

*Ana Frazão*  
*Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva*

**COORDENADORES**

**DIREITO PRIVADO**  
**ESTUDOS EM HOMENAGEM AO**  
**MINISTRO PAULO DE TARSO SANSEVERINO**

**VOL. I**  
**DIREITO CIVIL**

ALEXANDRE MIRANDA OLIVEIRA, ANA CAROLINA BROCHADO TEIXEIRA, ALFREDO DE ASSIS GONÇALVES NETO, MARINA AMARI, ANA CARLA HARMATIUK MATOS, FERNANDO MOREIRA FREITAS DA SILVA, ANNA MARIA DA TRINDADE DOS REIS, SEBASTIÃO ALVES DOS REIS JÚNIOR, ANTONIO CARLOS FERREIRA, MAURO ALEXANDRE PINTO, ANTONIO CARMELO ZANETTE, ARNOLDO WALD, MARCUS VINICIUS VITA FERREIRA, CARLOS EDISON DO RÊGO MONTEIRO FILHO, CARLOS NELSON KONDER, MARCOS DE SOUZA PAULA, CRISTIANO DE SOUSA ZANETTI, ELTON M. C. LEME, CRISTIANE DE M. B. C. FROTA, ERNESTO TZIRULNIK, EUGÊNIO FACCHINI NETO, FLAVIANA RAMPAZZO SOARES, FABIOLA ALBUQUERQUE LÔBO, CAMILA SAMPAIO GALVÃO, FERNANDA VALLE VERSIANI, MARCELO ANDRADE FÉRES, FLÁVIO TARTUCE, MAURÍCIO BUNAZAR, GUSTAVO TEPEDINO, HELOISA HELENA BARBOZA, VITOR ALMEIDA, JORGE CESA FERREIRA DA SILVA, JOSÉ FERNANDO SIMÃO, JOSÉ ROBERTO DE CASTRO NEVES, JUDITH MARTINS COSTA, LUIZ ALBERTO GURGEL DE FARIA, RODRIGO MAIA DA FONTE, LUIZ EDSON FACHIN, CARLOS EDUARDO LACERDA BAPTISTA, MARCELO NAVARRO RIBEIRO DANTAS, RAMIRO FREITAS DE ALENCAR BARROSO, MARCO AURÉLIO GASTALDI BUZZI, GRAZIELA NASATO, MARIA ISABEL GALLOTTI RODRIGUES, CAIO VICTOR RIBEIRO DOS SANTOS, MARIA THEREZA DE ASSIS MOURA, MARIA PAULA CASSONE ROSSI, MARLON TOMAZETTE, MILENA DONATO OLIVA, NELSON ROSENVALD, PAULA MOURA FRANCESCONI DE LEMOS PEREIRA, PAULO DIAS DE MOURA RIBEIRO, RAFAEL PETEFFI DA SILVA, ROBERTA MAURO, ROSE MELO VENCELAU MEIRELES, SIMONE TASSINARI CARDOSO, HELENA SANSEVERINO DILLENBURG

**Editora Quartier Latin do Brasil**  
**São Paulo, outono de 2024**



---

**FRAZÃO, ANA. CUEVA, RICARDO VILLAS BÔAS (COORDENADORES)**

*Direito Privado – Estudos em Homenagem ao Ministro Paulo de Tarso Sanseverino – Vol. I – Direito Civil.*

São Paulo: Quartier Latin, 2024.

*Direito Privado – Estudos em Homenagem ao Ministro Paulo de Tarso Sanseverino – Vol. II – Direito Civil – 1ª ed. – São Paulo: Quartier Latin, 2024.*

ISBN 978-65-5575-297-7

1. Direito Privado; 2. Direito Civil; 3. Contratos; 4. Dano Moral; 5. Método Bifásico; 6. Direitos Reais; 7. Responsabilidade Civil; 8. Família; 9. Doação e Outros Temas de Direito Civil. I. Título

---


**EDITORA QUARTIER LATIN DO BRASIL**

Rua General Flores, 508

Bom Retiro – São Paulo

CEP 01129-010

Telefone e whatsapp: +55 11 9 9431 1922

 @editoraquartierlatin

**TODOS OS DIREITOS RESERVADOS.** Proibida a reprodução total ou parcial, por qualquer meio ou processo, especialmente por sistemas gráficos, microfilmicos, fotográficos, reprográficos, fonográficos, videográficos. Vedada a memorização e/ou a recuperação total ou parcial, bem como a inclusão de qualquer parte desta obra em qualquer sistema de processamento de dados. Essas proibições aplicam-se também às características gráficas da obra e à sua editoração. A violação dos direitos autorais é punível como crime (art. 184 e parágrafos do Código Penal), com pena de prisão e multa, busca e apreensão e indenizações diversas (arts. 101 a 110 da Lei 9.610, de 19.02.1998, Lei dos Direitos Autorais).



# 1. DIREITO REAL DE HABITAÇÃO: UMA LEITURA CONTEMPORÂNEA

HELOISA HELENA BARBOZA<sup>1</sup>VITOR ALMEIDA<sup>2</sup>

## NOTAS INTRODUTÓRIAS

O direito real de habitação é instituto antigo no direito brasileiro, eis que previsto na codificação civil de 1916<sup>3</sup>. Integrante do rol dos direitos reais, já revelava sua vocação de amparo para a família, que apresentava no início do século XX feição bastante distinta da que se conceitua como entidade familiar desde as décadas que se seguiram à promulgação da Constituição da República de 1988. Natural, por conseguinte, que o direito de uso gratuito de casa alheia, que permitia a seu titular apenas habitá-la com sua família, conforme concepção original<sup>4</sup>, tenha sido impactado pelas transformações havidas na relação conjugal.

Nos termos do denominado Código Beviláqua, a mulher tornava-se relativamente incapaz com o casamento<sup>5</sup>. Sua emancipação somente veio a ocorrer cerca de quarenta e seis anos depois da vigência do Código Civil, através da Lei 4.121, de 27 de agosto de 1962, que dispôs sobre a situação jurídica da mulher casada e ficou conhecida como Estatuto da Mulher Casada. Dentre as importantes inovações se destaca a proteção

1 Professora Titular de Direito Civil da Faculdade de Direito da Universidade do Estado do Rio de Janeiro (UERJ). Doutora em Direito pela UERJ e em Ciências pela ENSP/FIOCRUZ. Procuradora de Justiça do Estado do Rio de Janeiro (aposentada). Parecerista e Advogada.

