérprete verifica que a lei disse menos do que gostaria.

Ressalte-se, entretanto, sobre a interpretação extensiva, que esta não inclui novas palavras ao que posto está na legislação, mas sim amplia a significação das palavras ali contidas, para que possam abarcar situações não previstas pelo legislador originário, mas não deixando fugir do sentido literal do codificado (Diniz, 2009, p. 444). Assim, a norma que outrora contava com termos que restringiam a sua aplicação em situações específicas recebe nova interpretação, estando apta a incidir sobre casos que apenas se encontravam previstos de maneira implícita.

Em contraponto, a interpretação restritiva diz respeito à limitação da abrangência da norma posta pelo legislador originário. De acordo com Diniz (2009, p. 445), a incidência da interpretação restritiva serve, primordialmente, para impedir que situações que venham a prejudicar os sujeitos possam ser barradas pelo intérprete, haja vista que, nestes casos, o legislador pôs na norma termos que deixam margem para inúmeras interpretações.

Por fim, a interpretação declarativa foge do escopo das previstas anteriormente em razão de ser aquela em que o intérprete constata de maneira evidente que as expressões ali postas traduzem o exato sentido que a lei quer exprimir (Nader, 2024, p. 242), representa, portanto, uma situação de perfeita congruência entre a norma e as situações verificadas no caso concreto, sem a necessidade de alargar ou diminuir o sentido da lei.

Dessa forma, diante das formas de interpretar postas, incumbe ao julgador a ponderação delas e a observância de qual mais se amolda à realidade fática apresentada a ele, sempre visando os fins a que se propõe a legislação.

Pelo exposto, é cabível inferir que o STJ corriqueiramente vem aplicando a interpretação extensiva para favorecer a efetividade da legislação no caso concreto, estendendo os ditames legais às situações ainda não abarcadas, tendo em vista que a norma não elastecia-se o suficiente para abrangê-las.

#### **4.2 O Recurso Especial 2.151.939/RJ e as razões de decidir do STJ**

No ordenamento jurídico brasileiro, de acordo com Orlando Gomes (2008. p. 310), o instituto do direito real de habitação se apresenta como modalidade do direito real de uso, sendo

seu exercício personalíssimo e intransferível, devendo a casa alheia, gravada com o referido direito, ser destinada única e exclusivamente à moradia do beneficiário, sem desvio de sua finalidade.

Nessa linha, cabe destacar que o direito real de habitação tem como fundamento a observância dos limites que circundam a dignidade da pessoa humana, tido como um mínimo invulnerável quando analisados os direitos fundamentais (Moraes, 2024, p. 16).

Esclarece o autor que, em razão da prevalência da preservação dos princípios fundamentais esculpidos no artigo 5º da Constituição da República Federativa do Brasil, como o direito à moradia, bem como de princípios infraconstitucionais que possuem reflexos nos demais princípios previstos na legislação, como o da proteção do grupo familiar e da proteção à pessoa idosa, o instituto resguarda o beneficiário diante da morte do cônjuge ou companheiro, independentemente do regime de bens que possuíam, garantindo a este a manutenção de um patamar mínimo, necessário à preservação de sua manutenção.

Ainda, cabível compreender que o DRH, em especial quando visto no âmbito do direito de família e do direito sucessório, manifesta concretamente o princípio da dignidade da pessoa humana (Xavier, 2014, p. 279).

No mês de setembro de 2024, a Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ) deparou-se com um novo caso envolvendo a temática do direito real de habitação. Na situação em questão, a Corte foi instada a analisar a viabilidade da mitigação desse direito quando o patrimônio deixado pelo falecido se restringisse a um único imóvel a ser inventariado.

O cerne da controvérsia residia na avaliação da possibilidade de flexibilização da proteção legal conferida ao cônjuge supérstite, considerando que este possuía condições favoráveis para sua própria manutenção, uma vez que dispunha de recursos financeiros suficientes para garantir tanto sua moradia digna quanto seu sustento sem a necessidade de usufruir exclusivamente do bem objeto da sucessão.

Representou desafio aos julgadores a análise do caso concreto em razão de a legislação não conferir qualquer margem à análise de quaisquer elementos que fujam do escopo delineado pela literalidade da lei, como a aferição da real situação financeira do cônjuge supérstite ou, ainda, a existência de demais herdeiros que possam viver em situação de vulnerabilidade, como descendentes menores que necessitavam do suporte financeiro do *de cujus* para sua sobrevivência.

Por demais, convém destacar que a legislação se omite também diante da existência de ascendentes idosos que necessitam do local gravado com o direito real de habitação para residir e que, com a prevalência do instituto de forma indiscriminada, sem análise do caso concreto, terão o seu direito constitucional à moradia frontalmente violado (Nevares, 2018, p. 156).



Nesse contexto, é primordial a análise do direito real de habitação e de todos os princípios que dão base ao instituto frente às necessidades existentes de terceiros que restam influenciados pelo exercício do direito pelo titular.

#### ***4.2.1 Construção histórica do caso concreto e principais argumentos das partes***

Ainda que diante da lacuna anteriormente apontada, a possibilidade de fixação do direito real de habitação em demandas jurídicas distintas do modelo trazido pela legislação tem-se primordialmente como impossibilitada, haja vista a fixação de parâmetros consolidados ao longo do tempo.

