

Historicidade e relatividade dos institutos jurídicos: o direito real de habitação na visão do STJ

Régis Gurgel do Amaral JEREISSATI*

Vladimir Mucury CARDOSO**

RESUMO: O presente artigo analisa a trajetória normativa e interpretativa do direito real de habitação conferido ao cônjuge e ao companheiro sobrevivente no ordenamento jurídico brasileiro. Inicialmente introduzido para o cônjuge com a edição do Estatuto da Mulher Casada (Lei nº 4.121/1962), sob a égide do Código Civil de 1916, e posteriormente consolidado no Código Civil de 2002, o instituto foi estendido ao companheiro por meio da Lei nº 9.278/1996. Ao longo do tempo, passou por distintas releituras doutrinárias e jurisprudenciais. A partir de um levantamento dos acórdãos proferidos pelo Superior Tribunal de Justiça entre 14 de setembro de 1993 e 23 de abril de 2025, localizados por meio das expressões “direito real de habitação” e “direito de habitação”, o estudo investiga a evolução da interpretação conferida ao instituto. A pesquisa adota o direito real de habitação como estudo de caso para refletir sobre a historicidade e a relatividade dos institutos jurídicos, examinando, ainda, em que medida a atual jurisprudência do STJ se alinha à finalidade social do instituto, à luz dos princípios constitucionais da dignidade da pessoa humana, da solidariedade familiar, do direito à moradia, da propriedade e de sua função social.

PALAVRAS-CHAVE: Direito das sucessões; direito real de habitação; Superior Tribunal de Justiça; historicidade e relatividade; funcionalização dos institutos jurídicos.

SUMÁRIO: 1. Introdução; – 2. Historicidade e relatividade: a conformação normativa dos institutos jurídicos no curso do tempo; – 3. Direito real de habitação na perspectiva do Superior Tribunal de Justiça; – 3.1. Origens no Estatuto da Mulher Casada e limitações no Código Civil de 1916; – 3.2. Equiparação entre cônjuge e companheiro: evolução legislativa e jurisprudencial até a edição do Código Civil de 2002; – 3.3. Natureza jurídica e restrições ao exercício pelo companheiro sobrevivente; – 3.4. Extensão ao filho com deficiência: avanço normativo e repercussões no ordenamento atual; – 3.5. Abrangência e aplicações sob a vigência do Código Civil de 2002; – 3.6. Crítica à interpretação restritiva do STJ e às limitações do modelo legal vigente; – 4. Conclusão; – Referências bibliográficas.

1. Introdução

O presente estudo parte da premissa de que os institutos jurídicos somente podem ser compreendidos de forma adequada quando analisados em sua dimensão histórica e contextual. Sua conformação normativa e aplicação prática estão intimamente vinculadas ao meio sociocultural em que se desenvolvem, revelando-se como construções jurídicas dinâmicas, moldadas por processos legislativos, interpretativos e transformações

* Doutorando em Direito Civil pela Universidade do Estado do Rio de Janeiro – UERJ. Mestre em Direito Constitucional nas Relações Privadas pela Universidade de Fortaleza - UNIFOR. Especialista em Direito Público pela Universidade Federal do Ceará - UFC. Professor da Universidade de Fortaleza – UNIFOR e do Centro Universitário Christus – UniChristus. Defensor Público do Estado do Ceará. *E-mail:* regisjereissati@yahoo.com.br.

** Doutor e Mestre em Direito Civil pela Universidade do Estado do Rio de Janeiro – UERJ. Professor da Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro – PUC-Rio. Advogado. *E-mail:* vladimircardoso@puc-rio.br.

sociais. Para demonstrar essa tese, toma-se como objeto de análise o direito real de habitação, com o intuito de examinar tanto sua trajetória legislativa quanto a evolução de sua interpretação no âmbito do Superior Tribunal de Justiça.

A investigação busca verificar em que medida a orientação atualmente adotada por essa Corte está alinhada à finalidade social do instituto, especialmente à luz dos princípios constitucionais da dignidade da pessoa humana, da solidariedade familiar, do direito à moradia, da propriedade e de sua função social. Parte-se do pressuposto de que a interpretação dos institutos jurídicos não se esgota na literalidade da norma, exigindo constante diálogo com os valores constitucionais e com a realidade social à qual se destinam.

A pesquisa adota o método jurídico-teórico, com abordagem dedutiva, utilizando-se das técnicas de análise bibliográfica e jurisprudencial. Na primeira parte, discute-se a historicidade e a relatividade dos institutos jurídicos, sustentando-se que seu conteúdo resulta da contínua interação entre o texto normativo e as transformações do contexto social. A partir dessa perspectiva, defende-se que a atividade interpretativa é não apenas permanente, mas também essencial para garantir a legitimidade e a efetividade dos institutos jurídicos na ordem constitucional vigente.

Na segunda parte, realiza-se uma análise sistematizada dos acórdãos proferidos pelo STJ entre 14 de setembro de 1993 e 23 de abril de 2025, identificados por meio das expressões “direito real de habitação” e “direito de habitação”. O objetivo é identificar as principais inflexões interpretativas, os fundamentos adotados pelas decisões e os critérios utilizados na resolução dos conflitos envolvendo o instituto.

Conclui-se que, embora o STJ tenha desempenhado papel relevante na adaptação do direito real de habitação às mudanças legislativas e sociais, ainda persiste uma dissociação entre sua função social e a interpretação majoritária conferida pela jurisprudência. Essa constatação evidencia a necessidade de maior coerência entre a aplicação do instituto e os princípios constitucionais que regem o Direito das Sucessões na atualidade.

2. Historicidade e relatividade: a conformação normativa dos institutos jurídicos no curso do tempo

“Os institutos jurídicos são criados com determinada finalidade”, já se salientou, “estabelecida pela sociedade na qual inseridos”. Identificar a finalidade de cada instituto

revela-se, assim, fundamental para lhe conferir um sentido, que, por sua vez, não pode ser apreendido sem a devida contextualização. Um instituto qualquer “somente ‘é’ dentro de determinado contexto”.¹ Deste modo, percebe-se que as categorias jurídicas são marcadas pela *historicidade* e sua consequente *relatividade*.²

Não se deve, pois, buscar nos institutos jurídicos conteúdos que se imaginem intrínsecos, indissociáveis e imutáveis, estáticos, absolutos. Com o passar do tempo e a natural mudança da sociedade e dos seus valores fundamentais, alteram-se também as categorias jurídicas, adotando novos conteúdos e exercendo novas funções, deixando, muitas vezes, no passado velhas roupagens. “Neste processo”, explica Perlingieri, “se verifica uma mudança substancial da sua natureza”,³ afinal, “o direito existe sempre ‘em sociedade’ (situado, localizado)”, logo, “as soluções jurídicas são sempre contingentes em relação a um dado envolvimento (ou *ambiente*). São, neste sentido, sempre *locais*”.⁴

A importância que até hoje se atribui ao direito romano, por exemplo, encontra fundamento “na ideia de que existem padrões universais de justiça na regulação das relações humanas, dos quais as várias épocas ou culturas de aproximariam mais ou menos”. Faz-se, muitas vezes, porém, “uma leitura do direito passado na perspectiva do atual, procurando lá os ‘prenúncios’, as ‘raízes’ dos conceitos, dos princípios e das instituições atuais”. A verdade, no entanto, é que são raros os conceitos ou categorias “que tenham vencido o tempo ou a diversidade cultural”.⁵ Se parece que os institutos, eventualmente, são imutáveis, isso resulta muito mais da apreensão enviesada do intérprete, contaminado pelo presente, quanto ao passado do que de uma pretensa estabilidade dos ins-

¹ MORAES, Bruno Terra; MAGALHÃES, Fabiano Pinto de. *Historicidade e relatividade dos institutos e a função promocional do Direito Civil*. In: SCHREIBER, Anderson; KONDER, Carlos Nelson (Coord.). *Direito civil constitucional*. 1. ed., São Paulo: Atlas, 2016, p. 125.

² PERLINGIERI, Pietro. *O direito civil na legalidade constitucional*. Rio de Janeiro: Renovar, 2008, p. 142.

³ PERLINGIERI, Pietro. *O direito civil na legalidade constitucional*. Rio de Janeiro: Renovar, 2008, p. 142. “Pouco vale”, o autor exemplifica, “definir o direito de propriedade como direito subjetivo: é necessário identificar o seu conteúdo, individuar quais poderes efetivamente tem o proprietário em uma certa ordem histórico-política”. O negócio jurídico, também tomado como exemplo, “nasceu como poder da vontade do sujeito, como máxima expressão do individualismo (...). Com a passagem do individualismo à solidariedade constitucional, aquele particular negócio, que é o contrato, não diz respeito exclusivamente aos sujeitos estipulantes, mas, enquanto socialmente relevante, não se subtrai a um juízo de valor e, portanto, à positiva valoração do ordenamento” (*ibid.*). “Cada conceito de direito”, sublinhou-se, “faz parte de um sistema ou contexto, do qual recebe o seu sentido. Mudado o contexto, os sentidos das peças isoladas recompõem-se, nada tendo a ver com o que elas tinham no contexto anterior” (HESPANHA, António Manuel. *Cultura jurídica europeia: síntese de um milénio*. Coimbra: Almedina, 2019, p. 126).

⁴ HESPANHA, António Manuel. *Cultura jurídica europeia: síntese de um milénio*. Coimbra: Almedina, 2019, p. 13.

⁵ HESPANHA, António Manuel. *Cultura jurídica europeia: síntese de um milénio*. Coimbra: Almedina, 2019, p. 124-125. “O princípio da reciprocidade das prestações”, exemplifica o autor, “não valeu em sociedades em que se entendia que bom e justo era dar sem pedir nada em troca”. O valor “sagrado” da vida humana “também não vigorou nem vigora” naqueles ambientes culturais que sobrepõem a ele “outros valores, como a segurança social, a retribuição do mal praticado”. Outros conceitos, “fundamentais” no direito contemporâneo, ressalva, tais como o direito subjetivo, a personalidade jurídica, a relação jurídica, a não-retroatividade das leis dentre outros “são relativamente modernos na cultura jurídica europeia, não existindo de todo noutras culturas jurídicas” (*ibid.*).

trumentos jurídicos.

A *era da codificação*, por seu turno, é identificada com a *era da segurança*.⁶ Compreendia-se que o Código Civil abrangia *todo* o direito civil, perfazendo um monumental repositório de institutos jurídicos que se pretendiam estáveis, neutros, a-históricos e, portanto, insuscetíveis às flutuações políticas, econômicas e sociais.⁷ Também a este respeito, um olhar mais atento permite constatar que não existia a suposta neutralidade.

Os esforços de codificação foram também eles inseridos num contexto o qual condicionou o direito deles resultante. A elaboração dos códigos civis inseria-se, em primeiro plano, num processo de unificação nacional, em que “a autoridade universal do papa ou do imperador agora era substituída pela soberania dos estados nacionais”. Buscava-se, por outro lado, um maior controle “sobre o desenvolvimento jurídico”, não mais deixando a cargo de juízes e acadêmicos, mas *aprisionado* no código. Por fim, considerações de ordem econômica foram igualmente essenciais. Atendiam-se às “reivindicações de

⁶ “Se os códigos civis, com a sua aspiração de perenidade e completude, foram frutos de uma época, a *época da segurança*, na feliz locução adotada por Natalino Irti, parece possível encontrarmos razões para sintetizar o momento atual como a época de insegurança, época de incertezas. (...) O ‘mundo da segurança’ é, portanto, o ‘mundo dos códigos’, que consubstanciam, em ordenada sequência de artigos, os valores do liberalismo do século XIX.” (MORAES, Maria Celina Bodin de. *Constituição e direito civil: tendências*. In: *Na medida da pessoa humana: estudos de direito civil*. Rio de Janeiro: Renovar, 2010, p. 34). Refere-se, porém, a *segurança* “não no sentido dos resultados que a atividade privada alcançaria, senão quanto à disciplina balizadora dos negócios, quanto às regras do jogo. Ao direito civil cumpriria garantir à atividade privada, e em particular ao sujeito de direito, a estabilidade proporcionada por regras quase imutáveis nas suas relações econômicas” (TEPEDINO, Gustavo. *Premissas metodológicas para a constitucionalização do direito civil*. In: *Temas de direito civil*. Rio de Janeiro: Renovar, 1999, p. 3).

⁷ Construiu-se, supostamente, “um sistema dito ‘científico’, cujo alto grau de abstração fazia com que acreditássemos ser ele liberto de injunções econômicas ou políticas, neutro, categorizado e ordenado logicamente, estruturado sob os fundamentos da razão generalista. As aspirações de neutralidade científica, estabilidade e unidade visaram a sistematizar todo o conteúdo do direito privado num corpo único, o Código Civil – técnica que permitiu a sua fácil exportação (e assimilação) para o resto do mundo colonizado na tradição romano-germânica” (MORAES, Maria Celina Bodin de. *Constituição e direito civil: tendências*. In: *Na medida da pessoa humana: estudos de direito civil*. Rio de Janeiro: Renovar, 2010, p. 43). No mesmo sentido, afirmou-se que “o próprio processo de codificação e o exacerbado positivismo jurídico haviam contribuído para essa aparência de neutralidade e abstração, difundindo a crença de que a dogmática civilista poderia sobreviver intacta às revoluções políticas e às diferentes ideologias”. Não por acaso, portanto, o Código Civil alemão já sobreviveu “a nada menos do que três Constituições inteiramente diversas entre si” – editado sob a égide da Constituição Imperial de 1849, o BGB continuou em vigor sob a Constituição de Weimar de 1919 e sob a Carta Constitucional editada no pós-guerra, em 1949 (SCHREIBER, Anderson. *Direito civil e constituição*. In: SCHREIBER, Anderson e KONDER, Carlos Nelson (Coord.). *Direito civil constitucional*. São Paulo: Atlas, 2016, p. 4). Por outro lado, também já se observou que, no período pós-guerra, o BGB esteve em vigor até 1976, quando se iniciou a vigência do Código Civil editado na Alemanha oriental no ano anterior, “em dois regimes politicamente heterogêneos”, isto é, “uma economia de mercado” (Alemanha Ocidental) e “outra inspirada, ao contrário, pela coletivização dos bens de produção” (Alemanha Oriental), ambos os regimes, ademais, bem diverso daquele em que o Código fora promulgado. Isto, contudo, não porque seus institutos e conceitos sejam neutros ou a-históricos, mas sim porque “as técnicas adotadas nos códigos podem ser funcionalizadas, sob alguns aspectos, a objetivos diversos. As escolhas ideológicas de fundo eram diversas, e diversas eram as funções que os dois distintos ordenamentos atribuíam àquelas técnicas”. Embora o primeiro impulso dos “juristas politicamente engajados no sentido coletivista” tenha sido no sentido da eliminação tanto da legislação editada no período nazista quanto do BGB, percebeu-se, depois, “mais realisticamente, que aqueles conceitos poderiam ser adaptados, com oportunas modificações, à nova realidade ideológico-política, que aqueles instrumentos eram suscetíveis de assumir novas funções” (PERLINGIERI, Pietro. *O direito civil na legalidade constitucional*. Rio de Janeiro: Renovar, 2008, p. 141-142).

uma classe média confiante e empreendedora, como as de liberdade e responsabilidade individual”, assim como “a abolição das barreiras e discriminação feudais”. O direito civil que emergia das codificações “provou ser perfeitamente adaptado às necessidades da economia capitalista de classe média do século XIX”.⁸

A própria noção de código civil identifica-se com os valores próprios do liberalismo. A codificação, com efeito, “correspondeu às aspirações de uma determinada classe social, interessada em afirmar a excelência do regime capitalista de produção”.⁹ “É fruto das doutrinas individualista e voluntarista que, consagradas pelo Código de Napoleão e incorporadas pelas codificações do século XIX, inspiraram o legislador brasileiro”,¹⁰ sobretudo no tocante ao Código de 1916, mas também, ainda que com menor intensidade, quando da elaboração do Código Civil de 2002.