2 Doutor e Mestre em Direito Civil pela Universidade do Estado do Rio de Janeiro (UERJ). Professor Adjunto do Departamento de Direito Civil da UERJ. Professor do Departamento de Direito da PUC-Rio. Coordenador Adjunto do Instituto de Direito da PUC-Rio. Coordenador Assistente do Mestrado Profissional em Direito Civil Contemporâneo e Prática Jurídica da PUC-Rio. Associado do Instituto Brasileiro de Direito Civil e do Instituto Brasileiro de Estudos em Responsabilidade Civil. Advogado.

3 Art. 674, V do CC/16.

4 Art. 746 do CC/16.

5 Art. 6, II do CC/16.



conferida ao cônjuge sobrevivente. Observe-se que até a vigência da citada Lei, a mulher casada necessitava de autorização do marido para trabalhar<sup>6</sup>, uma das razões pelas quais as mulheres casadas dependiam economicamente de seus maridos. Lembre-se, também, que o destino natural da mulher, pelo menos até a década de 1960, era o casamento. Além disso, ocupavam o terceiro lugar na vocação sucessória legítima e herdavam se não houvesse descendentes e ascendentes. Portanto, a depender do regime de bens do casamento, a situação da viúva poderia ser bastante difícil.

Diante desse breve panorama, é possível constatar a importância da proteção legal ao cônjuge sobrevivente, especialmente para as mulheres sobreviventes. A instituição do usufruto viúval<sup>7</sup> e do direito real de ha-

6 Art. 242, VII do CC/16.

7 “O panorama se alterou com o Estatuto da Mulher Casada (Lei n. 4.121 de 27 de agosto de 1962), que, com o intuito de conferir alguma tutela sucessória ao cônjuge, acrescentou dois parágrafos ao artigo 1.611. O §1º atribuía ao cônjuge sobrevivente, em todos os regimes matrimoniais, salvo o da comunhão universal, o usufruto da quarta parte do patrimônio hereditário do finado, se houvesse filhos deste ou do casal, e da metade, se não houvesse filhos, embora sobrevivessem ascendentes do *de cuius*. Tal direito enfrentou resistências na cultura jurídica brasileira, tradicionalmente avessa à atribuição de direitos sucessórios ao cônjuge. Na prática, a maior parte da jurisprudência e da doutrina entendeu ser a concessão do usufruto um legado *ex lege*, reduzindo o cônjuge usufrutuário a simples legatário, admitindo o afastamento dessa proteção por testamento do falecido. Não obstante, o direito de usufruto concedido outrora ao cônjuge, além de insuscetível de ser afastado em testamento, representava parte alíquota da herança, vale dizer, percentual extraído do conjunto de todos os bens do cônjuge falecido (TEPEDINO, 1991, p. 56). O usufruto viúval representou, assim, a atribuição de *status* de herdeiro necessário no direito positivo brasileiro. Também com o intuito de amparar o cônjuge viúvo na eventualidade de ser privado de moradia, o legislador instituiu, no § 2º do art. 1.611, o direito real de habitação sobre o imóvel destinado à residência da família, desde que se tratasse do único dessa natureza a inventariar e o regime matrimonial fosse o da comunhão universal. Tais mecanismos de proteção ao cônjuge sobrevivente possuem importante papel histórico, representando certo temperamento à ausência de tutela do cônjuge em termos de sucessão necessária. Desse modo, identificavam-se, no regime anterior, situações distintas em relação ao regime de bens do casamento. Enquanto se atribuía ao cônjuge que vivera em regime de comunhão parcial de bens o direito ao usufruto viúval, garantia-se, nos termos da lei, ao casado em regime de comunhão universal o direito de habitação”. TEPEDINO, Gustavo. Controvérsias sobre a sucessão do cônjuge e do companheiro. In: *Pensar*, Fortaleza, v. 17, n. 1, p. 138-160, jan./jun., 2012, p. 139-142. Cf., ainda, TEPEDINO, Gustavo. *Usufruto legal do cônjuge viúvo*. 2. ed., Rio de Janeiro, Forense, 1991, *passim*.



bitação em favor dos viúvos foi, sem dúvida, medida de grande importância social, que perdura até o presente.<sup>8</sup>

Esses institutos protetivos não ficaram, contudo, imunes às modificações e inovações que ao longo do tempo ocorreram nas relações conjugais. Em consequência, muitos têm sido os debates sobre a matéria, especialmente em relação ao direito real de habitação, para que se amolde às novas situações familiares e sociais deste início do século XXI. Embora a doutrina se debruce sobre o tema, os Tribunais, mais uma vez, assumem o protagonismo na construção de soluções justas para os conflitos diversificados que se apresentam.

Este trabalho procura apresentar, sem pretensão de esgotar tão vasta produção, parte da contribuição inestimável do Superior Tribunal de Justiça na necessária revisão do direito real de habitação, em especial a partir da sua releitura funcional a partir dos preceitos constitucionais. Será examinado para esse fim o entendimento do saudoso Ministro Paulo de Tarso Sanseverino. Com sua peculiar argúcia, o Ministro Sanseverino promoveu a análise do antigo instituto para adequá-lo ao mundo atual. A crescente importância do direito real de habitação para as relações familiares revela a real dimensão do legado deixado pelo Ministro Paulo de Tarso Sanseverino.

## 1. DIREITO REAL DE HABITAÇÃO: ESTRUTURA E FUNÇÃO

O exame das diferentes situações jurídicas, como concebidas por Pietro Perlingieri, permite melhor compreensão da dinâmica dos insti-

8 CC/16: "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. (Redação dada pela Lei nº 4.121, de 1962) § 1º O cônjuge viúvo se o regime de bens do casamento não era o da comunhão universal, terá direito, enquanto durar a viuvez, ao usufruto da quarta parte dos bens do cônjuge falecido, se houver filho dêste ou do casal, e à metade se não houver filhos embora sobrevivam ascendentes do "de cujus". (Incluído pela Lei nº 4.121, de 1962) § 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. (Incluído pela Lei nº 4.121, de 1962)."



tutos jurídicos. Nessa linha, as situações jurídicas apresentam diversos perfis que são concorrentes entres si. Cada situação é efeito de um fato, e o interesse existencial ou patrimonial constitui o fundamento justificativo da situação. De acordo com o jurista italiano, as situações jurídicas podem ser consideradas sob dois perfis: o normativo, que consiste na individualização da norma, sua regulamentação, e o perfil funcional que é mais complexo, visto que se realiza no efeito. O ordenamento vigente conforma a função de cada situação subjetiva no sentido social, considerando sua relevância concreta: há situações que são funções sociais e outras que têm função social.<sup>9</sup>

Como destaca o citado autor, é “da máxima importância identificar a estrutura e a função do fato jurídico”, assim entendido qualquer evento que seja idôneo a ter relevância jurídica, segundo o ordenamento. Estrutura e função se explicam de modo resumido e objetivo pelas respostas a duas indagações que se põe em torno do fato: “o ‘como é?’ evidencia a estrutura, o ‘para que serve?’ evidencia a função”<sup>10</sup>. Esse tipo de análise é especialmente útil quando se trata de institutos antigos, que atravessam o tempo e permanecem com a mesma estrutura, mas certamente terão sido modificadas suas funções, por força da constante evolução das relações sociais. Este é o caso do direito real de habitação.