Dessa maneira, os que buscam o judiciário para resolver demandas que necessitem de um olhar diferenciado do julgador, fugindo do padrão esculpido, se veem diante da impossibilidade dessa relativização.

Como fartamente analisado, é dessa maneira que vem decidindo os tribunais superiores, aplicando a literalidade da legislação, sem analisar os pormenores das situações particulares e as possíveis consequências que surgirão quando da efetivação da decisão.

O caso do REsp n. 2.151.939/RJ, entretanto, tornou-se paradigmático ao buscar atingir essa flexibilização da efetivação do direito real de habitação, em razão de ser situação excepcional, pelo que merecia uma melhor análise pelos julgadores, representando situação onde verificava-se que a lei dizer mais do que queria (*plus dixit quam voluit*).

A demanda tratava-se de uma ação de inventário destinada à partilha dos bens deixados pelo falecido, o qual tinha como herdeiros seus descendentes diretos exclusivos, além de envolver a sua ex-cônjuge como parte interessada no processo.

A finalidade principal da demanda mencionada era resolver o conflito existente entre as partes envolvidas especificamente no que se refere à atribuição do direito real de habitação em benefício do cônjuge supérstite, assegurando-lhe o uso e gozo do imóvel em questão como forma de proteção e garantia de sua moradia, nos termos previstos pela legislação aplicável.

Ocorre que os interesses do supérstite estavam contrapostos aos dos filhos exclusivos do *de cujus* que buscavam o afastamento do direito real de habitação, para que pudessem usufruir da herança deixada por seu genitor, adquirida por força da vocação hereditária deste em face de seu pai.

Em síntese, quando do falecimento do autor da herança e proprietário do imóvel, a supérstite passou a receber pensão deixada pelo falecido enquanto Procurador Federal, ao passo em que residia no imóvel que serviu de lar para o casal.

A parte contrária, entretanto, que constituía-se de dois filhos exclusivos do *de cujus*, portanto seus herdeiros necessários, questionaram a necessidade da manutenção do direito diante do fato de a supérstite ter plenas condições de manter-se, bem como de ser apta residir em imóvel distinto do deixado como herança pelo pai.

Como fortes argumentos, elencaram que a monta recebida a título de pensionamento, quando ainda o *de cujus* vivo era, era plenamente suficiente para a manutenção do casal, pelo que se perfaz ainda mais para a manutenção de apenas uma pessoa.

Ainda, pontuam que, em razão da diferença de idade entre a viúva e os herdeiros (15 e 13 anos mais velha), estes apenas estariam aptos a usar e dispor do imóvel quando do falecimento da supérstite, em razão de o direito real de habitação constituir-se como vitalício, o que levaria bastante tempo para ocorrer, ocasionando o uso do bem por um curto período de tempo quando estes já estivessem em idade avançada, ou que poderia nem ao menos acontecer, em razão da pequena diferença de idade.

No caso em tela, foi levantado dúvida em relação a necessidade de flexibilização do direito em razão do financeiro. Os herdeiros do falecido constituíam-se de pessoas que possuíam menos posses e condições de manterem-se do que a habitadora. Tratavam-se de um servidor público e uma dona de casa, sendo certo que ambos residiam em imóveis alugados.

Dessa forma, buscavam a mitigação do direito indicando que o referido não poderia ser ilimitado, causando desconfortos no direito à herança e de propriedade, constitucionalmente garantidos como cláusulas pétreas.

Tendo ocorrido a instrução do feito, o Juízo da 5ª Vara de Órfãos e Sucessões do Rio de Janeiro/RJ, entendeu por reservar à supérstite o direito real de habitação sobre o imóvel que serviu de moradia ao casal, observando a aplicação da lei.

Em 2ª instância, o Tribunal de Justiça entendeu por manter o direito real de habitação à viúva, também valendo-se da literalidade das disposições relativas ao assunto, destacando que o imóvel era o único dessa natureza a ser inventariado, bem como ressaltando a necessidade de preservação do direito constitucional à moradia, e o respeito aos princípios da dignidade da pessoa humana e da solidariedade familiar.

Recorrendo, os herdeiros apresentaram Recurso Especial para o STJ fundamentando o pedido de mitigação do direito na necessidade destes de usufruir dos frutos provenientes do imóvel gravado com o direito real, tendo em vista que eram filhos exclusivamente do *de cujus*, não possuindo laço algum com a habitadora.

Assim, buscavam a relativização do direito mediante a retirada da viúva do imóvel em razão de possuir bens aptos a proverem seu sustento e a manutenção do local onde escolhesse

residir, haja vista a percepção de pensionamento deixada pelo *de cujus* na qualidade de Procurador Federal, bem como mantinha em sua conta bancária valores aptos a lhe fornecerem uma qualidade de vida nos moldes da experienciada quando o *de cujus* ainda vivo era.

Argumentaram, portanto, que o direito real de habitação merecia ser restringido em favor dos direitos de herança e propriedade dos herdeiros em razão de a habitadora possuir reservas financeiras substanciais.

Requereram, assim, a reforma da decisão do Tribunal de Justiça, para fins de exclusão do direito real de habitação da viúva.