O Código, portanto, não disciplina categorias puramente técnicas e estáveis. Ao contrário, o “mito da neutralidade”¹¹ consiste na “sombra atrás da qual gerações de juristas, por vezes inconscientemente, contribuíram para o caráter estático e para a estabilidade de velhos valores”.¹² Trata-se, na verdade, de “uma forma de ocultar as escolhas ideológicas por trás da atividade do intérprete”,¹³ uma vez que o Código Civil, sobretudo, na experiência brasileira, o de 1916 reflete “o pensamento dominante das elites europeias do século XIX, marcadamente individualista e liberal”.¹⁴

O momento histórico atual, porém, é diverso. A partir da Primeira Guerra Mundial, de fato, o panorama começou a alterar-se. A industrialização importou profundas modificações na estrutura social,¹⁵ assim, a sociedade deixou de se reconhecer na tábua de valores burguesa, provocando a intervenção do Estado na economia, por meio de uma legislação especial que respondia às demandas sociais. Esse movimento legislativo era excepcional neste primeiro momento, mas suficiente para provocar a fragmentação do sistema das fontes do Direito Civil, assumindo o código uma nova função: a de Direito

⁸ CAENEGEM, R. C. van. *Uma introdução histórica ao direito privado*. 2. ed. São Paulo: Martins Fontes, 1999, p. 175-178.

⁹ MORAES, Maria Celina Bodin de. O direito civil-constitucional. In: *Na medida da pessoa humana: estudos de direito civil*. Rio de Janeiro: Renovar, 2010, p. 21.

¹⁰ TEPEDINO, Gustavo. Premissas metodológicas para a constitucionalização do direito civil. In: *Temas de direito civil*. Rio de Janeiro: Renovar, 1999, p. 2.

¹¹ A expressão é de PERLINGIERI, Pietro. *O direito civil na legalidade constitucional*. Rio de Janeiro: Renovar, 2008, p. 91.

¹² *Ibid.*, p. 89.

¹³ KONDER, Carlos Nelson. Distinções hermenêuticas da constitucionalização do direito civil. In: SCHREIBER, Anderson; KONDER, Carlos Nelson (Coord.). *Direito civil constitucional*. 1. ed., São Paulo: Atlas, 2016, p. 29.

¹⁴ TEPEDINO, Gustavo. Os sete pecados capitais da teoria da interpretação. *Revista da EMERJ*, v. 20, n. 3, set.-dez. 2018, p. 323.

¹⁵ VARELA, Antunes. O movimento de descodificação do direito civil. In: *Estudos em homenagem ao prof. Caio Mário da Silva Pereira*. Rio de Janeiro: Forense, 1984, p. 504-505.

comum.¹⁶

O *papel constitucional* outrora cumprido pelo código civil,¹⁷ deste modo, vai desaparecendo. Reduz-se, no mesmo passo, o protagonismo da propriedade privada e do contrato. A proteção da vida individual dá lugar à integração do homem na sociedade, ao mesmo tempo em que se fortalecem grandes correntes de pensamento que têm em mira a busca da *justiça social*.¹⁸

Com o fim da Segunda Guerra Mundial, estabelece-se um novo padrão de constituição, que se distancia da mera noção de carta política. Essas novas constituições, que proliferaram, sobretudo, no contexto de redemocratização experimentado por diversos países na segunda metade do Século XX,¹⁹ já não se limitam ao papel tradicionalmente conferido ao Direito Público: organizar o Estado e disciplinar as relações entre ele e os seus cidadãos, assim como o processo legislativo. São constituições que tem por objetivo fundamental a tutela da pessoa humana, em toda a sua complexidade. Estabelecem, assim, novos valores e princípios – muitas vezes antagônicos àqueles liberais que inspiraram o código civil – que se espriam pelo tecido normativo e orientam a legislação infraconstitucional, inclusive, mas não apenas, no campo do Direito Privado.²⁰

Assiste-se, deste modo, à constitucionalização do Direito Civil. Se o código civil perdera a sua condição de eixo central do ordenamento privado, a constituição assumiu esta função,²¹ o que importa uma nova metodologia, baseada na “aplicação dos princípios e das regras constitucionais às relações intersubjetivas de Direito Civil e a consequente defesa da unidade do ordenamento jurídico, através da superação da dicotomia público-privado”.²²

A unidade do ordenamento²³ impõe uma releitura do Direito Civil no sentido de uma

¹⁶ IRTI, Natalino. L'età della decodificazione, *Revista de Direito Civil, Imobiliário, Agrário e Empresarial*, São Paulo, n. 10, out./ dez. 1979, p. 18-19.

¹⁷ Vide TEPEDINO, Gustavo. Premissas metodológicas para a constitucionalização do direito civil. In: *Temas de direito civil*. Rio de Janeiro: Renovar, 1999, p. 3.

¹⁸ MORAES, Maria Celina Bodin de. A caminho de um direito civil constitucional. In: *Na medida da pessoa humana: estudos de direito civil*. Rio de Janeiro: Renovar, 2010, p. 6.

¹⁹ Assim, por exemplo, na Itália, em 1947, na Alemanha, em 1949, em Portugal, em 1976, na Espanha, em 1978, e, pouco depois, em diversos países sul-americanos, dos quais é exemplo o Brasil, em 1988.

²⁰ Vide SCHREIBER, Anderson. Direito civil e constituição. In: SCHREIBER, Anderson e KONDER, Carlos Nelson (Coord.). *Direito civil constitucional*. São Paulo: Atlas, 2016, p. 3-5.

²¹ MORAES, Maria Celina Bodin de. O direito civil constitucional. In: *Na medida da pessoa humana: estudos de direito civil*. Rio de Janeiro: Renovar, 2010, p. 28.

²² MORAES, Maria Celina Bodin de. *Danos à pessoa humana: uma leitura civil-constitucional dos danos morais*. Rio de Janeiro: Renovar, 2003, p. 182.

²³ “O conceito de ordenamento pressupõe um conjunto de normas destinadas a ordenar a sociedade segundo um determinado modo de vida historicamente determinado. Daqui decorrem duas consequências fundamentais: (i) o ordenamento não se resume ao direito positivo; e (ii) para que possa ser designado

funcionalização dos seus institutos “que responda às escolhas de fundo operadas pelos Estados contemporâneos e, em particular, pelas suas Constituições”. Faz-se necessária “uma nova ordem científica que não freie a aplicação do direito e seja mais aderente às escolhas de fundo da sociedade contemporânea”.²⁴ É preciso, complementa-se, “desvincular-se dos apertos de um sistema historicamente superado”,²⁵ revendo-se dogmas tradicionais que já não se harmonizam com a ordem jurídica. “Diante do novo texto constitucional, forçoso parece ser para o intérprete redesenhar o tecido do direito civil à luz da nova Constituição”,²⁶ de modo a constituir-se uma nova ordem mais aderente às escolhas de fundo da sociedade contemporânea, refletidas no Texto Constitucional.²⁷

Não se trata, ressalve-se, de abandonar as categorias tradicionais do Direito Civil, mas sim da sua “ressignificação e releitura”, a fim de que os seus institutos continuem aptos a atender as necessidades de uma nova sociedade. À luz da constituição, torna-se imperioso “redefinir o fundamento e a extensão dos institutos jurídicos, destacando os seus perfis funcionais, revitalizando cada um deles à luz dos valores constitucionais”.²⁸ Com efeito, cada “instituto jurídico é um produto do seu tempo”. Mas por “seu tempo” não se entende apenas o momento em que o instituto foi concebido. “Não: enquanto ele estiver vigente, e for aplicável, deverá ser analisado à luz dos princípios e valores vigentes na época da aplicação”.²⁹

A construção desta nova dogmática passa pelo reconhecimento de que as categorias jurídicas são essencialmente históricas e relativas e não neutras ou absolutas. Os institutos privados devem, portanto, ser remodelados, com atenção aos princípios hierarquicamente superiores, estabelecidos na Constituição da República. Assim, o contrato,

como tal, o ordenamento há de ser sistemático, orgânico, lógico, axiológico, prescritivo, uno, monolítico, centralizado” (TEPEDINO, Gustavo. Normas constitucionais e direito civil na construção unitária do ordenamento. In: *Temas de direito civil*. Tomo III. Rio de Janeiro: Renovar, 2009, p. 9).

²⁴ PERLINGIERI, Pietro. *O direito civil na legalidade constitucional*. Rio de Janeiro: Renovar, 2008, p. 137.

²⁵ PERLINGIERI, Pietro. *O direito civil na legalidade constitucional*. Rio de Janeiro: Renovar, 2008, p. 138. “A tutela da pessoa”, exemplifica, “não encontra espaço adequado na doutrina tradicional, que discorre sobre a pessoa física somente em termos de subjetividade abstrata e geral, mas não como valor fundamental. O sistema ainda está concentrado sobre os bens” (*ibid.*).

²⁶ TEPEDINO, Gustavo. Premissas metodológicas para a constitucionalização do direito civil. In: *Temas de direito civil*. Rio de Janeiro: Renovar, 1999, p. 13.

²⁷ “(...) a importância da análise contextualizada de determinado instituto jurídico decorre da noção de que o significado dos institutos varia conforme o contexto em que se insere. (...) Se a Constituição é modificada com alguma frequência, isto ocorre porque a própria sociedade também se modifica. E se assim o é, o restante do ordenamento refletirá tais mudanças” (Bruno Terra Moraes; Fabiano Pinto de Magalhães, 2016, p. 130-131).

²⁸ RIBEIRO, Raphael Rego Borges. O fracasso da constitucionalização do direito sucessório no Código Civil de 2002 e a necessidade de uma teoria crítica do direito das sucessões. *Civilistica.com*, a. 10, n. 1, 2021, p. 8.

²⁹ MORAES, Bruno Terra; MAGALHÃES, Fabiano Pinto de. Historicidade e relatividade dos institutos e a função promocional do Direito Civil. In: SCHREIBER, Anderson; KONDER, Carlos Nelson (Coord.). *Direito civil constitucional*. 1. ed., São Paulo: Atlas, 2016, p. 128.

a propriedade, a personalidade, a empresa, a família, o negócio jurídico e tantos outros conceitos *herdados* do direito liberal devem ser revisitados, a fim de que o seu conteúdo se adapte a uma nova ordem, caracterizada pela tutela privilegiada da pessoa humana, um Direito Civil do *ser* e não apenas do *ter*.³⁰ O intérprete, nesse cenário, “não pode se deixar influenciar pela minúcia analítica do legislador infraconstitucional, supondo que tal detalhamento” importe maior vinculação que aos princípios constitucionais.³¹

O desempenho desta tarefa condiciona-se a uma teoria da interpretação “única e não formalista”: cada norma deve ser aplicada juntamente com os princípios constitucionais, como forma de fazer prevalecer os valores do ordenamento em cada situação concreta. “A Constituição, como um todo, incide em cada norma infraconstitucional aplicada para a solução de certa controvérsia”.³² Exerce a Constituição, deste modo, um papel *unificador*, diante da pluralidade e da complexidade do ordenamento jurídico.

O ordenamento é, com efeito, complexo e plural, por um lado, em razão da diversidade de fontes normativas, mas, por outro lado, também em virtude “da tensão dialética representada por sua inserção na realidade social”,³³ por natureza evolutiva. A sua unidade axiológica é, porém, assegurada justamente pelas normas constitucionais,³⁴ a partir da prevalência, em cada caso concreto, dos valores que, contemplados no Texto Supremo, compõem o ápice do sistema do ordenamento, harmônico e hierárquico.

Supera-se, deste modo, o dogma da subsunção, que “transforma o aplicador em um autômato fiel ao texto da lei e parte da falsa concepção” de que o texto da lei teria “um significado próprio, determinado pelo legislador” e “independente do trabalho do intérprete, o qual assume um papel puramente passivo”.³⁵ O “raciocínio silogístico” que caracteriza a técnica subsuntiva e o foco excessivo “sobre a linguagem legislativa” conduzem, ademais, “a reduzir, chegando a zerar, o papel e o valor do fato e, portanto,

³⁰ Segundo PERLINGIERI, o *ter* “pertence à estrutura econômica e produtiva”, ao passo que o *ser* “resguarda o aspecto existencial da pessoa”. (PERLINGIERI, Pietro. *O direito civil na legalidade constitucional*. Rio de Janeiro: Renovar, 2008, p. 177).

³¹ TEPEDINO, Gustavo. O direito civil constitucional e suas perspectivas atuais. In: *Temas de direito civil*. Tomo III. Rio de Janeiro: Renovar, 2009, p. 31.

³² TEPEDINO, Gustavo. O direito civil constitucional e suas perspectivas atuais. In: *Temas de direito civil*. Tomo III. Rio de Janeiro: Renovar, 2009, p. 27.

³³ TEPEDINO, Gustavo. Os sete pecados capitais da teoria da interpretação. *Revista da EMERJ*, v. 20, n. 3, set.-dez. 2018, p. 326.

