

## O DIREITO REAL DE HABITAÇÃO

Mateus Neves Marques de Souza Ruzzante

mateusnevesms@gmail.com

**RESUMO:** o direito real de habitação pressupõe a existência de casamento ou união estável, definido pela permanência do cônjuge ou companheiro supérstite na residencial após o falecimento de seu consorte e tem por objetivo garantir o direito fundamental à moradia e a dignidade da pessoa humana.

**PALAVRAS CHAVE:** Habitação; Incondicionado; Personalíssimo; Vitalício, Gratuito; Moradia; Dignidade; Sucessão.

### INTRODUÇÃO

O direito real de habitação está previsto no artigo 1.831 do Código Civil, estabelecendo que 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.

O legislador, ao instituir o direito real de habitação, procurou garantir o direito constitucional à moradia; direito do cônjuge ou companheiro de permanecer no imóvel que servia de moradia para a família antes do falecimento.

Trata-se de um direito personalíssimo e vitalício do cônjuge ou companheiro sobrevivente de permanecer na posse e residindo naquele imóvel.

Tal dispositivo é também aplicável à união estável, conforme entendimento pacificado do C. STJ: " O direito real de habitação possui como finalidade precípua garantir o direito à moradia ao cônjuge/companheiro supérstite, preservando o imóvel que era destinado à residência do casal, restringindo temporariamente os direitos de propriedade originados da transmissão da herança em prol da solidariedade familiar<sup>1</sup>".

---

<sup>1</sup> EMBARGOS DE DIVERGÊNCIA EM RESP Nº 1.520.294 - SP (2015/0054625-4)/2020.

O STJ, no julgamento do 1582178/RJ, entendeu que “O objetivo da lei é permitir que o cônjuge/companheiro 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/companheiros com o imóvel em que, no transcurso de sua convivência, constituíram não somente residência, mas um lar”.

## **O DIREITO REAL DE HABITAÇÃO**

Aplica-se o direito real de habitação independentemente do regime de bens adotado pelas partes. Portanto, tal direito pode recair sobre imóvel de propriedade exclusiva do falecido ou não, tenha o cônjuge sobrevivente direito à meação ou não.

É preciso que esse imóvel seja o único dessa natureza, ou seja, único imóvel residencial a inventariar. Não precisa ser o único imóvel ou bem deixado pelo falecido – mas sim que esse seja o único imóvel residencial que o falecido tinha como residência dele e de sua família.

O imóvel é inventariado normalmente e partilhado entre os herdeiros, uma vez que o direito não está atrelado à partilha. Contudo, o herdeiro que ficar com o imóvel deve respeitar o direito real de habitação a ser exercido pelo cônjuge ou companheiro.

Se não houver descendentes comuns, ou seja, se o falecido tiver filhos que não são filhos do companheiro ou cônjuge sobrevivente, esses herdeiros também devem respeitar esse direito real de habitação.

O fato de o cônjuge do falecido possuir outros bens imóveis não interfere no direito, pois este não afasta o direito real de habitação por tratar-se de um direito incondicionado, que não se sujeita a nenhuma circunstância para existir.

Os herdeiros do falecido não podem cobrar aluguel do cônjuge ou companheiro que ficará na posse no imóvel, pois, repita-se, o direito é incondicionado, personalíssimo e vitalício. O instituto do direito real de habitação

tem caráter gratuito, sendo certo que nenhum aluguel pode ser cobrado sob qualquer prisma e a cobrança pode ser interpretada como enriquecimento indevido da parte que recebe o valor.

No caso de copropriedade, como fica o direito real de habitação? Por exemplo, o falecido era proprietário do imóvel junto com um amigo ou com o filho. O STJ entende que a existência de um coproprietário afasta o direito real de habitação, uma vez que o coproprietário é/pode ser pessoa estranha à sucessão.

Há entendimento do Superior Tribunal de Justiça no sentido de que “o direito real de habitação limita o direito de propriedade, porém, quem deve suportar tal limitação são os herdeiros do de cujus, e não quem já era proprietário do imóvel antes do óbito e havia permitido sua utilização a título de comodato<sup>2</sup>”.

Se o falecido era apenas usufrutuário do bem imóvel residencial, o cônjuge ou companheiro não terá direito real de habitação, pois o usufruto se extingue com a morte do usufrutuário.