#### ***4.2.2 Análise das razões de decidir do STJ***

Assim, diante dos argumentos das partes, competiu ao STJ a análise do Recurso Especial ora interposto.

De Relatoria da Ministra Nancy Andrighi, a decisão se apresentou como uma inovação diante das disposições já tão consolidadas sobre o direito real de habitação, haja vista constituir-se de questão controvertida sobre a matéria.

Inicialmente, a relatora ressaltou as principais características do instituto, seu caráter gratuito, limitado, vitalício, personalíssimo e eminentemente protecionista ao cônjuge ou companheiro sobrevivente, bem como abordou a conceituação dos princípios norteadores da aplicação efetiva do instituto.

Tendo em vista, entretanto, o DRH ser corolário do direito de propriedade, é notável que este precisar perseguir sua efetiva função social, de acordo com os ditames estabelecidos pelo art. 5º, inciso XXIII, da Constituição Federal.

Foi nesse sentido que destacou a relatora: o DRH, embora tido como absoluto, pode sofrer mitigação quando não visualizada a perseguição de sua função social, momentos em que se faz necessária a prevalência do direito de propriedade e de herança em detrimento do direito real de habitação.

No mesmo plano, vale destacar que o DRH, enquanto enquadrado como direito real de fruição, atribui ao proprietário uma redução do exercício de características próprias de si, ao passo em que um terceiro passa a exercer um “novo direito real” sobre a coisa (Farias, Netto, Rosenvald, p. 1113, 2022).

Em seu voto, a Relatora destacou ainda o importante papel da doutrina quando esta busca ampliar o rol de beneficiários do direito real de habitação ao incluir, por exemplo, as

pessoas em situação de vulnerabilidade, idosos ou crianças, ainda que esta não seja a posição majoritária do STJ, em razão do caráter eminentemente protecionista do direito.

Valoroso rememorar que, conforme supracitado, a possibilidade já tramita no Poder Legislativo com a proposição do PL nº 3.799/2019, que visa promover uma alteração na legislação civil, com o objetivo de ampliar o rol de beneficiários do direito real de habitação.

Busca-se, assim, incluir expressamente os descendentes que sejam incapazes ou possuam alguma deficiência, bem como os ascendentes em situação de vulnerabilidade que residiam com o falecido no momento de seu óbito.

Essa ampliação, contudo, deve ser realizada sem comprometer a proteção já assegurada ao cônjuge ou companheiro sobrevivente, garantindo que sua fruição do direito permaneça resguardada e preservando a segurança jurídica e a justiça social na sucessão patrimonial.

Ato contínuo, a Ministra analisou, com base na legislação e na jurisprudência já consolidada do Superior Tribunal de Justiça, a despeito das hipóteses de incidência do direito real de habitação no caso concreto o que se segue:

“[...] decide-se que o art. 1.831 do Código Civil deve ser interpretado da seguinte maneira: (I) como regra geral, preenchidos os requisitos legais, é assegurado ao cônjuge ou companheiro supérstite o direito real de habitação relativamente ao imóvel destinado à residência da família; e (II) é possível relativizar o direito real de habitação em situações excepcionais, nas quais devidamente comprovado que a sua manutenção não apenas acarreta prejuízos insustentáveis aos herdeiros/proprietários do imóvel, mas também não se justifica em relação às qualidades e necessidades pessoais do convivente supérstite.” (Brasil, 2024, p. 12)

Portanto, tem-se por reconhecido o caráter geral e absoluto da incidência do direito real de habitação, desde que preenchidos os requisitos fixados pelo art. 1.831, do Código Civil, conforme entende majoritariamente o STJ, porém, em contraponto, delineou a tese de que é viável sua mitigação/flexibilização desde que observada, no caso concreto, a existência de prejuízos reais aos efetivos proprietários do imóvel, sejam eles financeiros ou de ordem legal (desrespeito a princípios estatuídos pela Constituição Federal, por exemplo).

Ainda, ao final da colocação, ressaltou a Ministra que a flexibilização do direito pode também se dar quando observada no caso concreto a existência de condições (em especial, econômicas) inerentes ao cônjuge supérstite que sejam aptas a garantir, por si só, que este possui plenas condições prover sua manutenção, ainda que afastado o direito real de habitação.

Assim, a finalidade dúplice do direito real de habitação (Farias, Netto, Rosenvald, 2022, p. 1133) estaria preservada, pois, ao passo em que assegura a manutenção das mesmas condições vivenciadas pelo supérstite antes do falecimento do *de cujus*, esta impede que seja o

cônjuge ou companheiro sobrevivente retirado do imóvel onde constituiu residência com seu o *de cujus* durante parte da vida.

Aplicando a teoria analisada, passou a decidir a Ministra.

A recorrida, Doralice Bezerra Moledo, casou-se sob o regime da comunhão parcial de bens com o *de cujus*, Roberto Ramires Moledo, tendo sido, em razão disso, excluída da sucessão em relação ao único imóvel pertencente ao espólio, em razão ter sido este fruto de herança recebida pelo inventariado. Na mesma linha, o referido imóvel era o que estaria apto a receber a incidência do direito real de habitação, em razão de ter sido o que serviu de residência para o casal.