³⁴ “A complexidade do ordenamento, resultante de inúmeros fatores, tais como a composição legislativa, o sistema sociocultural, a aplicação jurisprudencial das normas, traduz a pluralidade de fontes normativas, mas há de ser compreendida de forma unitária a partir da tábua axiológica contida na Constituição federal. Com efeito, a Constituição exerce papel unificador do sistema, permitindo a harmonização da pluralidade de fontes normativas” (TEPEDINO, Gustavo. O direito civil constitucional e suas perspectivas atuais. In: *Temas de direito civil*. Tomo III. Rio de Janeiro: Renovar, 2009, p. 28).

³⁵ KONDER, Carlos Nelson. Distinções hermenêuticas da constitucionalização do direito civil. In: SCHREIBER, Anderson; KONDER, Carlos Nelson (Coord.). *Direito civil constitucional*. 1. ed., São Paulo: Atlas, 2016, p. 36.

mais amplamente, o perfil fenomenológico”,³⁶ de modo a inviabilizar a incidência dos princípios constitucionais sobre as relações privadas.

A aparente neutralidade da subsunção, derivada da lógica silogística que consiste “na identificação da previsão legislativa geral e abstrata (chamada premissa maior) contendo a hipótese fática em questão (chamada de premissa menor)”, seguida da aplicação “mecânica” da premissa maior à premissa menor, esconde, na realidade, ao menos dois equívocos: “a separação entre o mundo abstrato das normas e o mundo real dos fatos” e a distinção *artificial* entre “o momento da interpretação da norma abstrata” e o momento da “aplicação da norma ao suporte fático concreto”. Ocorre que “o direito se insere na sociedade”, de modo que “os textos legais e a realidade mutante se condicionam mutuamente no processo interpretativo”. Por sua vez, a suposta separação entre a interpretação da lei e a sua aplicação não se verifica, em realidade, porquanto “não é possível interpretar a norma aplicável sem levar em conta a hipótese fática”. “Daí”, conclui-se, “a unicidade da interpretação e aplicação”.³⁷

A consequência desta técnica *mecânica* de interpretação é tornar “protagonista do processo” interpretativo a norma de inferior hierarquia, “porque tendencialmente mais detalhada”, que passa, assim, a exercer o “papel de mediadora entre os princípios e o suporte fático sobre o qual incide”. Ademais, “os princípios constitucionais, incompletos como modelo abstrato de comportamento, mostram-se inaptos para exercerem a função de premissa maior da subsunção”, motivo pelo qual são relegados a um segundo plano, tornando-se “coadjuvantes das regras, a despeito da sua superioridade hierárquica”. Em tal cenário, reduz-se “a força normativa da Constituição ao conteúdo estabelecido pelo legislador infraconstitucional”, tornando os princípios constitucionais meros limites remotos “à atuação (teratológica) do legislador ordinário”. Ou seja, o princípio passa a ser “aquilo que o legislador infraconstitucional entender sê-lo”,³⁸ numa inversão da hierarquia do ordenamento.

Deve-se superar, portanto, “a concepção meramente semântica ou linguística da interpretação”, como se esta pudesse se resumir à “análise da linguagem, puramente formal, do legislador”. “Nenhum texto é hermético”, de modo que “não se pode omitir o mo-

³⁶ PERLINGIERI, Pietro. *O direito civil na legalidade constitucional*. Rio de Janeiro: Renovar, 2008, p. 95.

³⁷ TEPEDINO, Gustavo. Os sete pecados capitais da teoria da interpretação. *Revista da EMERJ*, v. 20, n. 3, set.-dez. 2018, p. 328-329. Deve-se, pois, “interpretar o enunciado normativo e o fato concreto unitariamente, como problema de individuação da normativa a ser aplicada”, sem descuidar do “caráter vinculante da norma” (PERLINGIERI, Pietro. *O direito civil na legalidade constitucional*. Rio de Janeiro: Renovar, 2008, p. 113).

³⁸ TEPEDINO, Gustavo. Os sete pecados capitais da teoria da interpretação. *Revista da EMERJ*, v. 20, n. 3, set.-dez. 2018, p. 329.

mento ‘extralinguístico’”. “O sentido não é uma ‘qualidade da palavra’”, mas sim a sua relação “a um contexto material ou a um contexto de experiência”. Não há, com efeito, “sentido imanente à palavra: este é a relação (e nada mais) entre o texto e um objeto ao qual se refere”, de modo que só é possível apreender o sentido do texto “determinando o seu campo de aplicação com referência a fatos concretos”. Propõe-se, desta forma, a superação do “positivismo (meramente) linguístico”, em virtude do “contínuo reenvio do direito positivo a elementos extrapositivos”.³⁹

“Cada regra deve ser interpretada e aplicada em conjunto com a totalidade do ordenamento, refletindo a integralidade das normas em vigor”. São as circunstâncias fáticas, assim, que definem “a norma do caso concreto”, a ser extraída “do complexo de textos normativos em que se constitui o ordenamento”,⁴⁰ na solução de cada caso concreto. A interpretação busca, enfim, a “construção da norma do caso concreto”, a partir do dado normativo que “se mostra necessariamente incompleto”. Torna-se, deste modo, “indispensável” o recurso à “técnica da ponderação”, como instrumento de “sopesamento dos diversos vetores normativos incidentes no caso concreto”, a ser adotada não apenas quando da aplicação dos princípios, “mas também entre regras, e regras e princípios, já que todos os enunciados normativos dialogam entre si, contemporaneamente, sob a mesma tábua axiológica”.⁴¹

No contexto da Constituição da República de 1988, a interpretação-aplicação do ordenamento jurídico não pode deixar de lado as escolhas valorativas da sociedade refletidas no Texto Constitucional, no sentido de elevar-se a dignidade da pessoa humana ao ápice do sistema. Efeito essencial desta escolha é a “funcionalização das situações patrimoniais àquelas existenciais, reconhecendo a estas últimas, em uma concretização dos princípios constitucionais, uma indiscutida preeminência”.⁴² Fez-se, afinal, uma opção “entre personalismo (superação do individualismo) e patrimonialismo”, o que não importa “a expulsão ou a ‘redução’ quantitativa do conteúdo patrimonial” no Direito Civil, mas sim a sua reavaliação “qualitativa”, até porque “o momento econômico, como aspecto da realidade social organizada, não pode ser eliminado”. Os institutos patrimoniais do Direito Civil “não são imutáveis”, sendo “por vezes são atropelados

³⁹ PERLINGIERI, Pietro. *O direito civil na legalidade constitucional*. Rio de Janeiro: Renovar, 2008, p. 603-605. Não se trata, contudo, de romper com o positivismo, mas com uma certa visão dele. Afinal, “o direito é positivo ‘se, e também apenas se, é interpretado, e é positivo somente na medida em que for interpretado’: a positividade do direito é a sua interpretabilidade” (*ibid.*, p. 601-602).

⁴⁰ TEPEDINO, Gustavo. Os sete pecados capitais da teoria da interpretação. *Revista da EMERJ*, v. 20, n. 3, set.-dez. 2018, p. 329.

⁴¹ TEPEDINO, Gustavo. Os sete pecados capitais da teoria da interpretação. *Revista da EMERJ*, v. 20, n. 3, set.-dez. 2018, p. 332-333.

⁴² PERLINGIERI, Pietro. *O direito civil na legalidade constitucional*. Rio de Janeiro: Renovar, 2008, p. 119.

pela sua incompatibilidade com os princípios constitucionais” e “são sempre, porém, inclinados a se adequar aos novos valores”.⁴³

Importa, neste cenário, sem dúvida, desafiador, investigar como a jurisprudência brasileira, em particular a do Superior Tribunal de Justiça, tem exercido a função que lhe é própria de apaziguar os conflitos sociais mediante a aplicação dos institutos de Direito Civil. Toma-se, a título exemplificativo, o direito real de habitação, com o escopo de averiguar a evolução do instituto segundo o conteúdo que lhe tem sido atribuído, ao longo do tempo, por aquele tribunal.

3. Direito real de habitação na perspectiva do Superior Tribunal de Justiça

O direito real de habitação constitui ônus real decorrente do direito de fruição sobre bem imóvel, funcionando como uma limitação temporária aos atributos da propriedade. Trata-se de direito de uso — e não de aquisição da coisa —⁴⁴ cuja incidência, via de regra, ocorre no contexto sucessório, recaindo sobre o imóvel destinado à residência da família, em favor do cônjuge ou companheiro sobrevivente. Essa modalidade de regime jurídico especial considera tanto a natureza do bem quanto a qualidade do sujeito a quem é atribuído o direito sucessório.⁴⁵

Nos termos do princípio da *saisine* (art. 1.784 do Código Civil de 2002; art. 1.572 do CC/1916), a abertura da sucessão importa a transmissão imediata da propriedade e da posse dos bens do falecido aos herdeiros e legatários.⁴⁶ Contudo, enquanto subsistir o direito real de habitação, o exercício pleno dos poderes dominiais — uso, fruição e disposição — encontra-se suspenso em relação ao imóvel gravado. Durante esse período, os herdeiros não podem reivindicar a posse do bem, nem exigir do beneficiário contra-prestações ou aluguéis (art. 524 do CC/1916; art. 1.228 do CC/2002).⁴⁷

Na ausência do direito real de habitação, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça tem entendido que, em caso de uso exclusivo do bem por apenas parte dos coproprietários, não há exigibilidade de aluguéis dos demais, desde que a posse seja pacífica e viável o uso comum do imóvel (art. 1.415 do CC/2002). No entanto, se houver impe-

⁴³ *Ibid.*, p. 121.

⁴⁴ LOBO, Paulo. *Direito civil: sucessões*. v.6. 10. ed. Rio de Janeiro: Saraiva Jur, 2024, p. 130.

⁴⁵ NEVARES, Ana Luiza Maia. *A sucessão do cônjuge e do companheiro na perspectiva do direito civil-constitucional*. Rio de Janeiro: Atlas, 2014, p. 37.

⁴⁶ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Terceira Turma. Recurso Especial nº 1.617.636/DF (2016/0202048-0). Rel. Min. Marco Aurélio Bellizze, j. 27/08/2019, DJe 03/09/2019.

⁴⁷ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Terceira Turma. Recurso Especial nº 1.846.167/SP (2019/0326210-8). Rel. Min. Nancy Andriighi, j. 09/02/2021, DJe 11/02/2021.

dimento ao exercício da posse por qualquer dos coproprietários, em razão de ocupação exclusiva e sem acordo,⁴⁸ caberá indenização proporcional mediante arbitramento de aluguéis.⁴⁹

A restrição imposta aos herdeiros encontra fundamento na função protetiva do instituto, que visa garantir ao cônjuge ou companheiro supérstite uma moradia digna, livre de encargos financeiros. Em contrapartida, o titular do direito de habitação não pode ceder o imóvel a terceiros, seja por comodato, seja por locação (art. 746 do CC/1916; art. 1.414 do CC/2002),⁵⁰ sob pena de configurar evidente extrapolação dos limites estabelecidos pela função social e econômica do instituto.

De natureza personalíssima, o direito de habitação é intransmissível e se extingue com o desaparecimento da finalidade que o justifica, como o falecimento do titular ou a mudança definitiva de domicílio. Seu objetivo é preservar a continuidade da vida familiar, protegendo o mínimo existencial e resguardando a dignidade da pessoa humana (art. 1º, III, CF).⁵¹ Assim, configura instrumento de efetivação do dever de cuidado recíproco entre membros da família, especialmente em relação a cônjuges, crianças, adolescentes e idosos (arts. 229 e 230 da CF),⁵² prevenindo o agravamento do luto pelo desenraizamento do espaço de convivência.⁵³

O instituto encontra amparo constitucional nos direitos sociais à moradia (art. 6º da CF), no princípio da solidariedade familiar (art. 3º, I),⁵⁴ e na dignidade da pessoa hu-

⁴⁸ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Terceira Turma. Recurso Especial nº 570.723/RJ (2003/0153830-0). Rel. Min. Nancy Andrighi, j. 27/03/2007, DJ 20/08/2007 p. 268, RSTJ vol. 212 p. 343.

⁴⁹ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Quarta Turma. Agravo Interno do Agravo Interno no Agravo em Recurso Especial nº 2.215.613/SP (2022/0301568-0). Rel. Min. Maria Isabel Gallotti, j. 09/10/2023, DJe 16/10/2023. No mesmo sentido: BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Quarta Turma. Recurso Especial nº 673.118/RS (2004/0088066-2). Rel. Min. Jorge Scartezini, j. 26/10/2004, DJ 06/12/2004 p. 337, RDR vol. 32 p. 414.

⁵⁰ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Terceira Turma. Recurso Especial nº 1.617.636/DF (2016/0202048-0). Rel. Min. Marco Aurélio Bellizze, j. 27/08/2019, DJe 03/09/2019.

⁵¹ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Quarta Turma. Recurso Especial nº 1.203.144/RS (2010/0127865-4). Rel. Min. Luis Felipe Salomão, j. 27/05/2014, DJe 15/08/2014.

⁵² BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Terceira Turma. Recurso Especial nº 1.134.387/SP (2009/0150803-3). Rel. Min. Nancy Andrighi, Rel. p/ Acórdão Min. Sidnei Beneti, j. 16/04/2013, DJe 29/05/2013 RJP vol. 52 p. 155.

⁵³ LOBO, Paulo. *Direito civil: sucessões*. v.6. 10. ed. Rio de Janeiro: Saraiva Jur, 2024, p. 131. ISBN 9788553622979. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788553622979/>. Acesso em: 30 abr. 2025.