Os conceitos de estrutura e função foram igualmente analisados por Norberto Bobbio, que ao tratar da análise funcional do direito, observa as dificuldades advindas do “emprego de um termo multi-uso(*sic*) como ‘função’ (acerca do qual já foram gastos rios de tinta)”. Valeu-se, por conseguinte, do uso corrente nas teorias funcionalistas, que têm origem nas ciências biológicas, e fazem a analogia entre a sociedade humana e o organismo animal, para entender “função” como “a prestação continuada que um determinado órgão dá à conservação e ao desenvolvimento, conforme um ritmo de nascimento, crescimento e morte, do organismo inteiro, isto é, considerado como um todo”. Não obstante, na sequ-

9 PERLINGIERI, Pietro. *Manuale di diritto civile*. Napoli: Edizioni Scientifiche Italiane, 2002, p. 65.

10 PERLINGIERI, Pietro. *Perfis do direito civil*. Trad. de Maria Cristina De Cicco, 2. ed., Rio de Janeiro: Renovar, 2002, p. 94.



ência de sua análise, o autor apresenta várias dificuldades que derivam desse entendimento, quando se questiona sobre a função do Direito em resposta à pergunta “Função em relação a que?”<sup>11</sup>. Considerando, ainda, que estarão sempre presentes dois polos em qualquer teoria social, a sociedade e os indivíduos, a qual deles se referirá a resposta? Entende Norberto Bobbio que provavelmente a ambos.<sup>12</sup>

Como assinala Carlos Nelson Konder, descobrir a função do instituto é mais importante do que investigar seus aspectos estruturais: “a concepção de função de um instituto, além de remeter a seus efeitos, liga-se, também, à finalidade daquele instituto”<sup>13</sup>. Desse modo, sentencia: “Não se trata de abandonar o exame da estrutura, mas de ultrapassar essa etapa no processo hermenêutico”.<sup>14</sup>

Gustavo Tepedino analisa situação que bem esclarece a predominância da função, ao destacar que no caso do negócio jurídico, não será a estrutura – “os dispositivos do Código Civil previstos para determinada tipologia ou modelo” – que definirá a função a ser desempenhada, mas, ao contrário, é a função a ser perseguida que indicará a estrutura a ser utilizada. Observa, ainda, que a funcionalização deve ser “informada pela tábua axiológica do ordenamento, que se associa à utilidade social das relações jurídicas, de modo a justificar a promoção dos interesses socialmente relevantes”<sup>15</sup>. Dentre as consequências da prevalência da função sobre a estrutura para a teoria do direito, indica Gustavo Tepedino uma que, em especial, é de todo relevante para a matéria aqui analisada:

[...] a reformulação das categorias jurídicas em perspectiva funcional (ou dinâmica), que necessariamente requer a contextualização histórica e a compreensão da relatividade dos conceitos jurídicos de acordo com as circunstâncias fáticas – e

11 BOBBIO, Norberto. *Da estrutura à função: novos estudos de teoria do direito*. São Paulo: Manole, 2007, p. 103.

12 *Id. Ibid.*, p. 103.

13 KONDER, Carlos Nelson. *Contratos conexos: grupos de contratos, redes contratuais e contratos coligados*. Rio de Janeiro: Renovar, 2006, p. 27.

14 *Id. Ibid.*, p. 32.

15 TEPEDINO, Gustavo. Reflexos da funcionalização do direito civil na teoria dos contratos. In: *Revista da Academia Brasileira de Letras Jurídicas*, n. 40, set., 2023, p. 25-26.



históricas – em que se inserem. A análise dos institutos e categorias jurídicas em perspectiva histórica, funcional e relativizada, estabelece, assim, renovadas bases teóricas que, abandonando o dogmatismo estático do passado, impõem a reconstrução de todo o arcabouço teórico do direito privado. Adota-se como dogmática, vale advertir, concepção teórica essencialmente dinâmica, que não se confunde com o dogmatismo, do qual se deve afastar.<sup>16</sup>

A dinâmica social revela-se cada vez mais veloz e, não obstante o incansável trabalho dos doutrinadores, somente a atuação cotidiana dos tribunais consegue, por vezes, acompanhar e prover as demandas cotidianas contemplando a relatividade e historicidade dos conceitos jurídicos de acordo com as circunstâncias socioculturais que devem guiar os intérpretes no processo de individuação dos significados da norma diante de um contexto de complexidade e pluralidade de fontes normativas.<sup>17</sup>

## 2. A INTERPRETAÇÃO DINÂMICA DO ART. 1.831 DO CÓDIGO CIVIL DE 2002

As disposições legais que regulamentam o direito real de habitação no vigente Código Civil<sup>18</sup> repetem, de modo geral, as da codificação anterior<sup>19</sup>. Observou Orlando Gomes que “o uso e a habitação constituem usufrutos em miniatura”, ressalvado, contudo, que o uso atribuída ao titular a faculdade de temporariamente fruir a utilidade da coisa, enquanto a habitação permite apenas o uso de “casa de morada”. Configura-se, portanto, direito real personalíssimo: a casa não pode ser usada por ou-

16 TEPEDINO, Gustavo. Reflexos da funcionalização do direito civil na teoria dos contratos. In: *Revista da Academia Brasileira de Letras Jurídicas*, n. 40, set., 2023, p. 26.

17 “Isso diz respeito ao impacto não somente das transformações fáticas da realidade à qual o direito se vincula – como, por exemplo, o aumento de complexidade da estrutura do ordenamento em decorrência das transformações operadas no tocante às fontes do direito –, mas principalmente da modificação dos valores sociais sobre os quais o direito se constrói. A historicidade e a relatividade da teoria da interpretação decorrem especialmente do fato de esta vincular-se a uma multiplicidade de fatores sobre os quais frequentemente não se reflete”. KONDER, Carlos Nelson. Distinções hermenêuticas da constitucionalização do direito civil: o intérprete na doutrina de Pietro Perlingieri. *Revista da Faculdade de Direito – UFPR*, Curitiba, vol. 60, n. 1, jan./abr., 2015, p. 193-194.