Rememore-se que a recorrida recebe pensão substancial do autor da herança, em razão de ter ocupado, enquanto vivo, cargo de Procurador Federal, sendo certo que a viúva recebe a monta com os benefícios da integralidade e paridade com os Procuradores ativos.

Assim, concluiu a Relatora que, na excepcional situação analisada, necessária seria a relativização do direito real de habitação da convivente supérstite, haja vista a comprovação da existência de recursos financeiros aptos a assegurar sua moradia e sustento, bem como que a prevalência do direito real de habitação sobre os direitos sucessórios dos herdeiros acarretaria uma gama de prejuízos insustentáveis aos herdeiros, diante da impossibilidade de fruição do bem.

Se o corolário do direito real de habitação é a proteção do cônjuge ou companheiro supérstite após a morte de seu par, para que não fique desamparado, é inteligível que sua aplicação poderá ser afastada quando da verificação, no caso concreto, da ausência de desamparo em razão de possuir plenas condições de sobrevivência.

Da mesma maneira, existindo o direito à propriedade, decorrente do direito à sucessão, dos herdeiros necessários do *de cujus* (no caso em análise, os filhos), não pode o DRH prevalecer sobre eles, obstando sua aplicação.

Ainda, cabe olhar para o caso sob o aspecto do enriquecimento ilícito. A supérstite, já agraciada com farto pensionamento deixado pelo *de cujus*, benefício não estendido aos filhos, o que lhe confere, inclusive, condições superiores aos herdeiros legítimos, permanece usufruindo do único imóvel existente na herança, impedindo a prática dos atos inerentes à propriedade pelos efetivos donos do imóvel.

Designada seção presencial para 24/09/2024 para análise do presente Recurso Especial, o advogado dos herdeiros sustentou oralmente defendendo a necessidade de afastamento do direito real de habitação no caso concreto, diante de estarem verificadas condições que autorizariam referida mitigação.

O Ministro Moura Ribeiro, em princípio, pediu vista dos autos, embora tenha considerado justo o voto da Relatora. Realizada a sustentação pelo causídico, o Ministro abriu mão da vista, tendo acompanhado a Relatora, momento que chegou a comparar o caso em análise ao instituto da indignidade (STJ, 2024), previsto no Capítulo V do Livro V, do Código Civil, que se trata de meio para garantir que herdeiros que tiveram condutas incompatíveis com o bem do *de cujus* percam seu direito à herança, sendo excluídos da sucessão.

Corroborando com o entendimento esposado pela Relatora, entende Nevares (2020, p. 31) que é necessário repensar a posição fortemente protecionista dada ao cônjuge na sucessão hereditária como um todo e, em especial, diante da fixação do direito real de habitação.

No caso em liça, verificou-se, ainda, o afastamento do princípio da afetividade, corolário do DRH, tendo em vista que, conforme arguíram os recorrentes, a viúva nada fez para preservar o local ou a memória do *de cujus*, tendo praticado atos contrários à boa-fé, como a ocultação de documentos que deveriam ter sido fornecidos aos herdeiros, tendo em vista que possuíam contato mais frequente com a família do genitor, o que não acontecia com a recorrida.

Pelo exposto, realizando-se a ponderação dos princípios inerentes ao DRH, o amparo legal criado pelo direito real de habitação merecia ser afastado.

No mesmo sentido, vê-se que também é cabível a análise da mitigação do direito real de habitação diante da situação fática na qual o cônjuge ou companheiro sobrevivente, quando da partilha dos bens, recebe expressiva monta referente a quota hereditária que lhe é devida, sendo certo que referido valor constitui quantia suficiente para garantir sua subsistência, sendo desnecessária a incidência do direito real de habitação (Nevares, 2018, p. 160), sendo certo que, diante do caso concreto, poderia restar prejudicada a subsistência dos demais herdeiros do *de cujus*, prejudicando, por diversas vezes, crianças e idosos que dependiam do falecido para sobreviver, sendo certo que a estas é conferida proteção constitucional especial, conforme artigos 227 e 230 da Constituição Federal, respectivamente.

Dessa forma, o que se constata é que se faz necessária uma mudança nos requisitos do DRH ou na forma com que os julgadores analisam o caso, conferindo-lhes maiores poderes de entendimento, conforme autorizam as circunstâncias verificadas na espécie.

Conforme destacam Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosendal (2015, p. 275), a análise das condições financeiras das partes envolvidas não pode limitar-se ao período em que tramita a ação, mas deve ser analisada projetando a condição patrimonial para o futuro, se representaria uma condição permanente ou transitória.

Sendo assim, revela-se pertinente uma alteração legislativa que modifique as condições para aplicação do direito real de habitação ou, em última análise, que confira poderes aos

magistrados para que possam sopesar, diante do caso concreto, a situação econômica do cônjuge ou do companheiro sobrevivente e a condição patrimonial dos demais herdeiros do *de cujus*, de forma análoga ao que foi analisado pelo Recurso em estudo.

Contudo, enquanto não se verificam mudanças nesse sentido, caberá aos julgadores analisar de forma casuística, verificando as condições apresentadas pelo caso concreto e a incidência do melhor direito quanto à interpretação do art. 1.831 do Código Civil.