⁵⁴ Sobre o ponto, destaca-se: “Extraí-se a *mens legislatoris* orientadora da formação do direito real de habitação: dar aplicação ao princípio da solidariedade familiar imposto aos descendentes, limitando-lhes a propriedade do patrimônio herdado, para a preservação do bem-estar do ascendente sobrevivente.” (BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Terceira Turma. Recurso Especial nº 1.134.387/SP (2009/0150803-3). Rel. Min. Nancy Andrighi, Rel. p/ Acórdão Min. Sidnei Beneti, j. 16/04/2013, DJe 29/05/2013 RJP vol. 52 p. 155).

mana (art. 1º, III).⁵⁵ Seu fundamento repousa em valores humanitários e sociais que reconhecem o vínculo afetivo e psicológico com a residência familiar.⁵⁶

Sob sua feição clássica, o direito real de habitação pode ser instituído por ato voluntário — contrato ou testamento — e, para que produza efeitos *erga omnes*, exige-se seu registro junto ao cartório de imóveis (art. 1.225, VI, CC/2002),⁵⁷ conforme o princípio da tipicidade dos direitos reais. Ausente esse registro, o direito configura apenas obrigação pessoal, inoponível a terceiros, como ocorre em acordos de divórcio nos quais uma das partes permanece no imóvel conjugal.⁵⁸

Em sua modalidade especial, de natureza sucessória, o direito de habitação opera *ex lege*⁵⁹ sobre o imóvel residencial da família, independentemente de previsão testamentária.⁶⁰ Sua constituição decorre automaticamente da abertura da sucessão (*ex vi legis*)⁶¹ e independe de formalidades, embora o registro do formal de partilha seja recomendável para garantir publicidade e oponibilidade a terceiros,⁶² consolidando sua natureza real.

Segundo Ana Luiza Maia Nevares,⁶³ trata-se de um direito real limitado, incidente sobre bem certo e determinado, separado do acervo hereditário, caracterizando uma sucessão a título particular. Essa forma especial de proteção jurídica visa assegurar ao cônjuge ou companheiro sobrevivente uma tutela reforçada, impedindo que os demais herdeiros utilizem, usufruam ou alienem o imóvel enquanto perdurar o direito de habitação.⁶⁴

Essa forma especial de proteção visa assegurar a permanência do cônjuge ou companheiro sobrevivente no imóvel residencial, impedindo que os herdeiros exerçam sobre

⁵⁵ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Quarta Turma. Recurso Especial nº 1.156.744/MG (2009/0175897-8). Rel. Min. Marco Buzzi, j. 09/10/2012, DJe 18/10/2012.

⁵⁶ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Terceira Turma. Recurso Especial nº 1.582.178/RJ (2012/0161093-7). Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, j. 11/09/2018, DJe 14/09/2018.

⁵⁷ MALUF, Carlos Alberto Dabus; MALUF, Adriana Caldas do Rego Freitas Dabus. *Curso de direito das sucessões*. 3. ed. Rio de Janeiro: Saraiva Jur, 2021, p. 203.

⁵⁸ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Terceira Turma. Recurso Especial nº 282.716/SP (2000/0105337-0). Rel. Min. Castro Filho, j. 21/02/2006, DJ 10/04/2006.

⁵⁹ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Quarta Turma. Recurso Especial nº 1.315.606/SP (2012/0059158-7). Rel. Min. Luis Felipe Salomão, j. 23/08/2016, DJe 28/09/2016.

⁶⁰ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Terceira Turma. Recurso Especial nº 1.846.167/SP (2019/0326210-8). Rel. Min. Nancy Andrighi, j. 08/02/2021, DJe 11/02/2021.

⁶¹ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Terceira Turma. Recurso Especial nº 565.820/PR (2003/0117309-7). Rel. Min. Carlos Alberto Menezes Direito, j. 16/09/2004, DJ 14/03/2005.

⁶² BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Terceira Turma. Recurso Especial nº 616.027/SC (2003/0232761-2). voto da Min. Nancy Andrighi, j. 14/06/2004, DJ 20/09/2004 p. 293.

⁶³ NEVARES, Ana Luiza Maia. *A sucessão do cônjuge e do companheiro na perspectiva do direito civil-constitucional*. Rio de Janeiro: Atlas, 2014, p. 74.

⁶⁴ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Terceira Turma. Recurso Especial nº 1.617.636/DF (2016/0202048-0). Rel. Min. Marco Aurélio Bellizze, j. 27/08/2019, DJe 03/09/2019.

ele atos de uso, fruição ou disposição enquanto subsistir o direito de habitação. Trata-se de norma de ordem pública vinculada ao regime de bens e à existência de vínculo familiar,⁶⁵ não sendo aplicável nos casos de dissolução da sociedade conjugal por divórcio.⁶⁶

O direito de habitação não se confunde com herança ou legado, sendo instituto autônomo de índole sucessória,⁶⁷ cuja aplicação rege-se pela legislação vigente no momento da abertura da sucessão (princípio da *saisine*).⁶⁸ Em virtude de sua natureza cogente e protetiva,⁶⁹ haja vista ser constituído em decorrência de imposição por determinação legal,⁷⁰ não pode ser afastado por pacto antenupcial ou convenção entre os cônjuges.

O instituto não integra o monte partilhável, tampouco interfere na definição da titularidade dos bens hereditários. A sentença de partilha apenas formaliza a divisão do acervo sucessório entre os herdeiros, não obstando o posterior reconhecimento judicial do direito de habitação, desde que observados os requisitos legais. Esse reconhecimento independe da anulação ou retificação da partilha, pois não configura afronta à coisa julgada.⁷¹

Caso os herdeiros estejam na posse do imóvel, é assegurado ao cônjuge, ao companheiro sobrevivente ou, em situações excepcionais, aos descendentes do falecido, o direito de pleitear judicialmente o exercício do direito de habitação, inclusive por meio de ação possessória.⁷² Negar essa possibilidade equivaleria a esvaziar a finalidade protetiva do instituto, comprometendo a tutela jurídica de quem se encontra em condição de especial vulnerabilidade. No caso específico do companheiro, o exercício do direito independe de reconhecimento judicial prévio da união estável, seja por meio de ação declaratória, seja por convenção entre as partes.⁷³

⁶⁵ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Terceira Turma. Recurso Especial nº 616.027/SC (2003/0232761-2). voto da Min. Nancy Andrighi, j. 14/06/2004, DJ 20/09/2004.

⁶⁶ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Terceira Turma. Recurso Especial nº 2.082.385/SP (2022/0388820-8). Rel. Min. Nancy Andrighi, j. 12/12/2023, DJe 15/12/2023.

⁶⁷ Há quem defenda que o instituto, ainda que inserido no âmbito do direito sucessório, não tem ligação direta com esse ramo do direito civil, por não se tratar de herança ou legado (BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Quarta Turma. Recurso Especial nº 74.729/SP (1995/0047480-8). Rel. Min. Sálvio de Figueiredo Teixeira, j. 09/12/1997, DJ 02/03/1998 p. 93, LEXSTJ vol. 107 p. 128, RDTJRJ vol. 37 p. 91).

⁶⁸ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Terceira Turma. Recurso Especial nº 1.704.579/RJ (2016/0152655-1). Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, j. 04/12/2018, DJe 07/12/2018.

⁶⁹ LOBO, Paulo. *Direito civil: sucessões*. v.6. 10. ed. Rio de Janeiro: Saraiva Jur, 2024, p. 129.

⁷⁰ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Terceira Turma. Recurso Especial nº 1.134.387/SP (2009/0150803-3). Rel. Min. Nancy Andrighi, Rel. p/ Acórdão Min. Sidnei Beneti, j. 16/04/2013, DJe 29/05/2013 RJP vol. 52 p. 155.

⁷¹ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Quarta Turma. Recurso Especial nº 1.125.901/RS (2009/0133883-0). Rel. Min. Marco Buzzi, j. 20/06/2013, DJe 06/09/2013.

⁷² BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Terceira Turma. Recurso Especial nº 616.027/SC (2003/0232761-2). voto da Min. Nancy Andrighi, j. 14/06/2004, DJ 20/09/2004.

⁷³ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Quarta Turma. Recurso Especial nº 1.203.144/RS (2010/0127865-4). Rel. Min. Luis Felipe Salomão, j. 27/05/2014, DJe 15/08/2014.

O direito de habitação subsiste enquanto presente o interesse legítimo que o fundamenta. Sua extinção ocorre com o falecimento do beneficiário, sua renúncia⁷⁴ ou mudança definitiva de domicílio, momento em que os herdeiros passam a exercer plena posse e propriedade do imóvel. O direito, portanto, apenas limita temporariamente a posse direta dos coproprietários, sem lhes suprimir a condição de proprietários⁷⁵ em razão da prevalência do direito à moradia sobre o uso irrestrito da propriedade privada.

A proteção conferida independe de os filhos serem comuns ao casal ou apenas do falecido.⁷⁶ Em qualquer hipótese, busca-se preservar a unidade familiar (art. 226, *caput*, CF),⁷⁷ assegurando ao cônjuge ou companheiro sobrevivente o direito de permanecer no imóvel, mesmo que os coproprietários sejam seus enteados, os quais não podem exigir a partilha do bem enquanto vigente o direito de habitação.⁷⁸

Ademais, o instituto aplica-se ainda que a totalidade do imóvel tenha sido atribuída aos herdeiros,⁷⁹ desde que sejam ascendentes ou descendentes do falecido, sendo irrelevante a quota hereditária destinada ao sobrevivente.⁸⁰ Nesses casos, reafirma-se a função social e protetiva do direito de habitação.⁸¹

Por fim, para sua incidência, é imprescindível que o imóvel esteja registrado em nome do falecido no momento da abertura da sucessão. A mera existência de compromisso de compra e venda não é suficiente para sua constituição.

3.1. Origens no Estatuto da Mulher Casada e limitações no Código Civil de 1916

O direito real de habitação especial foi introduzido no ordenamento jurídico brasileiro por meio da Lei nº 4.121/1962, conhecida como Estatuto da Mulher Casada. Essa legislação representou um marco na proteção jurídica da mulher no âmbito conjugal, ao promover alterações relevantes no Código Civil de 1916, notadamente no que se refere à

⁷⁴ LOBO, Paulo. *Direito civil: sucessões*. v.6. 10. ed. Rio de Janeiro: Saraiva Jur, 2024, p. 131.

⁷⁵ LOBO, Paulo. *Direito civil: sucessões*. v.6. 10. ed. Rio de Janeiro: Saraiva Jur, 2024, p. 130.

⁷⁶ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Quarta Turma. Recurso Especial nº 1.329.993/RS (2010/0222236-3). Rel. Min. Luis Felipe Salomão, j. 17/12/2014, DJe 18/03/2014.

⁷⁷ LOBO, Paulo. *Direito civil: sucessões*. v. 6. 10. ed. Rio de Janeiro: Saraiva Jur, 2024, p. 130.

⁷⁸ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Terceira Turma. Recurso Especial nº 1.134.387/SP (2009/0150803-3). Rel. Min. Nancy Andrighi, Rel. p/ Acórdão Min. Sidnei Beneti, j. 16/04/2013, DJe 29/05/2013 RJP vol. 52 p. 155.

⁷⁹ NEVARES, Ana Luiza Maia. *A sucessão do cônjuge e do companheiro na perspectiva do direito civil-constitucional*. Rio de Janeiro: Atlas, 2014, p. 75.

⁸⁰ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Quarta Turma. Recurso Especial nº 1.315.606/SP (2012/0059158-7). Rel. Min. Luis Felipe Salomão, j. 23/08/2016, DJe 28/09/2016.

⁸¹ RIZZARDO, Arnaldo. *Direito das Sucessões - 11ª Edição* 2019. Rio de Janeiro: Forense, 2019, p. 196.

autonomia patrimonial da esposa.

Dentre as inovações introduzidas por essa norma, destaca-se a inclusão do § 2º no art. 1.611 do Código Civil de 1916, com a seguinte redação:

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.

A concessão do direito estava condicionada à presença simultânea de dois requisitos: (i) o casamento deveria ter sido celebrado sob o regime da comunhão universal de bens; e (ii) o imóvel objeto da proteção deveria ser o único bem de natureza residencial existente no acervo hereditário. A ausência de qualquer desses pressupostos inviabilizava a concessão do benefício.

Nos casos em que o casamento tivesse sido celebrado sob regimes patrimoniais distintos, como a separação convencional de bens ou a comunhão parcial, o Código Civil de 1916 não assegurava o direito real de habitação, mas tão somente o usufruto viúval. Esse usufruto recaía sobre uma fração do patrimônio do falecido, correspondendo à quarta parte da herança na existência de descendentes e à metade, na ausência destes e presença de ascendentes (art. 1.611, § 1º, CC/1916). Tratava-se de um usufruto resolúvel, cujo exercício estava condicionado à manutenção do estado de viuvez do cônjuge sobrevivente, extinguindo-se automaticamente em caso de novo casamento, constituição de união estável ou falecimento do beneficiário.⁸²

A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça oscilou ao longo do tempo quanto à extensão e aos critérios de aplicação do usufruto viúval. Inicialmente, reconheceu sua incidência mesmo diante da ausência de necessidade econômica do cônjuge sobrevivente⁸³ e admitiu sua compatibilidade com a sucessão testamentária.⁸⁴ Posteriormente, contudo, passou a adotar uma interpretação teleológica da norma, entendendo que, se o testador houvesse deixado ao cônjuge bens de valor equivalente ou superior àqueles

⁸² BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Terceira Turma. Recurso Especial nº 1.867.707/DF (2020/0066818-0). Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, j. 15/08/2023, DJe 23/08/2023.

⁸³ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Terceira Turma. Agravo Regimental no Recurso Especial nº 844.953/MG (2006/0092420-0). Rel. Min. Humberto Gomes de Barros, j. 11/12/2017, DJ 19/12/2007, p. 1223.

⁸⁴ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Terceira Turma. Recurso Especial nº 648.072/RJ (2004/0040633-0). Rel. Min. Ari Pargendler, j. 20/03/2007, DJ 23/04/2007 p. 255, RSTJ vol. 212 p. 369.

que seriam objeto do usufruto legal,⁸⁵ a finalidade assistencial do instituto estaria satisfeita. Nessas hipóteses, a concessão adicional do usufruto passou a ser considerada indevida, a fim de preservar o caráter mínimo e humanitário da proteção legal.⁸⁶

O usufruto recaía exclusivamente sobre a fração da herança pertencente ao cônjuge sobrevivente. Não lhe era permitido, portanto, utilizar-se gratuitamente das cotas pertencentes aos demais herdeiros. O uso excedente poderia configurar enriquecimento sem causa, autorizando a cobrança de aluguéis proporcionais ao valor da parte utilizada indevidamente.

A exigência do regime de comunhão universal como condição para a concessão do direito real de habitação encontrava justificativa na posição jurídica secundária do cônjuge supérstite no sistema sucessório vigente à época. O Código Civil de 1916 não o reconhecia como herdeiro necessário, posicionando-o na terceira classe da ordem de vocação hereditária, após os descendentes e ascendentes (art. 1.603, III, CC/1916).⁸⁷ Essa posição marginal implicava, em muitos casos, a exclusão do cônjuge tanto da meação quanto da herança, sobretudo quando o falecido deixava descendentes comuns e o regime de bens adotado não era o da comunhão universal.