18 Arts. 1.414 a 1.416 do CC/02.

19 Arts. 746 a 748 do CC/16.



trem, nem ter outro fim<sup>20</sup>. Conforme comentários da doutrina sobre o Código Civil de 1916, a habitação consiste no direito real de uso de uma casa, de simplesmente habitá-la gratuitamente, com sua família. O titular desse direito pode apenas ocupar a casa, sendo vedada a cessão do uso ainda que gratuito ou qualquer outra forma de uso econômico do bem. Em visão à época da codificação anterior, compreendia-se o direito de habitação pode, contudo, ser mais extenso, se assim for convencionado ou se “as condições sociais do habitador” o exigirem, visto que devem ser consideradas as necessidades do habitador e as de sua família.<sup>21</sup>

O direito real de habitação na Lei Civil vigente apresenta a específica função de garantir ao habitador e à sua família moradia gratuita por tempo determinado, uma vez que se presume que seu “prazo equivale ao tempo de vida do habitador se nada for convencionado em sentido oposto”. Nos termos do art. 1.414 do Código Civil vigente<sup>22</sup>, é vedado o uso e gozo dos frutos civis oriundos da casa, uma vez que se permite apenas ocupar a casa com sua família, o que confere novo contorno ao limitado direito real de habitação que não mais admite a transferência do bem a terceiro, seja gratuita ou onerosamente. Cuida-se, portanto, de direito personalíssimo e de “simples modalidade” do direito de uso”, que sequer autoriza o habitador a utilizar a casa para fins comerciais ou industriais, salvo se “residir e desenvolver o negócio no mesmo local”.<sup>23</sup>

A constituição do direito real de habitação deriva da vontade das partes, *inter vivos* ou *causa mortis*, ou por força da lei, podendo constituir-se ainda por usucapião. Na modalidade convencional, o bem imóvel entregue para habitação deverá ter o título registrado no Registro de Imóveis para a eficácia do direito real<sup>24</sup> em face de terceiros, de modo

20 GOMES, Orlando. *Direito reais*. 7. ed., Rio de Janeiro: Forense, 1980, p. 309-311.

21 SANTOS, João Manuel de Carvalho. *Código Civil brasileiro interpretado*. v. IX, 14. ed., Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 1982, p. 484-485.

22 “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”.

23 TEPEDINO, Gustavo; MONTEIRO FILHO, Carlos Edison do Rêgo; RENTERIA, Pablo. *Fundamentos do direito civil: direitos reais*, v. 5, Rio de Janeiro: Forense, 2020, p. 349-350.

24 Art. 1.225, VI, CC/02.



a atender a publicidade necessária para a oponibilidade *erga omnes*. No caso de direito real *ex lege*, não há necessidade de registro para sua constituição, na medida em que se revela como vitalício enquanto desempenhar sua função de moradia.<sup>25</sup>

Salientava Orlando Gomes que a habitação como o uso desempenhavam “função econômica irrelevante” na época, e tinham emprego “muito raro”, sendo “diminuta” sua importância. Reconhecia, porém, que com o Estatuto da Mulher Casada<sup>26</sup> encontraram “campo mais largo à sua aplicação”<sup>27</sup>. A previsão do doutrinador estava correta, mas talvez sem vislumbrar a dimensão que o direito real de habitação, instituído por lei, alcançou inicialmente na proteção da mulher casada e especialmente, mais adiante, para a companheira, sendo a partir de 2002 direito do cônjuge sobrevivente permanecer na residência da família, atendidos os requisitos legais.

Segundo Paulo Lôbo, o direito real de habitação do cônjuge sobrevivente é independente de sua eventual meação ou direitos sucessórios, de modo que é igualmente irrelevante o regime de bens adotado pelo casal. Por isso, o direito “não pode ser previamente excluído em pacto antenupcial ou em escritura de alteração do regime de bens”, vez que decorre de norma cogente, o que não permite a renúncia antecipada do futuro beneficiário<sup>28</sup>. Nesse sentido, defende que o “fim social da norma

25 Segundo doutrina especializada: “Tradicionalmente se afirma que o bem objeto do direito de habitação deve ser imóvel, vez que apenas este seria capaz de servir de habitação ao ser humano. Entretanto, há bens móveis que podem ser usados para habitação, tais quais as casas sobre rodas. Nesse sentido, o termo ‘casa’, empregado pelo art. 1.414 do Código Civil, deve ser interpretado como ‘qualquer coisa que sirva para moradia ou estada duradoura, seja móvel ou imóvel’”. TEPEDINO, Gustavo; MONTEIRO FILHO, Carlos Edison do Rêgo; RENTERIA, Pablo. *Op. cit.*, p. 350-351.

26 Lei n. 4.121/1962.

27 GOMES, Orlando. *Op. cit.*, p. 311.

28 Neste sentido, o Tribunal de Justiça de São Paulo entendeu em polêmico julgamento: “é também nula a renúncia ao direito de habitação, uma vez que, em contravenção ao mencionado artigo 426 do Código Civil, se dispôs sobre herança de pessoa viva”. TJSP, Apelação Cível nº 1007525-42.2022.8.26.0132, Rel. Des. Fernando Antonio Torres Garcia, julg. 22 set. 2023. O Enunciado n. 271 da Jornada de Direito Civil do Conselho da Justiça Federal, no entanto, entende ser possível a renúncia após a abertura da sucessão: “O cônjuge pode renunciar ao direito real de habitação nos autos do inventário ou por escritura pública, sem prejuízo de sua participação na herança”.



legal é assegurar ao cônjuge sobrevivente a permanência no local onde conviveu com o *de cujus*, que é o espaço físico de suas referências afetivas e de relacionamento com as outras pessoas". Por isso, sentença que o "trauma da morte do outro cônjuge não deve ser agravado com o trauma de seu desenraizamento do espaço de vivência".<sup>29</sup>

O vigente Código Civil tem origem anterior à Constituição da República de 1988, em tempos em que as famílias constituídas por pessoas não casadas eram consideradas ilegítimas e não gozavam de proteção legal<sup>30</sup>. Não havia, portanto, qualquer previsão em lei relativa aos companheiros, que encontravam amparo apenas nos Tribunais. A Constituição, nos termos do art. 226, § 3º, reconheceu a união estável entre o homem e a mulher como entidade familiar<sup>31</sup>, o que provocou grande repercussão social e jurídica. Em 1994, a Lei n. 8.971 regulou o direito dos companheiros aos alimentos e à sucessão, mas não mencionou o direito real de habitação, embora lhes tenha atribuído o direito de usufruto sobre parte da herança. A Lei n. 9.278, de 18 de maio de 1996<sup>32</sup>, regulamentou