O cônjuge ou companheiro não pode alugar ou dar em comodato para terceiro o bem; ele precisa obrigatoriamente exercer a posse do imóvel utilizando-o como sua residência, uma vez que o direito real de habitação tem como objetivo garantir o direito constitucional à moradia do viúvo sobrevivente. Caso aconteça a locação ou o comodato do imóvel residencial, tem-se uma causa de extinção do direito real de habitação.

O direito real de habitação decorre da lei. Então, no momento em que acontece a morte e o cônjuge ou companheiro permanece na posse do imóvel, não é necessário o ajuizamento de qualquer ação para ter esse direito reconhecido. No inventário, caso algum herdeiro discuta questão envolvendo a posse desse imóvel, o cônjuge ou companheiro pode invocar o direito real de habitação.

Caso o herdeiro ajuíze uma ação específica para retomar o imóvel, como por exemplo uma ação reivindicatória ou uma reintegração de posse, o cônjuge ou companheiro pode utilizar o direito real de habitação como matéria defensiva.

---

<sup>2</sup> REsp 1212121, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, j. 03/12/2013

O STJ entende que é possível alegar o direito real de habitação como matéria defensiva em ação possessória.

Também, caso necessário ou caso queira, o cônjuge ou companheiro pode ajuizar uma ação declaratória para obter o reconhecimento do direito real de habitação.

A celebração de um novo casamento por parte do viúvo (ou viúva) é um fato que enseja a perda do direito real de moradia? Ou ele pode continuar a residir no imóvel de forma vitalícia junto com o novo cônjuge ou companheiro? Não é uma questão pacificada.

O Código Civil de 1916 era claro ao afirmar que o cônjuge viúvo, ao contrair novas núpcias ou constituísse nova união estável, perdia o direito real de habitação. Deste modo, se a morte do autor da herança ocorreu na vigência do CC/1916 e se o cônjuge sobrevivente casar novamente ou constituir uma união estável, ele perderá o direito real de habitação.

Contudo, o atual Código Civil não prevê mais essa hipótese de extinção e a redação do art. 1.831 do Código Civil é insuficiente para resolver a questão, a qual ficou a cargo da doutrina e da jurisprudência.

Há quem defenda que mesmo com novo casamento ou união estável o direito real de habitação é vitalício e não se extingue (posição majoritária da doutrina):

Cuida-se de direito personalíssimo e vitalício, devendo o beneficiário utilizar o bem exclusivamente como residência sua, não podendo alugá-lo ou cedê-lo, independentemente de manter-se viúvo, condição que exigia o Código de 1916. Este previa, efetivamente, que o viúvo conservasse tal estado para manter aludido direito real de habitação, que, muitas vezes, incide sobre bem de extremo valor. O Código de 2002 dispensou mencionado requisito, de tal sorte que perdura o

direito ainda que o viúvo se case novamente ou estabeleça união estável<sup>3</sup>.

O novo Código Civil, no art. 1.831, assegura ao cônjuge viúvo o direito real de habitação, qualquer que seja o regime de bens. Interessante, porém, observar que, apesar de continuar sendo previsto o direito real de habitação, nada se menciona sobre o momento da cessação dessa situação na hipótese de o cônjuge viúvo se casar novamente ou constituir vida em comum com outra pessoa. De qualquer modo, nada leva a crer que o novo texto receberá interpretação diversa daquela existente à luz do art. 1.611, § 2º. do Código Civil de 1916<sup>4</sup>.

E nesse mesmo sentido a jurisprudência: “Com efeito, o dispositivo legal acima indicado não estabelece qualquer ressalva, inclusive quanto à possibilidade de novo casamento, e, sendo assim, o fato de a autora ter constituído novo matrimônio em 2013 não acarretou a extinção do direito real de habitação. Isso porque, a teor do art. 1.416 do Diploma Civil, as causas de extinção do direito real de habitação são as mesmas do usufruto<sup>5</sup>”.

Em contrapartida, há quem defenda a extinção do direito real de habitação:

De se observar, porém, que em precedente do TJSP citado a seguir, o relator Des. Francisco Loureiro, por meio de interpretação funcional e

---

<sup>3</sup> MONTEIRO, Washington de Barros. Curso de direito civil: direito das coisas. 42. ed. São Paulo: Saraiva, 2012. 3 v. pag. 114.