Outro aspecto relevante da redação original do § 2º do art. 1.611 reside na natureza resolúvel do direito de habitação, que se mantinha apenas enquanto o cônjuge sobrevivente “vivesse e permanecesse viúvo”.⁸⁸ Essa fórmula legal foi interpretada de modo restritivo, de forma que o estabelecimento de novo vínculo conjugal acarretava, de imediato, a extinção do direito. A lógica subjacente a essa regra baseava-se na presunção de que a constituição de nova entidade familiar eliminaria a situação de vulnerabilidade social e econômica que justificava a concessão da proteção possessória, afastando a necessidade presumida de tutela habitacional.

Embora o texto legal adotasse a expressão neutra “cônjuge”, sem diferenciação de gênero, é inegável que o dispositivo possuía um viés protetivo voltado prioritariamente à figura da mulher. No contexto jurídico e social da época, era comum que as esposas tivessem sua autonomia econômica severamente restringida, assumindo, com frequên-

⁸⁵ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Quarta Turma. Recurso Especial nº 1.280.102/SP (2011/0189758-7). Rel. Min. Marco Buzzi, j. 13/10/2020, DJe 16/10/2020.

⁸⁶ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Quarta Turma. Recurso Especial nº 594.699/RS (2003/0173195-0). Rel. Min. Luis Felipe Salomão, j. 01/12/2009, DJe 14/12/2009, RJTJRS vol. 276 p. 41.

⁸⁷ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Quarta Turma. Recurso Especial nº 1.249.227/SP (2011/0084991-2). Rel. Min. Luis Felipe Salomão, j. 17/12/2013, DJe 25/03/2014.

⁸⁸ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Terceira Turma. Recurso Especial nº 1.617.636/DF (2016/0202048-0). Rel. Min. Marco Aurélio Bellizze, j. 27/08/2019, DJe 03/09/2019.

cia, uma posição de dependência em relação ao marido. O direito real de habitação, nesse cenário, funcionava como um instrumento de proteção da estabilidade habitacional da esposa sobrevivente, assegurando-lhe a permanência no imóvel familiar, independentemente da vontade dos demais herdeiros. Era, portanto, uma garantia voltada à preservação do vínculo afetivo com a residência construída ou adquirida, muitas vezes, como fruto do esforço comum do casal ao longo da convivência matrimonial.⁸⁹

Essa perspectiva levou parte da doutrina a interpretar o instituto como uma forma de “perenização do condomínio”, possibilitando à viúva continuar residindo no imóvel familiar mesmo após a transferência da titularidade da propriedade aos herdeiros. Essa leitura buscava garantir estabilidade à família remanescente, especialmente em benefício de filhos menores, promovendo a continuidade dos vínculos afetivos e sociais com o lar.

Apesar do inegável conteúdo protetivo da norma, o modelo instituído pelo Estatuto da Mulher Casada foi objeto de críticas em virtude de seu caráter restritivo e excludente. Ao condicionar o exercício do direito de habitação ao regime da comunhão universal de bens, a norma limitava severamente sua eficácia, sobretudo após o advento da Lei do Divórcio (Lei nº 6.515/1977), que passou a adotar a comunhão parcial como regime legal de bens.⁹⁰

Paradoxalmente, à medida que o ordenamento jurídico avançava em direção ao reconhecimento da autonomia privada na constituição das relações familiares e na definição dos vínculos patrimoniais, o direito real de habitação permanecia atrelado a um modelo tradicional de família, centrado no casamento e no regime de comunhão universal — estrutura cada vez mais incomum na realidade social contemporânea.

Como consequência, a ocorrência de situações em que o cônjuge supérstite efetivamente fazia jus ao benefício tornou-se cada vez mais rara. Essa realidade evidenciou a necessidade de reinterpretar o instituto à luz dos princípios constitucionais consagrados pela Constituição de 1988, especialmente a igualdade entre os cônjuges, a solidariedade familiar e a dignidade da pessoa humana. Esses princípios impõem ao Estado o dever

⁸⁹ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Terceira Turma. Recurso Especial nº 1.134.387/SP (2009/0150803-3). Rel. Min. Nancy Andrighi, Rel. p/ Acórdão Min. Sidnei Beneti, j. 16/04/2013, DJe 29/05/2013 RJP vol. 52 p. 155. Segundo a Min. Nancy Andrighi, a previsão legal “buscava assegurar direitos às famílias tradicionais, em uma sociedade que começava a adentrar uma revolução de costumes que atingia, inclusive, os até então intocáveis conceitos clássicos de família”.

⁹⁰ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Terceira Turma. Recurso Especial nº 821.660/DF (2006/0038097-2). Rel. Min. Sidnei Beneti, j. 14/06/2011, DJe 17/06/2011, REVPRO vol. 202 p. 496, RIOBDF vol. 67 p. 169, RIOBDF vol. 77 p. 46, RMDPC vol. 43 p. 109, RSTJ vol. 223 p. 290.

de proteger a entidade familiar e garantir segurança habitacional como expressão do mínimo existencial necessário à manutenção de uma vida familiar digna.

3.2. Equiparação entre cônjuge e companheiro: evolução legislativa e jurisprudencial até a edição do Código Civil de 2002

A Constituição Federal de 1988 promoveu uma ruptura paradigmática ao reconhecer, em seu art. 226, § 3º, a união estável como entidade familiar, atribuindo-lhe proteção jurídica equivalente à do casamento. Essa nova compreensão constitucional ensejou a edição da Lei nº 9.278/1996, a qual, em seu art. 7º, parágrafo único, conferiu expressamente ao companheiro sobrevivente o direito real de habitação sobre o imóvel destinado à residência da família, desde que não houvesse constituição de novo vínculo conjugal ou união estável:⁹¹

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.

Essa disposição representou um avanço significativo, ao estabelecer uma proteção possessória e patrimonial ao companheiro sobrevivente, nos moldes daquela já conferida ao cônjuge, inclusive no âmbito sucessório. O dispositivo legal em questão garantiu a permanência no imóvel residencial independentemente da titularidade do bem ou do regime de bens eventualmente adotado, ampliando consideravelmente o espectro de proteção em comparação ao regramento anterior.

A introdução dessa norma gerou, no entanto, uma tensão com o regime jurídico previsto no Código Civil de 1916, em especial no que se referia ao usufruto viual, condicionado ao regime de comunhão universal de bens. Em razão dessa antinomia, a doutrina e a jurisprudência passaram a adotar interpretação sistemática que buscava harmonizar os dispositivos conflitantes⁹² à luz da nova ordem constitucional, admitindo, inclusive, a derrogação do art. 1.611 do Código Civil de 1916, de forma a estender o direito real de habitação ao cônjuge independentemente do regime de bens.⁹³

⁹¹ A Lei nº 8.971/1994 não disciplinou o direito real de habitação aos companheiros, limitando-se a prever o direito ao usufruto viual.

⁹² BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Quarta Turma. Medida Cautelar nº 21.570/DF (2013/0305496-0). Rel. Min. Luis Felipe Salomão, j. 05/09/2013, DJe 17/09/2013.

⁹³ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Terceira Turma. Recurso Especial nº 1.134.387/SP (2009/0150803-3). voto do Min. Paulo de Tarso Sanseverino, j. 16/04/2013, DJe 29/05/2013 RJP vol. 52 p. 155.

Sob a égide da Lei nº 9.278/1996, o direito real de habitação conferido ao companheiro sobrevivia enquanto este não constituísse nova união estável ou casamento, respeitando os limites temporais e finalísticos da proteção legal. Assim, a constituição de nova entidade familiar⁹⁴ implicava a cessação do referido direito, por força da própria lógica do instituto.⁹⁵

Ao conferir ao companheiro sobrevivente⁹⁶ o direito de permanecer no imóvel sem a exigência de regime patrimonial específico ou de tempo mínimo de convivência, a Lei nº 9.278/1996 atenuou sensivelmente as restrições anteriormente impostas ao instituto.⁹⁷ No entanto, criou-se um paradoxo: o companheiro passou a dispor de proteção jurídica mais ampla do que o cônjuge,⁹⁸ cuja situação continuava subordinada às limitações do Código Civil de 1916.

Diante desse desequilíbrio, o Superior Tribunal de Justiça passou a adotar uma interpretação conforme à Constituição, com o objetivo de assegurar isonomia entre as distintas formas de constituição da família.⁹⁹ Nesse sentido, consolidou-se o entendimento de que a expressão “casados sob o regime da comunhão universal de bens”, constante do art. 1.611, § 2º, deveria ser neutralizada, de modo a não restringir injustificadamente o direito de habitação do cônjuge supérstite.¹⁰⁰

A jurisprudência passou, então, a afirmar que, mesmo sob a vigência do Código de 1916, era possível reconhecer o direito real de habitação ao cônjuge independentemente do regime de bens, em paridade com o tratamento conferido ao companheiro. Nesse contexto, o acórdão do REsp nº 1.617.636/DF destacou que:¹⁰¹

É verdade que essa extensão se deu para beneficiar aqueles que sobreviveram ao óbito de seu companheiro ou cônjuge, resultando em inegável ampliação das hipóteses legais de limitação ao direito de

⁹⁴ RIZZARDO, Arnaldo. *Direito das Sucessões* - 11ª Edição 2019. Rio de Janeiro: Forense, 2019, p. 197.

⁹⁵ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Quarta Turma. REsp. nº 285.324/RS (2000/0111627-4). Rel. Min. Ruy Rosado de Aguiar, j. 22/03/2001, DJ 07/05/2001 p. 150, JBCC vol. 191 p. 255, LEXSTJ vol. 144 p. 206.

⁹⁶ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Terceira Turma. Recurso Especial nº 1.617.636/DF (2016/0202048-0). Rel. Min. Marco Aurélio Bellizze, j. 27/08/2019, DJe 03/09/2019.

⁹⁷ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Quarta Turma. Agravo de Instrumento no Recurso Especial nº 1.813.143/SP (2019/0131136-1). Rel. Min. Antonio Carlos Ferreira, j. 16/08/2021, DJe 19/08/2021.

⁹⁸ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Terceira Turma. Recurso Especial nº 821.660/DF (2006/0038097-2). Rel. Min. Sidnei Beneti, j. 14/06/2011, DJe 17/06/2011, REVPRO vol. 202 p. 496, RIOBDF vol. 67 p. 169, RIOBDF vol. 77 p. 46, RMDPC vol. 43 p. 109, RSTJ vol. 223 p. 290.

⁹⁹ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Terceira Turma. Recurso Especial nº 1.617.636/DF (2016/0202048-0). Rel. Min. Marco Aurélio Bellizze, j. 27/08/2019, DJe 03/09/2019.

¹⁰⁰ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Terceira Turma. Recurso Especial nº 821.660/DF (2006/0038097-2). Rel. Min. Sidnei Beneti, j. 14/06/2011, DJe 17/06/2011, REVPRO vol. 202 p. 496, RIOBDF vol. 67 p. 169, RIOBDF vol. 77 p. 46, RMDPC vol. 43 p. 109, RSTJ vol. 223 p. 290.

¹⁰¹ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Terceira Turma. Recurso Especial nº 1.617.636/DF (2016/0202048-0). Rel. Min. Marco Aurélio Bellizze, j. 27/08/2019, DJe 03/09/2019.

propriedade dos filhos havidos do casal ou unilateralmente do *de cuius*. Contudo, o que é relevante para a hipótese dos autos é se notar que a união estável, mesmo antes do atual Código Civil, foi sendo paulatinamente equiparada ao casamento para fins de reconhecimento de benefícios inicialmente restritos a um ou outro dos casos. A despeito da origem de matizes divergentes – o formalismo do casamento e o informalismo da união estável –, a proteção é dirigida notadamente à entidade familiar, de modo que a origem de sua constituição passa a ser absolutamente irrelevante do ponto de vista jurídico (TEPEDINO, Gustavo. *Temas de direito civil*, 4^a Ed. Rio de Janeiro: Editora Renovar, 2008, p. 408).

Como reconheceu o STJ, o § 3º do art. 226 da Constituição de 1988 não admite a concepção da união estável como “estado civil de passagem, como um degrau inferior que, em menos ou mais tempo, cederá de vez a este”.¹⁰² Ao contrário, a conversão em casamento é uma faculdade, jamais uma imposição, de modo que qualquer tentativa de hierarquização entre esses modelos familiares para fins sucessórios se revela inconstitucional.¹⁰³ Neste sentido, veja-se a seguinte passagem:¹⁰⁴

É ato-fato jurídico despojado de formalidade que, por vezes, revela exteriorização vicejante da liberdade e da autodeterminação da pessoa de se relacionar e conviver com quem melhor lhe aprouver, sem que sua vida privada - que é, sobretudo, plasmada na afetividade e cuja inviolabilidade é garantida pela própria Constituição, seja timbrada pelo Estado.

Com base nessa evolução normativa e jurisprudencial, consolidou-se o entendimento do STJ de que o direito real de habitação deve ser reconhecido tanto ao cônjuge quanto ao companheiro sobrevivente nas mesmas condições,¹⁰⁵ conforme ementa que sintetiza essa linha evolutiva:¹⁰⁶

Direito civil. Sucessões. Direito real de habitação do cônjuge supérstite. Evolução legislativa. Situação jurídica mais vantajosa para o companheiro que para o cônjuge. Equiparação da união estável.

¹⁰² BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Quarta Turma. Recurso Especial nº 1.329.993/RS (2010/0222236-3). Rel. Min. Luis Felipe Salomão, j. 17/12/2014, DJe 18/03/2014.

¹⁰³ BRASIL. Supremo Tribunal Federal. Tribunal Pleno. Recurso Extraordinário nº 646.721/RS. Rel. Min. Marco Aurélio, Rel. p/ Acórdão Min. Roberto Barroso, j. 10/05/2017, DJe-204 div. 08-09-2017 pub. 11-09-2017.

¹⁰⁴ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Quarta Turma. Recurso Especial nº 1.249.227/SC (2011/0084991-2). Rel. Min. Luis Felipe Salomão, j. 17/12/2013, DJe 25/03/2014.

¹⁰⁵ No mesmo sentido já se posicionava a doutrina: Enunciado 117/CJF: “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”.

¹⁰⁶ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Terceira Turma. Recurso Especial nº 821.660/DF (2006/0038097-2). Rel. Min. Sidnei Beneti, j. 14/06/2011, DJe 17/06/2011, REVPRO vol. 202 p. 496, RIOBDF vol. 67 p. 169, RIOBDF vol. 77 p. 46, RMDPC vol. 43 p. 109, RSTJ vol. 223 p. 290.