Faz-se necessário, portanto, sopesar cada situação na casuística concreta, tendo em vista que, apesar do precedente criado, não se pode estabelecer uma predominância da forma como serão julgados os casos postos a apreciação do Poder Judiciário à priori.

## 5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Necessário se faz frisar a importância do tema em estudo na atualidade, tendo em vista que as relações afetivas e os laços interpessoais estão constantemente sendo colocados em prova quando contrapostas ao interesse econômico e o ganho financeiro obtido como fruto da coisa resguardada pelo direito.

Ainda, vê-se tamanha importância ao analisar a estreita e tênue linha existente entre o direito real de habitação conferido ao companheiro sobrevivente, concretização dos direitos fundamentais previstos na Constituição Federal e sua posição quando da abertura da sucessão, ainda que não colocados na posição de herdeiros.

Nesse sentido, verifica-se que a moradia, enquanto direito fundamental de 2ª geração (social) previsto no art. 6º da Constituição Federal traduz-se como instituto que merece salutar proteção, haja vista ser crucial para a efetivação do princípio da dignidade da pessoa humana, estatuído pelo artigo 1º, inciso III, da Constituição Federal.

Por demais, quando verificado o princípio da afetividade, ainda que sua verificação se dê de forma preponderantemente subjetiva, representou grande avanço para o direito de família, tendo em vista as constantes modificações que a sociedade enfrenta, bem como as novas configurações das relações interpessoais, de modo que o princípio se torna verdadeira meio de solucionar conflitos, pois, diante de situações que não se amoldem à legislação, necessária se faz a análise do caso concreto frente ao referido princípio como forma de resolução da lide.

Assim, a colisão existente entre a implementação dos princípios constitucionais necessários à manifestação do direito real de habitação e a concreta aplicação do instituto no caso concreto é hábil a ser mitigada quando realizado o devido juízo de ponderação observando-se as circunstâncias que permeiam o caso concreto, garantindo a observância em especial do direito à propriedade, à herança e à moradia.

Ainda, diante casuística concreta a ser analisada de forma individualizada, cabe aos julgadores, ainda que diante do sopesamento dos princípios aplicáveis à espécie, avaliar a razoabilidade da decisão, utilizando como parâmetro o princípio da proporcionalidade, ponderando as consequências que serão geradas, tanto para as partes envolvidas na lide, como para possíveis casos que possam vir a ser debatidos pela jurisprudência, tendo em vista o caráter vinculante das decisões prolatadas.

Contudo, o que se observa na seara jurisprudencial é a resistência por parte do Poder Judiciário quando colocado frente a situações que exigem uma análise mais aprofundada.



Dessa forma, ainda quando se vê a concretização da mitigação do direito real de habitação apercebe-se que é colocada de forma extremamente excepcional, sendo essencial uma fundamentação ainda mais detalhada, com a finalidade de que não se gere uma gama de precedentes capazes de desvirtuar o real sentido do instituto.

O fato é que, com a realização do presente estudo, foi possível inferir que a lei que regula o direito real de habitação é extremamente protecionista, mas que, ainda assim, abre brecha para que sejam apercebidas lacunas necessárias de preenchimento pelos julgadores, que precisam recorrer à analogia, aos princípios basilares do direito ou ainda à aplicação dos costumes observados.

Desse modo, vê-se como imprescindível o esforço do Poder Judiciário, em razão da lacuna legislativa existente, para que seja realizado um juízo de ponderação onde possam ser levadas em consideração as necessidades de cada uma das partes, não apenas aplicar o instituto indiscriminadamente para fazer valer a letra da lei, como posta está no Código Civil, mas valendo-se da jurisprudência como meio de concretização dos direitos.

Ainda, pela quantidade de Projetos de Lei que abordam o assunto, desde aqueles que ampliam o rol de beneficiários àqueles que apenas buscam normatizar o que posto está pela Constituição Federal e cotidianamente é aplicado pelos julgadores, necessário se faz o esforço legislativo para que possam adequar os novos moldes de relações existentes na sociedade hodierna, bem como codificar uma legislação que efetivamente estabeleça limites possíveis de serem vistos e aferidos pelos que buscam o Judiciário, a fim de suprir a lacuna existente, garantindo a efetividade dos princípios que estruturam o instituto.