29 LÔBO, Paulo. *Direito civil: sucessões*. São Paulo: Saraiva, 2013, p. 125 e 127.

30 Na visão de Caio Mário da Silva Pereira: "O art. 1.831 padece dos mesmos defeitos da disposição que lhe serviu de modelo. O primeiro, de ordem técnica, desfigurando a noção de direito de habitação, que é, por natureza, *ius in re aliena*, não se compadecendo com sua incidência sobre bem já pertencente, em comunhão, ao próprio sujeito da relação jurídico-real. O segundo, de natureza social, por não atender aos interesses dos descendentes (normalmente os filhos), no momento em que venham a se estabelecer com economia própria. A terceira falha está em não estabelecer a cessação do direito real de habitação, automaticamente, na hipótese de adquirir o beneficiado outro imóvel de natureza residencial. Uma já relativamente longa experiência na aplicação da Lei nº 4.121, de 1962, de que se originou o preceito, aconselharia ao novo diploma emendar-lhe as inconveniências. Preferiu, entretanto, copiá-lo (quase) servilmente a imprimir-lhe redação mais útil". PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de direito civil*. v. VI, 21. ed., Rio de Janeiro: Forense, 2014, p. 134.

31 "Art. 226, § 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".

32 "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".



expressamente o dispositivo constitucional, estabelecendo os direitos e deveres recíprocos dos conviventes, inclusive a alimentos e instituindo o direito real de habitação, no caso de morte de um deles, em favor do sobrevivente enquanto viver ou não constituir nova união ou casamento, relativamente ao imóvel destinado à residência da família.

O Código Civil de 2002 incluiu tímida regulamentação da união estável, especialmente no campo sucessório, que se limitou a um único dispositivo, que foi declarado inconstitucional pelo Supremo Tribunal Federal<sup>33</sup>. Fato é que, desde a vigência da atual codificação civil, instaurou-se o debate quanto a terem os conviventes o direito real de habitação, no caso de morte de um deles, uma vez que o art. 1.831 somente se refere ao cônjuge, havendo até a declaração de inconstitucionalidade do art. 1.790, em 2017, tratamento sucessório diferenciado para o companheiro sobrevivente. Coube ao Superior Tribunal de Justiça esclarecer a questão, reafirmando o direito real da habitação já conferido aos conviventes pelo parágrafo único do art. 7 da Lei n. 9.274/1996<sup>34</sup>. Nesse sentido é expressa a decisão proferida no Recurso Especial n. 1.846.167, de relatoria da Ministra Nancy Andrighi:

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

33 O art. 1.790 do Código Civil de 2002 foi declarado inconstitucional pelo Supremo Tribunal Federal no julgamento dos Recursos Extraordinários n. 646.721 e n. 878.694, no qual foi afirmada, em repercussão geral, a 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".

34 Neste sentido, o Enunciado n. 117 do Conselho da Justiça Federal: "O direito real de habitação deve ser estendido ao companheiro, seja por não ter sido revogada a previsão da Lei n. 9.278/96, seja em razão da interpretação analógica do art. 1.831, informado pelo art. 6º, caput, da CF/88".



pelo CC/02 e, consequentemente, pela manutenção do direito real de habitação ao companheiro supérstite.<sup>35</sup>

Cabe pontuar que o Superior Tribunal de Justiça já havia decidido ao analisar o Recurso Especial n. 1.249.227 que incide o art. 1.831 do Código Civil à união estável, reconhecendo, desse modo, o direito real de habitação vitalício ao companheiro sobrevivente, inclusive nos casos em que concorre com filhos exclusivos do finado.<sup>36</sup>

Em recente julgado, a Corte Superior apreciou a discussão sobre a necessidade de manutenção do estado vidual do cônjuge sobrevivente. Por maioria, compreendeu-se que no caso não há a incidência do parágrafo único, do art. 7, da Lei 9.278/1996, uma vez que não se aplica, em razão do princípio da especialidade, nas hipóteses de pessoas formalmente casadas, eis que restritas às uniões estáveis. Nessa linha, o Superior Tribunal de Justiça entendeu que novo casamento do cônjuge sobrevivente não impede o exercício do direito real de habitação:

3. O art. 1.831 do CC de 2002 confere ao cônjuge supérstite a utilização do bem para que nele mantenha sua residência, independentemente do regime de bens do casamento e da titularidade do imóvel, afastado, inclusive, o caráter vidual estabelecido na legislação precedente.

4. O estado vidual, embora seja pressuposto para a aquisição do direito real de habitação previsto no art. 1.831 do CC de 2002, deixou de ser requisito para a manutenção e exercício desse direito, que passou a ter como exigência apenas o requisito objetivo atrelado à figura do imóvel, que, nos termos da lei, precisa ser o único daquela natureza – residência familiar – a inventariar.

5. Em decorrência do princípio da especialidade, não incide o disposto no art. 7º, parágrafo único, da Lei n. 9.278/1996, restrita

35 STJ, REsp. n. 1.846.167-SP, Rel. Min. Nancy Andrighi, julg. 09 fev. 2021, publ. 11 fev. 2021.  
36 "DIREITO CIVIL. DIREITO DE FAMÍLIA E SUCESSÃO. DIREITO REAL DE HABITAÇÃO DO CÔNJUGE SOBREVIVENTE. RECONHECIMENTO MESMO EM FACE DE FILHOS EXCLUSIVOS DO DE CUJOS. 1.- O direito real de habitação sobre o imóvel que servia de residência do casal deve ser conferido ao cônjuge/companheiro sobrevivente não apenas quando houver descendentes comuns, mas também quando concorrerem filhos exclusivos do de cujos. 2.- Recurso Especial improvido". STJ, REsp. n. 1.134.387 - SP, Rel. Min. Nancy Andrighi, julg. 16 abr. 2013, publ. 29 mai. 2013.



às hipóteses de união estável, nos casos em que o cônjuge supérstite tenha sido casado com o *de cujus*.<sup>6</sup> Ressalvadas as hipóteses de equiparação quanto ao regime sucessório decididas em repercussão geral pelo STF, permanecem as diferenças legais entre os institutos do casamento e da união estável.