1.- O Código Civil de 1916, com a redação que lhe foi dada pelo Estatuto da Mulher Casada, conferia ao cônjuge sobrevivente direito real de habitação sobre o imóvel destinado à residência da família, desde que casado sob o regime da comunhão universal de bens.

2.- A Lei nº 9.278/96 conferiu direito equivalente aos companheiros e o Código Civil de 2002 abandonou a postura restritiva do anterior, estendendo o benefício a todos os cônjuges sobreviventes, independentemente do regime de bens do casamento.

3.- A Constituição Federal (artigo 226, § 3º) ao incumbir o legislador de criar uma moldura normativa isonômica entre a união estável e o casamento, conduz também o intérprete da norma a concluir pela derrogação parcial do § 2º do artigo 1.611 do Código Civil de 1916, de modo a equiparar a situação do cônjuge e do companheiro no que respeita ao direito real de habitação, em antecipação ao que foi finalmente reconhecido pelo Código Civil de 2002.

Dessa forma, consolidou-se o entendimento de que o direito real de habitação deve ser conferido, no mesmo patamar jurídico, ao cônjuge e ao companheiro sobrevivente — princípio posteriormente acolhido expressamente pelo art. 1.831 do Código Civil de 2002 e reiterado pela jurisprudência.

3.3. Natureza jurídica e restrições ao exercício pelo companheiro sobrevivente

O direito real de habitação conferido ao companheiro sobrevivente possui natureza de direito real limitado, de caráter personalíssimo e resolúvel. Trata-se de prerrogativa instituída diretamente por disposição legal, em favor daquele que mantinha convivência duradoura com o *de cujus* ao tempo da abertura da sucessão,¹⁰⁷ razão pela qual sua

¹⁰⁷ Segundo o STJ, “1. O direito sucessório do cônjuge ou do companheiro sobrevivente tem por pressuposto, por ocasião da abertura da sucessão, a subsistência ou a hígidez da sociedade conjugal, no caso de casamento e, na hipótese de união estável, a existência efetiva de convivência com o *de cujus*. 2. Como entidade familiar, a união estável é livre na sua constituição, ou seja, não existem aspectos formais para a sua configuração como acontece no casamento, ato eminentemente solene, sendo bastante o fato de os conviventes optarem por estabelecer a vida em comum, independentemente de qualquer formalidade. 3. Dada a natureza acima de tudo informal da união estável, ela pode ser dissolvida por mero consenso entre os conviventes ou pela simples vontade de um deles sem necessitar, por vezes, de qualquer negócio jurídico entre eles ou decisão judicial, ao passo que o casamento exige, em alguns casos, indispensável intervenção do Poder Judiciário para que seja dissolvido. 4. Para desfazer a união estável, em princípio, basta o rompimento de fato do vínculo existente entre os conviventes, como na hipótese dos autos, em que antes do óbito do autor da herança, a companheira já havia ajuizado ação de dissolução de união estável (17/11/2010) e já havia obtido medida protetiva em seu favor para salvaguardar sua integridade física, revelando o seu efetivo ânimo de quebrar a vida em comum havida anteriormente entre eles. 5. Para que o companheiro sobrevivente ostente a qualidade de herdeiro, a união estável deve subsistir até a morte do outro parceiro, não podendo haver entre eles a ruptura da vida em comum, existindo a convivência na posse do estado de casados. No caso, a recorrente postulou a dissolução da união estável, antes do óbito do seu companheiro. 6. Havendo a jurisdicionalização da dissolução da união estável em virtude de questões patrimoniais e da busca por alimentos, a sentença posteriormente proferida reconhecendo que a união estável foi dissolvida antes mesmo do óbito do outro companheiro, reforça o argumento de que, no caso, não há mesmo direito sucessório da ex-companheira sobrevivente.” (BRASIL. Superior Tribunal de Justiça.

constituição independe de previsão testamentária.¹⁰⁸ Seu objetivo fundamental é assegurar ao sobrevivente a permanência no imóvel que servia de residência da entidade familiar, garantindo-lhe moradia digna após a dissolução da união estável em virtude do falecimento de um dos conviventes.

Embora não haja vedação legal à alienação do bem pelos herdeiros, o exercício do direito de habitação impõe limitações à fruição do imóvel pelo companheiro sobrevivente. Assim, é vedada a cessão da posse a terceiros, a locação do bem,¹⁰⁹ bem como o abandono¹¹⁰ ou desuso do imóvel — como ocorre, por exemplo, quando este permanece fechado sem finalidade habitacional.¹¹¹ Essas condutas descaracterizam a destinação específica do direito, configurando desvio de finalidade, uma vez que o instituto está intrinsecamente vinculado à proteção da moradia familiar.

Importa ressaltar que o direito real de habitação do companheiro não possui natureza vitalícia, mas sim resolúvel. Sua vigência está expressamente condicionada à manutenção do estado de viuvez. A constituição de nova união estável ou o casamento do sobrevivente implicam a extinção automática do direito.¹¹²

Ademais, não se exige que o imóvel seja o único de natureza residencial integrante do acervo hereditário. Basta que tenha sido efetivamente utilizado como residência da entidade familiar, sendo irrelevante a existência de outros imóveis com fins residenciais no patrimônio deixado pelo falecido.¹¹³

3.4. Extensão ao filho com deficiência: avanço normativo e repercussões no ordenamento atual

Importante avanço na tutela da moradia foi introduzido pela Lei nº 10.050/2000, que promoveu alteração no Estatuto da Mulher Casada com o objetivo de estender o direito

Terceira Turma. Recurso Especial nº 1.990.792/RS (2022/0070692-0). Rel. Min. Moura Ribeiro, j. 20/08/2024, DJe 22/08/2024).

¹⁰⁸ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Quarta Turma. Recurso Especial nº 175.862/ES (1998/0039304-8). Rel. Min. Ruy Rosado de Aguiar, j. 16/08/2001, DJ 24/09/2001 p. 308, JBCC vol. 194 p. 346, RJADCOAS vol. 31 p. 86.

¹⁰⁹ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Terceira Turma. Recurso Especial nº 1.654.060/RJ (2013/0364201-8). Rel. Min. Nancy Andrighi, j. 02/10/2018, DJe 04/10/2018.

¹¹⁰ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Terceira Turma. Agravo Interno no Recurso Especial nº 2.576.508/MT (2024/0064717-0). Rel. Min. Daniela Teixeira, j. 4/04/2025, DJEN 23/04/2025.

¹¹¹ NEVARES, Ana Luiza Maia. *A sucessão do cônjuge e do companheiro na perspectiva do direito civil-constitucional*. Rio de Janeiro: Atlas, 2014, p. 70.

¹¹² LOBO, Paulo. *Direito civil: sucessões*. v.6. 10. ed. Rio de Janeiro: Saraiva Jur, 2024, p. 152.

¹¹³ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Terceira Turma. Agravo Interno no Recurso Especial nº 1.617.532/DF (2016/0200966-8). Rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino, j. 06/02/2018, DJe 09/02/2018. No mesmo sentido: BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Terceira Turma. Recurso Especial nº 1.220.838/PR (2010/0208044-5). Rel. Min. Sidnei Beneti, j. 19/06/2012, DJe 27/06/2012.

real de habitação ao filho com deficiência. Nos termos da redação conferida, “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”.

A norma tinha como objetivo garantir proteção habitacional à pessoa com deficiência em situação de especial vulnerabilidade, partindo do pressuposto de que sua condição de saúde a impossibilitava de exercer atividade profissional.¹¹⁴ Com isso, ela foi incluída na mesma lógica de proteção já concedida ao cônjuge ou companheiro sobrevivente. Ao assegurar o direito de permanência no imóvel que servia como residência familiar, o dispositivo buscava proteger o mínimo existencial e efetivar o direito à moradia, em conformidade com os direitos fundamentais.

Contudo, essa previsão não foi expressamente incorporada ao Código Civil de 2002, sendo amplamente considerada como tacitamente revogada. Essa omissão legislativa suscitou debates na doutrina quanto à possibilidade de aplicação subsidiária ou analógica da norma, com fundamento em princípios constitucionais e em normas infraconstitucionais protetivas.

Não obstante a revogação formal, a proteção jurídica à pessoa com deficiência conserva plena pertinência e legitimidade à luz do ordenamento constitucional vigente. A dignidade da pessoa humana (art. 1º, III, CF), a proteção integral às pessoas com deficiência (art. 227, § 1º, II, CF), bem como a função social da moradia, fundamentam a necessidade de preservar mecanismos de salvaguarda habitacional.

A promulgação da Lei Brasileira de Inclusão da Pessoa com Deficiência (Lei nº 13.146/2015) reforçou esse entendimento ao estabelecer diretrizes voltadas à promoção da autonomia, da acessibilidade e da inclusão social, abrangendo, inclusive, o direito à moradia como condição essencial à dignidade da pessoa humana. Nesse contexto, mesmo diante da revogação tácita da norma anterior, é juridicamente legítimo reconhecer ao filho com deficiência o direito real de habitação, com fundamento em uma interpretação sistemática e teleológica das normas constitucionais e dos tratados internacionais de direitos humanos ratificados pelo Brasil. Essa compreensão coaduna-se com os princípios da dignidade da pessoa humana, da proteção integral e da igualdade material, assegurando efetividade aos direitos fundamentais em situações de vulnerabilidade.

¹¹⁴ NEVARES, Ana Luiza Maia. *A sucessão do cônjuge e do companheiro na perspectiva do direito civil-constitucional*. Rio de Janeiro: Atlas, 2014, p. 37.

3.5. Abrangência e aplicações sob a vigência do Código Civil de 2002

O direito real de habitação passou a ser disciplinado pelo art. 1.831 do Código Civil de 2002,¹¹⁵ nos seguintes termos:

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.

Essa inovação legislativa ampliou de forma significativa o alcance do instituto, anteriormente limitado, sob a égide do Código Civil de 1916, aos casamentos celebrados sob o regime da comunhão universal de bens. Essa mudança é justificada pela natureza protetiva e patrimonial do direito de habitação, não sendo plausível sua restrição a determinados regimes de bens.¹¹⁶

A ausência de referência expressa ao companheiro sobrevivente no texto do Código de 2002 gerou incertezas quanto à subsistência da Lei nº 9.278/1996,¹¹⁷ que assegura esse direito no contexto da união estável, independentemente do regime patrimonial. O Superior Tribunal de Justiça firmou orientação no sentido da não revogação tácita da norma especial,¹¹⁸ aplicando o princípio da especialidade normativa para garantir a continuidade da proteção. Segundo o Tribunal:¹¹⁹

Não se mostra razoável compreender que a omissão legislativa teve por fim restringir o direito real de habitação ao casamento. Nos tempos atuais, tanto a jurisprudência constitucional quanto a doutrina especializada pugnam pela ampliação e efetivação dos direitos fundamentais, motivo pelo qual o âmbito de incidência destes tem sido

¹¹⁵ Nas sucessões abertas antes da vigência do atual diploma civil, mostra-se inaplicável as disposições relativas à ordem de vocação hereditária (art. 2.041, CC/02), tendo em conta a impossibilidade de mesclar dois regimes jurídicos numa mesma sucessão. Com a morte do autor da herança, ocorre a incorporação da herança aos herdeiros legítimos e testamentários, daí resultando o direito adquirido em seu favor. Com isso, tem-se a irretroatividade da lei posteriormente editada (art. 5º, XXXVI, CF) (BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Quarta Turma. Recurso Especial nº 1.204.347/DF (2010/0141637-8). voto do Min. Raul Araújo, j. 12/04/2012, DJe 02/05/2012).

¹¹⁶ RIZZARDO, Arnaldo. *Direito das Sucessões* - 11ª Edição 2019. Rio de Janeiro: Forense, 2019, p. 196.

¹¹⁷ MALUF, Carlos Alberto Dabus; MALUF, Adriana Caldas do Rego Freitas Dabus. *Curso de direito das sucessões*. 3. ed. Rio de Janeiro: Saraiva Jur, 2021, p. 226.

¹¹⁸ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Terceira Turma. Recurso Especial nº 1.957.776/RJ (2021/0278625-5). Rel. Min. Nancy Andrigli, j. 14/02/2022, DJe 16/02/2022.

¹¹⁹ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Quarta Turma. Recurso Especial nº 1.156.744/MG (2009/0175897-8). Rel. Min. Marco Buzzi, j. 09/10/2012, DJe 18/10/2012. Consta da ementa do acórdão a seguinte passagem: “disciplina geral promovida pelo Código Civil acerca do regime sucessório dos companheiros não revogou as disposições constantes da Lei 9.278/96 nas questões em que verificada a compatibilidade. A legislação especial, ao conferir direito real de habitação ao companheiro sobrevivente, subsiste diante da omissão do Código Civil em disciplinar tal direito àqueles que convivem em união estável. Prevalência do princípio da especialidade”.

alargado constantemente.

Ora, interpretar que o direito real de habitação não é mais aplicável a união estável, em face de sua revogação pelo Código Civil de 2002, afigura-se hermenêutica inadequada, pois implicaria uma catagênese do direito social/fundamental, que é repelida, veementemente, pela teoria da proibição do retrocesso, já que o âmbito de incidência do direito à moradia perderia a sua abrangência outrora concedida.

Para o cônjuge sobrevivente, o direito é vitalício,¹²⁰ subsistindo inclusive em caso de novo casamento ou união estável,¹²¹ diante da presunção do afeto entre o autor da herança e o supérstite.¹²² No entanto, para o companheiro, a Lei nº 9.278/1996 estabelece que o direito cessa com a constituição de nova entidade familiar.¹²³

Nos moldes do princípio da tipicidade dos direitos reais, a extinção do direito de habitação pode decorrer de várias causas, como: falecimento do beneficiário; desvio da destinação residencial do imóvel; destruição do bem; cessão, locação ou empréstimo a terceiros; deterioração causada pelo ocupante; abandono do imóvel e renúncia expressa.¹²⁴

Com a entrada em vigor do Código Civil de 2002, foi revogado o usufruto viudal anteriormente garantido ao cônjuge sobrevivente.¹²⁵ Isso porque o novo código passou a assegurar ao cônjuge supérstite o direito de concorrer na herança com os descendentes e ascendentes do falecido. Assim, eliminou-se a necessidade de proteção adicional mediante usufruto legal,¹²⁶ que, até então, funcionava como um direito sucessório estático. Esse instituto tinha como finalidade preservar o patrimônio no âmbito da família original, impedindo que o cônjuge sobrevivente transferisse os bens herdados a uma nova família, em prejuízo dos filhos do casamento anterior.¹²⁷

O exercício do direito sucessório pelo cônjuge está condicionado à inexistência de separação judicial ou de fato superior a dois anos à data da abertura da sucessão, salvo se

¹²⁰ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Terceira Turma. Recurso Especial nº 1.846.167/SP (2019/0326210-8). Rel. Min. Nancy Andrichi, j. 08/02/2021, DJe 11/02/2021.