## REFERÊNCIAS

- ALVIM, Arruda. **Confronto entre situação de direito real e de direito obrigacional**. Prevalência da primeira, prévia e legitimamente constituída – salvo lei expressa em contrário. Parecer publicado na Revista de Direito Privado, São Paulo: Revista dos Tribunais, jan./mar. 2000. v. 1. p. 103-6
- BEVILÁQUA, Clóvis. **Direito das coisas**, vol. I, Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 1941.
- BLIKSTEIN, Daniel. **O direito real de habitação na sucessão hereditária**. 2009. Tese (Doutorado em Direito) – Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, PUC-SP, São Paulo, 2009.
- BOBBIO, Norberto. **Teoria geral do direito**. São Paulo: Martins Fontes, 2008.
- BRASIL. Câmara dos Deputados. **Projeto de Lei n. 1151/2024**. Dispõe sobre o direito real de habitação em favor dos filhos menores de 21 anos. Brasília, DF: Câmara dos Deputados, 2024. Disponível em: <https://www.camara.leg.br/proposicoesWeb/fichadetramitacao?idProposicao=2425230>. Acesso em: 15 jan. 2025.
- BRASIL. Câmara dos Deputados. **Projeto de Lei n. 5417/2023**. Altera o artigo 1.831 do Código Civil, para garantir, ao filho herdeiro cuidador de genitor, o direito real de habitação relativamente ao imóvel destinado à residência da família, desde que seja o único daquela natureza a inventariar. Brasília, DF: Câmara dos Deputados, 2024. Disponível em: <https://www.camara.leg.br/proposicoesWeb/fichadetramitacao?idProposicao=2402900#:~:text=PL%205417%2F2023%20Inteiro%20teor,Projeto%20de%20Lei&text=Altera%20o%20artigo%201.831%20do,%C3%BAnico%20daquela%20natureza%20a%20inventariar>. Acesso em: 15 jan. 2025.
- BRASIL. Câmara dos Deputados. **Projeto de Lei n. 6896/2017**. Acrescenta parágrafo único ao art. 1.831 da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), para assegurar ao companheiro sobrevivente direito real de habitação sobre o imóvel destinado à residência da família. Brasília, DF: Câmara dos Deputados, 2017. Disponível em: <https://www.camara.leg.br/proposicoesWeb/fichadetramitacao?idProposicao=2123639#:~:text=PL%206896%2F2017%20Inteiro%20teor,Projeto%20de%20Lei&text=Acrescenta%20par%C3%A1grafo%20%C3%BAnico%20ao%20art,destinado%20%C3%A0%20resid%C3%Aancia%20da%20fam%C3%ADlia>. Acesso em: 15 jan. 2025.
- BRASIL. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1988**. Brasília: Senado Federal, 1988. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm). Acesso em: 30 nov. 2024.
- BRASIL. Lei n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002. **Institui o Código Civil**. Brasília: Casa Civil, 2002. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/110406compilada.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm). Acesso em: 30 nov. 2024.
- BRASIL. Lei n. 3071, de 1 de janeiro de 1916. **Código Civil dos Estados Unidos do Brasil**.

Rio de Janeiro: Casa Civil, 1916. Disponível em:  
[https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l3071.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l3071.htm). Acesso em: 30 nov. 2024.

BRASIL. Lei n. 4.121, de 27 de agosto de 1962. **Dispõe sobre a situação jurídica da mulher casada**. Brasília: Casa Civil, 1962. Disponível em:  
[https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/1950-1969/l4121.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/1950-1969/l4121.htm). Acesso em: 30 nov. 2024.

BRASIL. **Lei nº 8.971, de 29 de dezembro de 1994**. Regula o direito dos companheiros a alimentos e à sucessão. Brasília: Casa Civil, 1994. Disponível em:  
[https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L8971.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L8971.htm). Acesso em: 30 dez. 2024.

BRASIL. **Lei nº 9.278, de 10 de maio de 1996**. Regula o § 3º do art. 226 da Constituição Federal. Brasília: Casa Civil, 1996. Disponível em:  
[https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/L9278.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L9278.htm). Acesso em: 30 dez. 2024.

BRASIL. Senado Federal. **Anteprojeto do Código Civil**: Comissão de Juristas 2023-2024. Brasília, DF: Senado Federal, 2023. Disponível em: [https://www12.senado.leg.br/assessoria-de-imprensa/arquivos/anteprojeto-codigo-civil-comissao-de-juristas-2023\\_2024.pdf/view](https://www12.senado.leg.br/assessoria-de-imprensa/arquivos/anteprojeto-codigo-civil-comissao-de-juristas-2023_2024.pdf/view). Acesso em: 16 jan. 2025.

BRASIL. Senado Federal. **Projeto de Lei n. 3799/2019**. Altera o Livro V da Parte Especial da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e o Título III do Livro I da Parte Especial da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, para dispor sobre a sucessão em geral, a sucessão legítima, a sucessão testamentária, o inventário e a partilha. Brasília, DF: Senado Federal, 2019. Disponível em: <https://www.congressonacional.leg.br/materias/materias-bicameras/-/ver/pl-3799-2019>. Acesso em: 15 jan. 2025.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial nº 1957776 / RJ** (2021/0278625-5). Relatora: Ministra Nancy Andrighi, Brasília, DF, 21 out 2021. DJe: 21 out 2021. Disponível em:  
[https://processo.stj.jus.br/processo/dj/documento/mediado/?tipo\\_documento=documento&componente=MON&sequencial=138077217&tipo\\_documento=documento&num\\_registro=202102786255&data=20211021&tipo=0&formato=PDF](https://processo.stj.jus.br/processo/dj/documento/mediado/?tipo_documento=documento&componente=MON&sequencial=138077217&tipo_documento=documento&num_registro=202102786255&data=20211021&tipo=0&formato=PDF). Acesso em: 19 jan. 2025.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **REsp nº 1.846.167 / SP** (2019/0326210-8). Relatora: Ministra Nancy Andrighi, Brasília, DF, 30 nov. 2020. DJe: 30 nov. 2020. Disponível em:  
[https://processo.stj.jus.br/processo/pesquisa/?num\\_registro=201903262108](https://processo.stj.jus.br/processo/pesquisa/?num_registro=201903262108). Acesso em: 15 jan. 2025.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **REsp nº 2.151.939 / RJ** (2024/0220696-4). Relatora: Ministra Nancy Andrighi, Brasília, DF, 24 set. 2024. DJe: 27 set. 2024. Disponível em:  
[https://processo.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num\\_registro=202402206964&dt\\_publicacao=27/09/2024](https://processo.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=202402206964&dt_publicacao=27/09/2024). Acesso em: 05 nov. 2024.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal. **RE nº 878694 / MG**. Relator: Ministro Luís Roberto Barroso, Brasília, DF, 10 maio 2017. Disponível em:  
<https://portal.stf.jus.br/processos/detalhe.asp?incidente=4744004>. Acesso em: 15 jan. 2025.