7. O direito real de habitação previsto no art. 1.831 do CC de 2002 é destinado às pessoas formalmente casadas, não podendo seu exercício ser limitado por proibições previstas na legislação especial e restritas aos companheiros que convivam em união estável.<sup>37</sup>

É possível constatar que o direito real de habitação apresenta questões e situações de fato que exigem atenção especial do julgador. A decisão acima transcrita, embora tenha invocado o princípio da especialidade, apresenta delicada questão que respeita a não equiparação entre o casamento e a união estável, quando se trata do direito real de habitação *ex lege* do cônjuge e do companheiro. Segundo o acórdão, o art. 1.831 do Código Civil se destina “às pessoas formalmente casadas”. Recoloca-se em pauta, desse modo, a igualdade (ou não) de direitos entre o casamento e a união estável para fins de sucessão *causa mortis*, matéria de todo interessante, mas que escapa dos estreitos limites do presente. A partir de sua leitura do acórdão, discute-se se o caráter vidual permanece para os companheiros, mesmo diante do entendimento do Superior Tribunal de Justiça da aplicação do art. 1.831 do Código Civil, conforme visto, às uniões estáveis.

Como de início posto, busca-se examinar objetivamente a contribuição inestimável do Superior Tribunal de Justiça na necessária revisão do direito real de habitação, no que se refere a um dos aspectos da realidade contemporânea das famílias, que não mereceu, ainda, a atenção do legislador: a presença frequente de sucessivas situações de conjugabilidade, vale dizer, de casamentos e/ou subsequentes uniões estáveis. Não se pode preterir que a realização de um casamento ou a constituição de uma união estável provoca uma série de efeitos existenciais e, principalmente, patrimoniais que transcendem – em muito – a situação entre os

37 STJ, REsp. n. 2.035-547/SP, Rel. Min. João Otávio de Noronha, julg. 12 set. 2023, julg. 27 set. 2023.



integrantes do casal<sup>38</sup>. Em tais casos, a invocação do princípio da solidariedade familiar, do vínculo de parentesco ou de uma situação sucessória não basta ou não tem cabimento, eis que o direito real de habitação do cônjuge ou companheiro supérstite se põe perante terceiros, estranhos a qualquer das situações jurídicas mencionadas. Essa “novidade” foi objeto de análise circunstanciada no Recurso Especial que se passa a examinar.

### 3. A Oponibilidade do Real de Habitação do Viúvo Perante Terceiros: Análise do Recurso Especial N. 1.830.080-SP<sup>39</sup>

O Superior Tribunal de Justiça, em incessante atividade interpretativa do alcance do direito real de habitação do cônjuge sobrevivente, já

38 Nessa linha, Ana Luiza Maia Nevares advoga: “Nessa direção, estar-se-á diante de um direito dúctil, não absoluto, em virtude de sua natureza e de sua função, qual seja, tutelar a moradia de um sucessor por ocasião do falecimento daquele de quem a moradia daquele sucessor dependia. Com efeito, sendo a moradia um direito constitucionalmente garantido, essencial para a concretização de uma vida digna (CR, art. 1º, III, art. 6º, caput), o direito real de habitação previsto no art. 1.831 do Código Civil não pode ser aplicado de forma estanque e rígida, devendo seus requisitos ser temperados, não sendo consentâneo com as relações de família contemporâneas que apenas o cônjuge e o companheiro sejam privilegiados com tal prerrogativa, porque outras relações de dependência de moradia poderão estar instauradas no seio da família com outros herdeiros, devendo ser o aludido benefício estendido para outros sucessores vulneráveis, uma vez presentes os seus requisitos”. NEVARES, Ana Luiza Maia. Uma releitura do direito real de habitação na sucessão hereditária. Disponível: <https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-patrimoniais/329579/uma-releitura-do-direito-real-de-habitacao-na-sucessao-hereditaria>. Acesso em 21 out. 2023.

39 “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, 3ª T., Rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino, julg. 26 abr. 2022, publ. 29 abr. 2022.



teve a oportunidade de analisar caso concreto no qual a filha do primeiro casamento do falecido ingressou com ação de arbitramento de aluguel, sob o argumento de que era proprietária de doze e meio por cento do imóvel. Em síntese, a autora alegou ausência de vínculo afetivo com a consorte supérstite, que possuiria bens imóveis próprios, bem como que o segundo casamento de seu pai foi celebrado sob o regime da separação obrigatória de bens. Em sede de defesa, a ré sustentou que a Lei Civil garante ao cônjuge sobrevivente a habitação gratuita do imóvel que servia de residência do casal, independentemente do regime de bens do casamento e da titularidade do imóvel, mesmo quando concorrerem com filhos exclusivos do finado.

O Tribunal de Justiça do Estado de São Paulo deu provimento ao recurso de apelação por entender que a Lei não condiciona o direito real de habitação à inexistência de coproprietários do imóvel, reformando a sentença que julgou procedente o pedido de condenação a título de compensação pela privação do uso do bem, fixando o valor proporcional do aluguel. No recurso especial, a parte recorrente alegou que a filha já era proprietária de fração ideal do imóvel objeto da contenda antes do segundo casamento de seu pai e que a Corte consolidou entendimento pelo afastamento do direito real de habitação na hipótese de relação condominial preexistente ao falecimento.

Em seu substancioso voto, o Ministro Relator Paulo de Tarso Sanseverino acertadamente destacou que o caso dos autos revela uma peculiaridade que o distingue das demais situações usuais do direito real de habitação do cônjuge sobrevivente frente aos demais herdeiros. A rigor, conforme sublinhado no *decisum*, a copropriedade é anterior, ou seja, preexistente ao próprio casamento do pai da autora com a recorrida. Nas palavras da ementa do acórdão, aplicam-se ao caso as razões de decidir de precedente que tomou por base o fato de o *de cujus* já não ser mais proprietário exclusivo do imóvel residencial, em razão da anterior partilha do bem decorrente da sucessão da genitora da autora.

Com base no julgamento do Embargos de Divergência no Recurso Especial n. 1.520.294, proveniente do Estado de São Paulo, cuja relatoria



é da lavra da Ministra Maria Isabel Gallotti, firmou-se entendimento no sentido de que “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”<sup>40</sup>. Neste caso, o terceiro estranho à relação sucessória era filho exclusivo do autor da herança que havia adquirido o imóvel objeto da discussão conjuntamente com seu pai. Entendeu-se que não é cabível interpretação extensiva do direito real de habitação, eis que já se configura como uma exceção imposta pelo legislador, por isso, que a “instituição de direito real de habitação sobre imóvel de propriedade de terceiros estranhos à sucessão” contraria a própria *mens legis* do dispositivo contido no art. 1.831 do Código Civil.