¹²¹ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Terceira Turma. Recurso Especial nº 826.838/RJ (2006/0047945-7). Rel. Min. Castro Filho, j. 25/09/2006, DJ 16/10/2006.

¹²² BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Terceira Turma. Recurso Especial nº 1.617.636/DF (2016/0202048-0). Rel. Min. Marco Aurélio Bellizze, j. 27/08/2019, DJe 03/09/2019.

¹²³ RIZZARDO, Arnaldo. *Direito das Sucessões* - 11ª Edição 2019. Rio de Janeiro: Forense, 2019, p. 197.

¹²⁴ NEVARES, Ana Luíza Maia. *A sucessão do cônjuge e do companheiro na perspectiva do direito civil-constitucional*. Rio de Janeiro: Atlas, 2014, p. 70-72.

¹²⁵ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Quarta Turma. Recurso Especial nº 1.125.901/RS (2009/0133883-0). Rel. Min. Marco Buzzi, j. 20/06/2013, DJe 06/09/2013.

¹²⁶ MALUF, Carlos Alberto Dabus; MALUF, Adriana Caldas do Rego Freitas Dabus. *Curso de direito das sucessões*. 3. ed. Rio de Janeiro: Saraiva Jur, 2021, p. 211. No mesmo sentido: NADER, Paulo. *Curso de direito civil*. Vol. 6 - Direito das sucessões. Rio de Janeiro: Forense, 2016, p. 171.

¹²⁷ NEVARES, Ana Luíza Maia. *A sucessão do cônjuge e do companheiro na perspectiva do direito civil-constitucional*. Rio de Janeiro: Atlas, 2014, p. 45.

comprovada a culpa exclusiva do falecido (art. 1.830, CC). Nos casos em que a separação de fato seja inferior a dois anos, a causa da ruptura é irrelevante, inclusive quando motivada por infidelidade do cônjuge sobrevivente.¹²⁸

A existência de uma ação de divórcio em trâmite impede o exercício do direito sucessório, mesmo que o processo não tenha transitado em julgado. O falecimento da parte autora durante o andamento da ação não impede o reconhecimento póstumo da dissolução do vínculo conjugal. Embora o direito ao divórcio seja considerado um direito personalíssimo, a morte do proponente não acarreta a extinção imediata do processo, tampouco atribui estado de viuvez ao cônjuge réu. Deve prevalecer a manifestação de vontade do falecido, expressa na intenção de não mais permanecer casado.¹²⁹ Nesse contexto, os herdeiros do falecido têm legitimidade para dar continuidade à ação, pleiteando a decretação do divórcio *post mortem*.¹³⁰

Para que se configure o direito de habitação, são requisitos essenciais: (i) que o imóvel integre o acervo hereditário; (ii) que tenha sido destinado à residência da família; e (iii) que o cônjuge ou companheiro residisse no imóvel ao tempo do óbito.¹³¹ Caso o supérstite tenha residido em outro imóvel, não há constituição do direito,¹³² tratando-se de hipótese de sucessão anômala. Neste contexto, excepciona-se a regra da indivisibilidade da herança, permitindo-se que o legatário permaneça na posse do bem.¹³³

¹²⁸ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Quarta Turma. Recurso Especial nº 1.281.438/SP (2011/0197961-3). Rel. Min. Lázaro Guimarães (Desembargador convocado do TRF da 5ª Região), j. 05/06/2018, DJe 12/06/2018.

¹²⁹ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Terceira Turma. Agravo Interno no Recurso Especial nº 2.161.864/MG (2024/0289589-4). Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, j. 31/03/2025, DJEN 04/04/2025.

¹³⁰ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Quarta Turma. Recurso Especial nº 2.022.649/MA (2022/0268446-0). Rel. Min. Antonio Carlos Ferreira, j. 16/05/2024, RT vol. 1067 p. 377, DJe 21/05/2024.

¹³¹ Esse posicionamento não é pacífico no âmbito do Superior Tribunal de Justiça. O Min. Marco Aurélio Bellizze (BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Terceira Turma. Agravo de Instrumento no Agravo em Recurso Especial nº 1.245.144/SP (2018/0026637-5). Rel. Min. Marco Aurélio Bellizze, j. 13/05/2019, DJe 16/05/2019), em seu voto, veio a se posicionar em sentido diverso, senão vejamos: “Com efeito, a jurisprudência desta Corte Especial é no sentido de que o benefício do direito real de habitação previsto no art. 1.831 do Código Civil de 2002 também se aplica aos companheiros, bastando, para tanto, que o bem em questão seja destinado à residência familiar e que seja o único daquela natureza sujeito a inventário, não perquirindo a lei, em momento nenhum, para fins de fixação do benefício, a posse direta do bem”. Esse fundamento, contudo, não constou da ementa do julgado: “Agravo interno no agravo em recurso especial. Ação de reconhecimento de união estável *pos mortem*. Direito real de habitação à companheira supérstite. Precedentes. Estatuto da Criança e do Adolescente. Ausência de prequestionamento. Súmula 211/STJ. Agravo interno desprovido. 1. A jurisprudência desta Corte é no sentido de que o cônjuge sobrevivente tem direito real de habitação sobre o imóvel em que residia o casal, desde que seja o único dessa natureza e que integre o patrimônio comum ou particular do cônjuge falecido no momento da abertura da sucessão. 2. A ausência de prequestionamento se evidencia quando o conteúdo normativo contido nos dispositivos supostamente violados não foi objeto de debate pelo Tribunal de origem. Hipótese em que incide o rigor da Súmula n. 211/STJ. 3. Agravo interno desprovido”.

¹³² BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Quarta Turma. Agravo Regimental no Agravo nº 8.200/AL (1991/0000687-4). Rel. Min. Antonio Torreão Braz, j. 14/09/1993, DJ 04/10/1993 p. 20554, RSTJ vol. 52 p. 329.

¹³³ NEVARES, Ana Luiza Maia. *A sucessão do cônjuge e do companheiro na perspectiva do direito civil-constitucional*. Rio de Janeiro: Atlas, 2014, p. 73.

Embora o artigo 1.831 exija que o imóvel seja “o único da mesma natureza a inventariar”, o Superior Tribunal de Justiça tem flexibilizado essa exigência.¹³⁴ O Tribunal tem reconhecido a incidência do direito sobre o último imóvel utilizado como residência do casal,¹³⁵ ainda que existam outros bens - de qualquer natureza - no patrimônio do supérstite,¹³⁶ desde que estes não estivessem sendo utilizados para fins de moradia.¹³⁷ Parcela da doutrina, contudo, diverge desse entendimento, sustentando que, havendo dois imóveis com edificações destinadas à moradia, não se admite a concessão do direito real de habitação sobre nenhum deles.¹³⁸

O imóvel objeto do direito pode ser bem comum ou particular do falecido,¹³⁹ desde que componha o acervo hereditário. Não incide sobre bem exclusivo do cônjuge ou companheiro supérstite, adquirido por força de meação ou por sucessão, pois não se pode constituir habitação sobre bem que já pertence ao beneficiário.¹⁴⁰ Nessas hipóteses, o supérstite exerce diretamente as faculdades decorrentes do domínio.¹⁴¹

Igualmente, inexistente direito real de habitação sobre bens indivisos em copropriedade com terceiros alheios à sucessão,¹⁴² dado que o título aquisitivo não guarda vínculo com a herança.¹⁴³ O coproprietário estranho não está obrigado a suportar os efeitos do direito de habitação,¹⁴⁴ podendo promover ação possessória em face do cônjuge ou companheiro que ocupe o imóvel sem titularidade dominial (art. 524, CC/1916; art. 1.228, CC/2002).¹⁴⁵

¹³⁴ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Terceira Turma. Recurso Especial nº 1.582.178/RJ (2012/0161093-7). Rel. Min. Ricardo Villas Bôas Cueva, j. 11/09/2018, DJe 14/09/2018.

¹³⁵ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Terceira Turma. Agravo Interno no Agravo em Recurso Especial nº 2.698.040/SC (2024/0272308-1). Rel. Min. Carlos Cini Marchionatti (Desembargador convocado TJRS), j. 17/02/2025, DJEN 20/02/2025.

¹³⁶ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Quarta Turma. Agravo Interno no Recurso Especial nº 1.554.976/RS (2015/0225656-8). Rel. Min. Raul Araújo, j. 25/05/2020, DJe 04/06/2020.

¹³⁷ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Quarta Turma. Agravo Interno no Agravo em Recurso Especial nº 1.825.979/SP (2021/0018630-8). Rel. Min. Raul Araújo, j. 16/08/2021, DJe 16/09/2021.

¹³⁸ RIZZARDO, Arnaldo. *Direito das Sucessões* - 11ª Edição 2019. Rio de Janeiro: Forense, 2019, p. 196.

¹³⁹ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Quarta Turma. Agravo Interno no Agravo em Recurso Especial nº 1.825.979/SP (2021/0018630-8). Rel. Min. Raul Araújo, j. 16/08/2021, DJe 16/09/2021.

¹⁴⁰ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Terceira Turma. Recurso Especial nº 826.838/RJ (2006/0047945-7). Rel. Min. Castro Filho, j. 25/09/2006, DJ 16/10/2006.

¹⁴¹ NEVARES, Ana Luiza Maia. *A sucessão do cônjuge e do companheiro na perspectiva do direito civil-constitucional*. Rio de Janeiro: Atlas, 2014, p. 70.

¹⁴² BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Terceira Turma. Recurso Especial nº 1.184.492/SE (2010/0037528-2). Rel. Min. Nancy Andrighi, j. 01/04/2014, DJe 07/04/2014.

¹⁴³ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Segunda Seção. Embargos de Divergência em Recurso Especial nº 1.520.294/SP (2015/0054625-4). Rel. Min. Maria Isabel Gallotti, j. 26/08/2020, DJe 02/09/2020.

¹⁴⁴ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Terceira Turma. Recurso Especial nº 1.830.080/SP (2019/0229193-9). Rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino, j. 26/04/2022, DJe 29/04/2022. No mesmo sentido: BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Quarta Turma. Agravo de Instrumento no Agravo em Recurso Especial nº 2.036.146/SP (2021/0381422-4). Rel. Min. Raul Araújo, j. 24/10/2022, DJe 28/10/2022.

¹⁴⁵ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Terceira Turma. Recurso Especial nº 1.436.350/RS (2014/0039549-5). Rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino, j. 16/04/2016, DJe 19/04/2016.

A existência de outros bens sucessórios, como imóveis rurais, comerciais ou de lazer,¹⁴⁶ não obsta o reconhecimento do direito de habitação, sendo irrelevante o valor desses bens. Ademais, imóveis adquiridos com recursos oriundos de seguro de vida não integram a herança, por não comporem o patrimônio do falecido no momento da abertura da sucessão (art. 794, CC), não se incluindo dentre os bens a inventariar.¹⁴⁷

Durante a vigência do direito real de habitação, a posse do imóvel é exercida com exclusividade pelo cônjuge ou companheiro sobrevivente, sendo vedada qualquer forma de interferência por parte dos herdeiros ou coproprietários. Estes não podem impor a extinção do condomínio enquanto perdurar o direito,¹⁴⁸ ainda que o bem em questão integre a legítima hereditária,¹⁴⁹ sob pena de esvaziamento da finalidade protetiva que fundamenta o instituto.¹⁵⁰ Não obstante essa proteção possessória, admite-se a alienação judicial do imóvel.¹⁵¹ No que couber, aplicam-se ao direito de habitação as disposições legais relativas ao usufruto (art. 748, CC/16; art. 1.416, CC/02), notadamente quanto ao uso, gozo e à tutela possessória (artigos 718 do CC/16 e 1.394 do CC/02).

A jurisprudência reconhece que a posse exclusiva é inerente ao direito de habitação, sob pena de desconfiguração da garantia instituída, conforme já decidido:¹⁵²

De fato, a posse é inerente ao direito real de habitação, como é tam-

¹⁴⁶ LOBO, Paulo. *Direito civil: sucessões*. v.6. 10. ed. Rio de Janeiro: Saraiva Jur, 2024, p. 131.

¹⁴⁷ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Quarta Turma. Recurso Especial nº 1.249.227/SC (2011/0084991-2). Rel. Min. Luis Felipe Salomão, j. 17/12/2013, DJe 25/03/2014.

¹⁴⁸ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Quarta Turma. Recurso Especial nº 107.273/PR (1996/0057240-2). Rel. Min. Ruy Rosado de Aguiar, j. 09/12/1996, DJ 17/03/1997 p. 7516, LEXSTJ vol. 96 p. 239, RDR vol. 9 p. 347. Quando do julgamento do AgInt nos EDcl no REsp. nº 1.547.302/SP, constou da ementa: “O direito real de habitação não pode ser óbice à extinção de condomínio e à alienação judicial. A existência do ônus real da habitação não impede a alienação do bem, da mesma forma que ocorre com o usufruto”. Ocorre que, ao examinar o voto, vê-se que o relator não enfrentou a referida questão controvertida, senão vejamos: “Acontece que, da leitura atenta das peças processuais, percebe-se que semelhante alegação não fora apresentada em outras oportunidades em que lhe competiu tratar dos fatos em juízo, o que, inevitavelmente, acarretou o não pronunciamento da questão pelo acórdão de origem e consequente prequestionamento. Isso, claro, se se desconsiderar a inovação da alegação apresentada neste recurso”. Posto isso, tem-se que a ementa não condiz com as razões adotadas no julgamento da causa, pelo que este julgamento não deve ser considerado a título de precedente (STJ, Quarta Turma, Agravo de Instrumento nos Embargos de Declaração no Recurso Especial nº 1.547.302/SP (2015/0188925-2), Rel. Min. Luis Felipe Salomão, j. em 22/02/2022, DJe 04/03/2022). Dentre os inúmeros julgados, no sentido de reafirmar a posição antes sedimentada, cita-se: BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Terceira Turma. Recurso Especial nº 1.846.167/SP (2019/0326210-8). Rel. Min. Nancy Andrighi, j. 08/02/2021, DJe 11/02/2021, no qual assentou que “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)”.