BULOS, Uadi L. **Curso de direito constitucional**. 16. ed. Rio de Janeiro: Saraiva Jur, 2023. E-book. ISBN 9786553624818. Disponível em: <https://app.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9786553624818/>. Acesso em: 07 dez. 2024.

CAHALI, Yussef Said. **Dos alimentos**. 6. ed. São Paulo: RT, 2009.

CANFÃO, Olívio Albino. **Métodos de interpretação jurídica à luz do horizonte hermenêutico**. *Revista Direito UNIFACS – Debate Virtual*, Salvador, v. 158, 2013. Disponível em: <https://revistas.unifacs.br/index.php/redu/article/view/2715>. Acesso em: 21 jan. 2025.

DINIZ, Maria H. **Compêndio de introdução à ciência do direito**. 20. ed. rev. e atual. - São Paulo. Saraiva, 2009.

DINIZ, Maria H. **Curso de direito civil brasileiro: direito das coisas**. v.4. 38th ed. Rio de Janeiro: Saraiva Jur, 2024. E-book. ISBN 9788553622429. Disponível em: <https://app.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788553622429/>. Acesso em: 05 nov. 2024.

DINIZ, Maria H. **Curso de Direito Civil Brasileiro: Direito de Família**. 38th ed. Rio de Janeiro: Saraiva Jur, 2024. E-book. ISBN 9788553621453. Disponível em: <https://app.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788553621453/>. Acesso em: 31 out. 2024.

DONIZETTI, Elpídio; QUINTELLA, Felipe. **Curso didático de direito civil**. 3 ed. São Paulo. Atlas. 2014.

FARIAS, Cristiano Chaves de; Netto, Felipe Braga; Rosenvald, Nelson. **Manual de Direito Civil - Volume Único**. 7th ed. rev, ampl. e atual. - São Paulo: Ed. JusPodivm, 2022.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Sucessões**. 1. ed. São Paulo: Atlas, 2015 (Coleção curso de direito civil; v. 7).

FROTA, Pablo Malheiros da Cunha. **O direito real de habitação e a sua possível relativização no direito sucessório brasileiro: primeiras reflexões**. *Revista de Direito Civil Contemporâneo, RDCC*, v. 8, jul.-set./2016. Disponível em: [http://www.mpsp.mp.br/portal/page/portal/documentacao\\_e\\_divulgacao/doc\\_biblioteca/bibli\\_servicos\\_produtos/bibli\\_boletim/bibli\\_bol\\_2006/RDCivCont\\_n.8.12.PDF](http://www.mpsp.mp.br/portal/page/portal/documentacao_e_divulgacao/doc_biblioteca/bibli_servicos_produtos/bibli_boletim/bibli_bol_2006/RDCivCont_n.8.12.PDF). Acesso em: 03 nov. 2024.

GAGLIANO, Pablo S.; FILHO, Rodolfo Mário Veiga P. **Novo curso de direito civil: direitos reais**. v.5. 6th ed. Rio de Janeiro: Saraiva Jur, 2024. E-book. ISBN 9786553629684. Disponível em: <https://app.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9786553629684/>. Acesso em: 05 nov. 2024

GOMES, Orlando. **Direitos Reais**. 19. ed. Atualizada por Luiz Edson Fachin. Rio de Janeiro: Forense, 2008.

GOMES, Orlando. **Sucessões - 17ª Edição 2019**. 17th ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019. E-book. ISBN 9788530986049. Disponível em: <https://app.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788530986049/>. Acesso em: 25 nov. 2024.

MADALENO, Rolf. **Direito de Família**. 14th ed. Rio de Janeiro: Forense, 2024. E-book. ISBN 9788530995201. Disponível em: <https://app.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788530995201/>. Acesso em: 10 nov. 2024.

MARQUES JÚNIOR, William Paiva. **A formação histórica do direito fundamental à função social da propriedade na evolução constitucional brasileira**. In: CARMO, Valter Moura do; BRASILEIRO, Ricardo Adriano Massara. (Org.). *História do Direito*. 01ed. Florianópolis: CONPEDI, 2017, v. 01, p. 99-119.

MARQUES JÚNIOR, William Paiva. **Possibilidade do direito real de habitação em sede de regime sucessório em união estável na hermenêutica do STJ**. 2020; Tema: Direito real de habitação em união estável. (Blog).

MAXIMILIANO, Carlos. **Hermenêutica e aplicação do direito**. 21. ed. – Rio de Janeiro: Forense, 2017.