<sup>4</sup> WALD, Arnoldo. Direito Civil: Direito das Sucessões. 14. ed. São Paulo: Saraiva, 2009, pag. 94.

<sup>5</sup> Tribunal de Justiça de Minas Gerais TJ-MG - Apelação Cível : AC 10000181350372001 MG, Publicado em 12/04/2019

sistemática, e não meramente literal ou gramatical, defende que não há sentido em manter o direito real de habitação quando o cônjuge beneficiário vem a se casar novamente, constituindo nova família. Argumenta que o direito real de habitação constitui projeção para depois da morte de vínculo decorrente da família então existente, entre o de cujus e o cônjuge sobrevivente. Se este forma nova família, deixa de existir o fundamento que justificava o direito real de habitação. Reputa-se que essa solução do julgado do TJSP é a que confere solução mais adequada à matéria. Por identidade de razão, estende-se aos casos nos quais o cônjuge sobrevivente, em vez de se casar, constitui união estável, pois forma, igualmente, nova família<sup>6</sup>.

No mesmo sentido, a jurisprudência do Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo: “cabimento da alegação de mérito, visto que o próprio autor admitiu na inicial que contraiu novas núpcias em dezembro de 2019, o que torna inviável a manutenção do direito real de habitação, proteção prevista no art. 1.831, do CC, e art. 7º, parágrafo único, da Lei nº 9.278/96 Recurso provido em parte<sup>7</sup>” e “apelação - Reintegração de Posse Ação ajuizada pelo herdeiro do imóvel - Procedência Insurgência Alegação de direito real de habitação Contração de novas núpcias pela viúva Direito que tem caráter assistencial e é incompatível

---

<sup>6</sup> ANTONINI, Mauro. PELUSO, Cezar (coord.). Código Civil comentado: doutrina e jurisprudência: Lei n. 10.406, de 10.01.2002. 9. ed. rev. e atual. Barueri, São Paulo: Manole, 2015. pag. 2110.

<sup>7</sup> Apelação Cível 1004286-85.2020.8.26.0007, Rel. José Aparício Coelho Prado Neto, 9ª Câmara de Direito Privado, j. 22/10/2021

com a constituição de nova família Extinção do direito em razão do novo casamento Entendimento do C. STJ Sentença mantida Recurso improvido<sup>8</sup>.

## CONCLUSÃO

O Código Civil de 2002 prevê o direito real de habitação em seu art. 1.831.

O direito real de habitação confere ao cônjuge ou companheiro sobrevivente o direito de permanecer na residência em que o casal tinha como seu lar conjugal, onde foram formados os vínculos afetivos e a convivência somente foi interrompida em razão do falecimento do *de cujus*.

Tem como finalidade principal garantir o direito constitucional à moradia ao cônjuge sobrevivente, tanto no casamento como na união estável.

É um direito vitalício e personalíssimo, o qual origina-se diretamente da lei objetivando garantir uma moradia digna ao viúvo

Uma vez que está diretamente relacionado à sucessão, a sua existência causa uma suspensão parcial na transmissão do direito de propriedade por herança, pois a posse do imóvel será exercida apenas por uma pessoa.

## REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

ANTONINI, Mauro. PELUSO, Cezar (coord.). Código Civil comentado: doutrina e jurisprudência: Lei n. 10.406, de 10.01.2002. 9. ed. rev. e atual. Barueri, São Paulo: Manole, 2015.

Código Civil Comentado: Doutrina e Jurisprudência, Coordenação Cezar Peluso, 12ª Ed., Barueri: Manole, 2018.

MONTEIRO, Washington de Barros. Curso de direito civil: direito das coisas. 42. ed. São Paulo: Saraiva, 2012. 3 v.

---

<sup>8</sup> Apelação Cível 1002915-57.2019.8.26.0319, Rel. Luiz Antonio Costa, 7ª Câmara de Direito Privado, j. 08/09/2021

Primeiros comentários ao novo código de processo civil: artigo por artigo / coordenação Teresa Arruda Alvim Wambier – 1º ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2015.

WALD, Arnoldo. Direito Civil: Direito das Sucessões. 14. ed. São Paulo: Saraiva, 2009.