Nessa linha, consolida-se o entendimento da inoponibilidade a terceiros coproprietários do imóvel em condomínio preexistente à abertura da sucessão<sup>41</sup>. De fato, como já afirmado: “O direito real de habitação limita os direitos de propriedade, porém, quem deve suportar tal limitação são os herdeiros do de cujos, e não quem já era proprietário do imóvel antes do óbito”.<sup>42</sup>

De volta ao caso em comento, vale frisar que a extensão do entendimento já trilhado pelo Superior Tribunal de Justiça em decisões anteriores no sentido de considerar inoponível o direito real de habitação a terceiros coproprietários estranhos à relação condominial encontrou no caso sob exame a peculiaridade de que a filha do primeiro casamento do finado não possui nenhum vínculo de afetividade em relação à cônjuge sobrevivente, ou seja, não mantém nenhum tipo de solidariedade familiar, uma vez que não há qualquer vínculo de parentalidade ou de afinidade.

Nesse sentido, o direito real de habitação como legado *ex lege* impõe restrição à propriedade dos herdeiros do autor da herança, que deve

40 STJ, REsp. 1.520.294/SP, Rel. Min. Maria Isabel Gallotti, julg. 26 ago. 2020, publ. 02 set. 2020.

41 STJ, AgRg no REsp. n. 1.436.350/RS, Rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino, julg. 12 abr. 2016, publ. 19 abr. 2016; STJ, REsp. 1.184.492/SE, Rel. Min. Nancy Andrigli, julg. 01 abr. 2014, publ. 7 abr. 2014.

42 REsp. 1.212.121/RJ, Rel. Ministro Luis Felipe Salomão, julg. 03 dez. 2013, publ. 18 dez. 2013.



ser sopesado com os legítimos interesses proprietários de terceiros estranhos à sucessão, ainda que parentes do finado, mas sem vínculo de solidariedade familiar ou afetividade. Nessa linha, não encontra amparo a limitação ou mesmo a supressão do direito de propriedade, que pode ser, inclusive, perene, a depender da idade dos envolvidos, o que não é cancelado no duelo entre os direitos fundamentais em jogo – de um lado, a solidariedade familiar e, de outro, o direito de propriedade.

## **CONSIDERAÇÕES FINAIS: DIREITO REAL DE HABITAÇÃO E SOLIDARIEDADE FAMILIAR**

A dinâmica da realidade familiar descortina, não raras vezes, confrontos entre situações jurídicas que igualmente merecem proteção sob o manto constitucional e se revelam de difícil interpretação à luz das circunstâncias dos casos concretos, sobretudo quando há tensão entre direitos de pessoas vulneradas no contexto familiar. Não é de hoje que tais imbricados casos chegam ao Superior Tribunal de Justiça, que tem se debruçado sobre as novas configurações familiares em face de uma codificação que não atende aos reclames da família contemporânea. O direito real de habitação, previsto no art. 1.831 do Código Civil, que tem por função proteger o direito à moradia do cônjuge/companheiro sobrevivente parece conviver com perene contradição, na medida em que essa proteção colide com os interesses de outros herdeiros, em situação de vulnerabilidade, bem como com terceiros estranhos à sucessão que não tem a obrigação de suportar a demasiada limitação ao direito de propriedade.

O caso analisado no Recurso Especial n. 1.830.080-SP é um bom exemplo da necessidade de releitura contemporânea do direito real de habitação do consorte supérstite sempre de acordo com as peculiaridades que a situação concreta revela de modo a melhor interpretar o instituto de acordo com a função a ser perseguida. O caso submetido ao crivo da Corte Superior, sob a lavra do Ministro Relator Paulo de Tarso Sanseverino, evidencia que tal instituto necessita, a um só tempo, da correta qualificação do fato social com a interpretação do dispositivo legal de acordo com os valores do ordenamento, uma vez que a disciplina



jurídica depende do refinado processo de qualificação-interpretação de modo a buscar os fins pretendidos pelo legislador.

No caso em análise, conforme peculiaridade identificada na situação em exame, desafia interpretação condizente com a peculiaridade do caso concreto e impõe a análise de aspectos relevantes do direito real de habitação, mormente nos casos em que a copropriedade anterior ao segundo casamento de fração pertencente à filha da primeira relação conjugal impõe o redimensionamento da solidariedade familiar, uma vez que não há vínculo de afinidade e afetividade. Desse modo, não se trata apenas de questão de oponibilidade do direito real de habitação em face de terceiros estranhos à sucessão do autor da herança, mas de compreender os sentidos e alcance da solidariedade familiar.

O direito real de habitação não deve ser interpretado de modo absoluto, uma vez que a proteção do cônjuge sobrevivente sem as devidas adequações e ajustes pode ocasionar inconvenientes ou aplicação distante dos objetivos do legislador. Cabe ao intérprete avaliar a situação concreta de modo a buscar, após adequada ponderação entre os interesses em jogo, a máxima efetividade do direito constitucional à moradia como forma de preservação da vida digna de todos os envolvidos. Daí a importância de contínua reinterpretação do instituto para atender situações relevantes como as dos filhos com deficiência<sup>43</sup> e pais idosos, em atenção à necessária proteção das pessoas vulneráveis, com base na cláusula geral de dignidade da pessoa humana (art. 1º, III, CR).

Uma interpretação razoável do direito real de habitação exige um exame funcional a partir das contingências da dinâmica realidade concreta, não devendo se afastar da sua finalidade precípua de garantir o direito à moradia ao cônjuge/companheiro supérstite, preservando o imóvel que era destinado à residência da família, o que, a depender das circunstâncias, e atendidos os requisitos legais, permitiria a extensão de

43 Vale lembrar que a Lei n. 10.050/00 incluiu o § 3º ao art. 1.611 do Código Civil de 1916, o qual estabelecia a extensão do direito real de habitação aos filhos com deficiência: "Na falta do pai ou da mãe, estende-se o benefício previsto no § 2º ao filho portador de deficiência que o impossibilite para o trabalho". O Código Civil atual não possui dispositivo correspondente.



tal benefício legal à outros parentes vulneráveis, com base no princípio da solidariedade familiar. Por outro lado, o direito real de habitação impõe mitigação temporária – porém longa, como no caso centralmente analisado – direito de propriedade originados com a sucessão hereditária. Por isso, apenas a supremacia e centralidade dos preceitos constitucionais duelam com a imperiosa necessidade de interpretação restritiva, uma vez que deriva de exceção imposta pelo legislador.