MORAES, Alexandre de. **Direito Constitucional** - 40ª Edição 2024. 40. ed. Rio de Janeiro: Atlas, 2024. E-book. ISBN 9786559776375. Disponível em: <https://app.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9786559776375/>. Acesso em: 14 jan. 2025.

NADER, Paulo. **Curso de Direito Civil** - Vol. 5 - Direito de Família - 7ª Edição 2016. Rio de Janeiro: Forense, 2015. E-book. ISBN 9788530968687. Disponível em: <https://app.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788530968687/>. Acesso em: 13 nov. 2024.

NADER, Paulo. **Introdução Ao Estudo do Direito** - 46ª Edição 2024. 46. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2024. E-book. ISBN 9788530994570. Disponível em: <https://app.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788530994570/>. Acesso em: 19 jan. 2025.

NEVARES, Ana Luiza Maia. **A condição de herdeiro necessário do companheiro sobrevivente**. Revista Brasileira de Direito Civil – RBDCivil, Belo Horizonte, v. 23, p. 17-37, jan./mar. 2020. DOI:10.33242/rbdc.2020.01.001.

NEVARES, Ana Luiza Maia. **Uma releitura do direito real de habitação no art. 1.831 do código civil**. In: PEREIRA, Rodrigo de Cunha; DIAS, Maria Berenice (coord.). *Família e Sucessões: polêmicas, tendências e inovações*. Belo Horizonte: IBDFAM, 2018, p. 155-171

PELUSO, Cezar. **Código Civil comentado: doutrina e jurisprudência**: Lei n. 10.406 de 10.01.2002. 18. ed. Barueri: Manole, 2024. E-book. p.1416. ISBN 9788520461921. Disponível em: <https://app.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788520461921/>. Acesso em: 18 jan. 2025.

PEREIRA, Caio Mário da S. **Instituições de Direito Civil - Vol. IV**. 29th ed. Rio de Janeiro: Forense, 2024. E-book. ISBN 9788530994457. Disponível em: <https://app.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788530994457/>. Acesso em: 27 out. 2024.

TEPEDINO, Gustavo; FILHO, Carlos Edison do Rêgo M.; RENTERIA, Pablo. **Fundamentos do Direito Civil** - Vol. 5 - Direitos Reais. 5th ed. Rio de Janeiro: Forense, 2024. E-book. ISBN 9786559649365. Disponível em: <https://app.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9786559649365/>. Acesso em: 09 nov. 2024.

VENOSA, Sílvio de S. **Direito Civil - Direitos Reais** - Vol.4 - 25ª Edição 2025. 25. ed. Rio de Janeiro: Atlas, 2024. E-book. ISBN 9786559776863. Disponível em: <https://app.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9786559776863/>. Acesso em: 18 jan. 2025.

BRASIL. Ação Direita de Inconstitucionalidade n. 4.277 e Ação de Descumprimento de Preceito Fundamental n. 132. Supremo Tribunal Federal, Relator: Ayres Britto, julgado em 05 mai. 2011. Disponível em: <http://redir.stf.jus.br/paginadorpub/paginador.jsp?docTP=AC&docID=628635>. Acesso em 26 jan. 2025.

MASTRODI, J.; ROSMANINHO, M. D. O DIREITO FUNDAMENTAL À MORADIA E A EXISTÊNCIA EFETIVA DA RESERVA DO POSSÍVEL. **Revista Direitos Fundamentais & Democracia**, [S. l.], v. 14, n. 14.1, p. 113–134, 2013. Disponível em: <https://revistaeletronicardfd.unibrasil.com.br/index.php/rdfd/article/view/317>. Acesso em: 23 jan. 2025.

XAVIER, José Tadeu Neves. **O direito real de habitação na sucessão do companheiro**. In: Revista de Direito Privado. Vol. 15, n. 59, jul./set 2014, fl. 279.

STJ, Superior Tribunal de Justiça. Terceira Turma - STJ - 24/09/2024. YouTube, 24 set. 2024. Disponível em: <https://www.youtube.com/watch?v=0oKrKqzEK64>. Acesso em: 20 jan. 2025.

PEREIRA, Rodrigo da C. **Concubinato e união estável**. 9. ed. Rio de Janeiro: Saraiva Jur, 2016. E-book. ISBN 9788547206215. Disponível em: <https://app.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788547206215/>. Acesso em: 23 jan. 2025.

LÔBO, Paulo Luiz Netto. **Direito Civil – Famílias**. São Paulo: Saraiva, 2008

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **AgInt no REsp nº 1.554.976 - RS** (2015/0225656-8). Relator: Ministro Raul Araujo, Brasília, DF, 25 maio 2020. DJe 04 jun. 2020. Disponível em: [https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num\\_registro=201502256568&dt\\_publicacao=04/06/2020](https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=201502256568&dt_publicacao=04/06/2020). Acesso em: 10 nov. 2024.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial nº 1.830.080 / SP** (2019/0229193-9). Relator: Ministra Paulo De Tarso Sanseverino, Brasília, DF, 26 abril 2022. DJe: 29 abril 2022. Disponível em: [https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num\\_registro=201902291939&dt\\_publicacao=29/04/2022](https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=201902291939&dt_publicacao=29/04/2022). Acesso em: 21 nov. 2024.