Cabe assinalar que o direito real de habitação repousa em causa ancorada na solidariedade interna do grupo familiar que, por força de mandamento constitucional, prevê recíprocas relações de ajuda. Por isso, a instituição sobre imóvel de terceiros estranhos à sucessão contraria a sua *mens legis*, bem como impõe demasiada restrição à pessoa que sequer mantém elo de solidariedade familiar com o habitante. Desse modo, apenas os herdeiros do falecido devem suportar a restrição ao direito de propriedade, não sendo autorizado a extinção do condomínio e a alienação do bem imóvel enquanto perdurar o direito real de habitação, bem como o caráter gratuito impede a cobrança de aluguel ou qualquer forma de remuneração.<sup>44</sup>

Como visto, o direito real de habitação tem por fim tutelar a moradia de seu titular, direito constitucionalmente garantido, e a concretização do princípio nuclear da dignidade da pessoa humana. Nessa direção, mitigar a oponibilidade do direito real de habitação em face de terceiros estranhos à comunhão familiar e herdeiros do falecido que não mantenham relação de afetividade com o titular atende ao coman-

44 “[...] 7. Aos herdeiros não é autorizado exigir a extinção do condomínio e a alienação do bem imóvel comum enquanto perdurar o direito real de habitação (REsp 107.273/PR; REsp 234.276/RJ). A intromissão do Estado-legislador na livre capacidade das pessoas disporem dos respectivos patrimônios só se justifica pela igualmente relevante proteção constitucional outorgada à família (203, I, CF/88), que permite, em exercício de ponderação de valores, a mitigação de um deles – *in casu* – dos direitos inerentes à propriedade, para assegurar a máxima efetividade do interesse prevalente, que na espécie é a proteção ao grupo familiar. 8. O direito real de habitação tem caráter gratuito, razão pela qual os herdeiros não podem exigir remuneração do companheiro sobrevivente pelo uso do imóvel. Seria um contrasenso atribuir-lhe a prerrogativa de permanecer no imóvel em que residia antes do falecimento do seu companheiro, e, ao mesmo tempo, exigir dele uma contrapartida pelo uso exclusivo”. STJ, REsp. n. 1.846.167-SP, Rel. Min. Nancy Andrighi, julg. 09 fev. 2021, publ. 11 fev. 2021.



do constitucional de proteção da família, o que revela o acerto da decisão do saudoso Ministro Paulo de Tarso Sanseverino no voto do Recurso Especial n. 1.830.080-SP. Uma leitura contemporânea e dinâmica do direito real de habitação que carece de reforma legislativa vindoura de forma que melhor atenda aos desígnios constitucionais da solidariedade familiar e proteção dos vulneráveis.

## REFERÊNCIAS

- BOBBIO, Norberto. *Da estrutura à função: novos estudos de teoria do direito*. São Paulo: Manole, 2007.
- GOMES, Orlando. *Direito reais*. 7. ed., Rio de Janeiro: Forense, 1980.
- KONDER, Carlos Nelson. Distinções hermenêuticas da constitucionalização do direito civil: o intérprete na doutrina de Pietro Perlingieri. *Revista da Faculdade de Direito – UFPR*, Curitiba, vol. 60, n. 1, jan./abr., 2015, p. 193-213.
- KONDER, Carlos Nelson. *Contratos conexos: grupos de contratos, redes contratuais e contratos coligados*. Rio de Janeiro: Renovar, 2006.
- LÔBO, Paulo. *Direito civil: sucessões*. São Paulo: Saraiva, 2013.
- NEVARES, Ana Luiza Maia. Uma releitura do direito real de habitação na sucessão hereditária. Disponível: <https://www.migalhas.com.br/coluna/migalhas-patrimoniais/329579/uma-releitura-do-direito-real-de-habitacao-na-sucessao-hereditaria>. Acesso em 21 out. 2023.
- PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de direito civil*. v. VI, 21. ed., Rio de Janeiro: Forense, 2014.
- PERLINGIERI, Pietro. *Manuale di diritto civile*. Napoli: Edizioni Scientifiche Italiane, 2002.
- PERLINGIERI, Pietro. *Perfis do direito civil*. Trad. de Maria Cristina De Cicco, 2. ed., Rio de Janeiro: Renovar, 2002.
- TEPEDINO, Gustavo; MONTEIRO FILHO, Carlos Edison do Rêgo; RENTERIA, Pablo. *Fundamentos do direito civil: direitos reais*, v. 5, Rio de Janeiro: Forense, 2020.
- TEPEDINO, Gustavo. Controvérsias sobre a sucessão do cônjuge e do companheiro. In: *Pensar*, Fortaleza, v. 17, n. 1, p. 138-160, jan./jun., 2012.
- TEPEDINO, Gustavo. *Usufruto legal do cônjuge viúvo*. 2. ed., Rio de Janeiro, Forense, 1991.
- TJSP, Apelação Cível nº 1007525-42.2022.8.26.0132, Rel. Des. Fernando Antonio Torres Garcia, julg. 22 set. 2023.
- SANTOS, João Manuel de Carvalho. *Código Civil brasileiro interpretado*. v. IX, 14. ed., Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 1982.
- STJ, REsp. n. 2.035.547/SP, Rel. Min. João Otávio de Noronha, julg. 12 set. 2023, julg. 27 set. 2023.
- STJ, REsp. n. 1.830.080-SP, 3ª T., Rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino, julg. 26 abr. 2022, publ. 29 abr. 2022.
- STJ, REsp. n. 1.846.167-SP, Rel. Min. Nancy Andrichi, julg. 09 fev. 2021, publ. 11 fev. 2021.
- STJ, EREsp. 1.520.294/SP, Rel. Min. Maria Isabel Gallotti, julg. 26 ago. 2020, publ. 02 set. 2020.



STJ, AgRg no REsp. n. 1.436.350/RS, Rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino, julg. 12 abr. 2016, publ. 19 abr. 2016.

STJ, REsp. 1.184.492/SE, Rel. Min. Nancy Andrigli, julg. 01 abr. 2014, publ. 7 abr. 2014.

STJ, REsp. 1.212.121/RJ, Rel. Ministro Luis Felipe Salomão, julg. 03 dez. 2013, publ. 18 dez. 2013.

STJ, REsp. n. 1.134.387 – SP, Rel. Min. Nancy Andrigli, julg. 16 abr. 2013, publ. 29 mai. 2013.