¹⁴⁹ NEVARES, Ana Luiza Maia. *A sucessão do cônjuge e do companheiro na perspectiva do direito civil-constitucional*. Rio de Janeiro: Atlas, 2014, p. 75.

¹⁵⁰ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Terceira Turma. Recurso Especial nº 1.846.167/SP (2019/0326210-8). Rel. Min. Nancy Andrighi, j. 08/02/2021, DJe 11/02/2021.

¹⁵¹ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Terceira Turma. Agravo Interno no Agravo em Recurso Especial nº 2.576.508/MT (2024/0064717-0). Rel. Min. Daniela Teixeira, j. 4/04/2025, DJEN 23/04/2025.

¹⁵² BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Terceira Turma. Recurso Especial nº 616.027/SC (2003/0232761-2). Rel. Min. Carlos Alberto Menezes Direito, j. 14/06/2004, DJ 20/09/2004.

bém ao usufruto, porque se assim não fosse o direito não estaria assegurado. E posse exclusiva, porque o direito real se sobrepõe àquele decorrente da comosse, sob pena de estar desqualificado o próprio instituto, que nasceu para proteger a viúva, garantindo-lhe a permanência, sem esbulho, na habitação em que conviveu com seu marido.

Caso o imóvel seja de propriedade de terceiro, ainda que utilizado como residência familiar, o cônjuge ou companheiro sobrevivente não terá direito real de habitação, mas sim mera posse decorrente de comodato,¹⁵³ a qual pode ser revogada a qualquer momento. A manutenção indevida da posse do bem poderá configurar esbulho possessório, o que autoriza a ação de reintegração de posse por parte dos legítimos proprietários, com o intuito de recuperar a posse direta do imóvel.¹⁵⁴

Situação semelhante ocorre nos casos de doação com cláusula de usufruto vitalício em favor de herdeiros,¹⁵⁵ salvo quando a doação estiver sujeita à colação ou for considerada nula. Nessas situações, o bem retorna ao acervo hereditário, viabilizando o reconhecimento do direito de habitação. A doação com cláusula de usufruto é considerada um adiantamento da legítima (art. 544, CC/16; art. 1.171, CC/2002), estando sujeita à posterior verificação de sua validade durante a partilha.

Assim, “referidos bens ficariam afetos a consequências posteriores, aferidas no momento da abertura da sucessão, e que podem vir a acarretar, inclusive, a nulidade do mencionado negócio jurídico”, permitindo o retorno do bem à massa sucessória durante a partilha e viabilizando o reconhecimento do direito de habitação em favor do cônjuge ou companheiro sobrevivente.¹⁵⁶

¹⁵³ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Quarta Turma. Recurso Especial nº 1.212.121/RJ (2010/0162086-1). Rel. Min. Luis Felipe Salomão, j. 03/12/2003, DJe 18/12/2013.

¹⁵⁴ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Terceira Turma. Recurso Especial nº 1.273.222/SP (2011/0132921-5). Rel. Min. Paulo de Tarso Sanseverino, j. 18/06/2013, DJe 21/06/2013.

¹⁵⁵ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Quarta Turma. Recurso Especial nº 1.315.606/SP (2012/0059158-7). Rel. Min. Luis Felipe Salomão, j. 23/08/2016, DJe 28/09/2016.

¹⁵⁶ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Quarta Turma. Recurso Especial nº 1.315.606/SP (2012/0059158-7). Rel. Min. Luis Felipe Salomão, j. 23/08/2016, DJe 28/09/2016. Impõe-se aos descendentes a colação na sucessão legítima, possibilitando o acertamento das legítimas, na proporção estabelecida em lei (arts. 1.785 e 1.786, CC/16; art. 2.002, CC/02), sob pena de sonogados, o que importa na perda de direitos sobre os bens não colacionados (art. 1.780, CC/16; art. 1.992, CC/02), os quais voltam ao monte-mor para que possam ser sobrepartilhados. No tocante à matéria, o Min. Luis Felipe Salomão ensina: “Nesse passo, ao se computar os valores das doações feitas em adiantamento de legítima, em não se constatando, no acervo, haveres suficientes para igualar as legítimas (*par conditio*), os bens anteriormente doados deverão ser conferidos em espécie, resolvendo-se a doação, ou, quando deles já não disponha, pelo seu valor ao tempo da liberalidade (CC, art. 2.003 - CC/16, art.1.787). No ponto, parte da doutrina clássica já destacava que a referida doação antecipava o gozo, mas não o domínio definitivo dos bens, havendo a restituição à massa de todos os efeitos anteriormente doados, *verbis*: (...) Relevante, ainda, é salientar que a doação poderá ser tida como inoficiosa, caso exceda a parte a qual poderia ser disposta, sendo nula a liberalidade desta parte excedente, podendo haver ação de anulação ou de redução para decotar as liberalidades *mortis causa*. Da mesma forma, a redução será do bem em espécie e, se não mais existir o bem em poder do donatário, se dará em dinheiro (CC, art. 2.007, § 2º).”

O direito de habitação é disponível, podendo ser renunciado expressamente,¹⁵⁷ desde que a manifestação de vontade ocorra após a abertura da sucessão e seja formalizada nos autos do inventário ou por escritura pública.¹⁵⁸ A renúncia prévia não é admitida, mesmo que prevista em pacto antenupcial ou por escritura de alteração do regime de bens.

Distingue-se o direito real de habitação do usufruto quanto à finalidade, forma de constituição e extinção. Enquanto o usufruto depende de registro no Cartório de Imóveis (art. 167, I, “7”, Lei nº 6.015/1973), a extinção do direito de habitação exige decisão judicial a ser averbada no registro imobiliário. Por se tratar de ato unilateral e gratuito, a renúncia ao direito de habitação não se presume, devendo ser expressa, específica e interpretada restritivamente.¹⁵⁹ Deste modo, havendo dois titulares, a renúncia de um não implica a do outro, que deve ser tratado de forma autônoma.¹⁶⁰

A venda da nua-propriedade, embora juridicamente possível, pode acarretar prejuízo indireto ao cônjuge ou companheiro sobrevivente, por comprometer sua permanência no imóvel. Por isso, essa prática é rechaçada pela jurisprudência,¹⁶¹ por violar a função social da moradia e os direitos fundamentais à moradia e à dignidade da pessoa humana, conforme já reconhecido:¹⁶²

É elogiável a regra legal ora em exame, resguardando o interesse do cônjuge sobrevivente, formador da família e, muitas vezes, o principal responsável pela construção do patrimônio, resguardando o direito mínimo de dispor de uma morada, contra o anseio dos herdeiros em se apropriarem da herança, ainda que deixando um dos pais ao desabrigo.

Em suma, o conjunto normativo e jurisprudencial vigente reafirma a natureza protetiva do direito real de habitação, conferindo ao cônjuge ou companheiro sobrevivente a continuidade do lar comum, em consonância com os princípios constitucionais da dignidade da pessoa humana e do direito à moradia.

¹⁵⁷ MALUF, Carlos Alberto Dabus; MALUF, Adriana Caldas do Rego Freitas Dabus. *Curso de direito das sucessões*. 3. ed. Rio de Janeiro: Saraiva Jur, 2021, p. 203.

¹⁵⁸ Enunciado 271/CJF: “O cônjuge pode renunciar ao direito real de habitação nos autos do inventário ou por escritura pública, sem prejuízo de sua participação na herança”.

¹⁵⁹ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Terceira Turma. Recurso Especial nº 565.820/PR (2003/117309-7). voto do Min. Castro Filho, j. 16/09/2004, DJ 14/03/2005.

¹⁶⁰ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Terceira Turma. Recurso Especial nº 565.820/PR (2003/117309-7). Rel. Min. Carlos Alberto Menezes Direito, j. 16/09/2004, DJ 14/03/2005. Neste julgamento, a Min. Nancy Andrighi observou que a cessão de direitos hereditários onerosa sobre o imóvel que serviu de residência da família importa em renúncia ao direito real de habitação que sobre ele recairia.

¹⁶¹ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Quarta Turma. Recurso Especial nº 234.276/RJ (1999/0092737-0). Rel. Min. Fernando Gonçalves, j. 14/10/2003, DJ 17/11/2003 p. 329.

¹⁶² BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Quarta Turma. Recurso Especial nº 107.273/PR (1996/0057240-2). Rel. Min. Ruy Rosado de Aguiar, j. 09/12/1996, DJ 17/03/1997 p. 7516, LEXSTJ vol. 96 p. 239, RDR vol. 9 p. 347.

3.6. Crítica à interpretação restritiva do STJ e às limitações do modelo legal vigente

A evolução normativa do direito real de habitação no ordenamento jurídico brasileiro revela a inadequação histórica de sua disciplina legal diante das profundas transformações sociais e familiares. No regime do Código Civil de 1916, especialmente após as alterações introduzidas pela Lei nº 4.121/1962, o instituto apresentava contornos excessivamente restritivos: o cônjuge sobrevivente somente fazia jus à habitação se não fosse proprietário de outro imóvel, se o casamento houvesse sido celebrado sob o regime da comunhão universal de bens, e desde que permanecesse em estado de viuvez. Ademais, não havia clareza quanto à possibilidade de cumulação do direito de habitação com a herança, gerando insegurança jurídica.

Com a entrada em vigor do Código Civil de 2002, houve sensível ampliação da proteção conferida ao cônjuge supérstite. O regime de bens deixou de ser critério determinante, o direito de habitação adquiriu caráter vitalício e passou a depender apenas da existência de vínculo matrimonial válido e da manutenção da sociedade conjugal no momento da abertura da sucessão.¹⁶³ A proteção incide sobre o único imóvel residencial integrante do patrimônio sucessório que servia de moradia ao casal.

De qualquer modo, conforme bem ponderou Orlando Gomes, “são manifestos os inconvenientes práticos da instituição, não obstante a generosidade da intenção do legislador”.¹⁶⁴

A finalidade essencial do instituto é assegurar ao cônjuge ou companheiro sobrevivente a permanência na residência familiar, preservando sua estabilidade socioeconômica,¹⁶⁵ especialmente em contextos de vulnerabilidade, como no caso de idosos ou pessoas com deficiência. No entanto, essa proteção se justifica apenas na ausência de outro imóvel que possa exercer função habitacional equivalente. Havendo outros bens aptos a garantir moradia ao supérstite e lhe assegurar padrão de vida compatível com aquele desfrutado antes da abertura da sucessão, admite-se a relativização do direito real de habitação em nome da preservação dos direitos dos herdeiros.¹⁶⁶

¹⁶³ NEVARES, Ana Luiza Maia. *A sucessão do cônjuge e do companheiro na perspectiva do direito civil-constitucional*. Rio de Janeiro: Atlas, 2014, p. 69.

¹⁶⁴ GOMES, Orlando. *Sucessões*. 17. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019, p. 52.

¹⁶⁵ MALUF, Carlos Alberto Dabus; MALUF, Adriana Caldas do Rego Freitas Dabus. *Curso de direito das sucessões*. 3. ed. Rio de Janeiro: Saraiva Jur, 2021, p. 203.

¹⁶⁶ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Terceira Turma. Recurso Especial nº 2.151.939/RJ (2024/0220696-4). Rel. Min. Nancy Andrighi, j. 24/09/2024, DJe 27/09/2024.

Sobre esse ponto, é oportuno destacar a crítica formulada por Marcelo Luiz Francisco de Macedo Bürger. Segundo o autor,¹⁶⁷ ao se invocar a proteção ao direito à moradia, acaba-se por conceder, de forma indiscriminada, o direito real de habitação ao cônjuge sobrevivente — ainda que este possua outros imóveis e mesmo que os demais sucessores não disponham de patrimônio semelhante.

Com efeito, uma vez preenchido o requisito objetivo — a existência de um único imóvel residencial na herança —¹⁶⁸ torna-se irrelevante o valor do patrimônio deixado pelo *de cuius*. Entretanto, o Código Civil de 2002 silencia quanto à união estável, lacuna suprida pela jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça mediante aplicação do art. 7º da Lei nº 9.278/1996, cuja vigência se mantém ante a ausência de revogação expressa pelo novo Código.

A interpretação conferida pelo STJ ao direito de habitação tem oscilado entre posturas restritivas e visões mais inclusivas. O Tribunal já assegurou o direito de habitação mesmo quando o supérstite possui outro imóvel habitável, adquirido antes ou após a abertura da sucessão. Embora essa orientação busque concretizar a dignidade do sobrevivente, pode implicar restrição desproporcional ao direito de propriedade dos herdeiros, especialmente na ausência de fundamentos fáticos e jurídicos que justifiquem essa limitação possessória.

Nesse sentido, a Ministra Maria Isabel Gallotti, em voto vencido, advertiu que:¹⁶⁹

O direito real de habitação não pode esvaziar o direito de propriedade dos herdeiros, quando não subsiste o motivo de sua constituição: a proteção ao direito de moradia da família formada com o autor da herança.

O objetivo não é que o cônjuge sobrevivente mantenha seu estado de viuvez até a morte, mas garantir que os herdeiros não tenham o seu direito de propriedade esvaziado, quando não mais subsistem as razões que justificaram a limitação a esse direito.

A jurisprudência da Corte também negligencia casos em que o supérstite não dispõe de recursos para conservar o imóvel, acarretando sua deterioração e o acúmulo de encar-

¹⁶⁷ BÜRGER, Marcelo Luiz Francisco de Macedo. *Direito sucessório e liberdade(s): da dupla crise do direito sucessório a um instrumento negocial de conformação de interesses*. 2024. Tese (Doutorado em Direito) – Setor de Ciências Jurídicas, Faculdade de Direito, Universidade Federal do Paraná, Curitiba, p. 15.

¹⁶⁸ LOBO, Paulo. *Direito civil: sucessões*. v.6. 10. ed. Rio de Janeiro: Saraiva Jur, 2024, p. 152. ISBN 9788553622979.

¹⁶⁹ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Quarta Turma. Recurso Especial nº 2.035.547/SP (2022/0282226-0). voto Min. Maria Isabel Gallotti, j. 12/09/2023, DJe 27/09/2023.

gos tributários e condominiais que, em última análise, oneram os herdeiros, os quais, apesar disso, continuam privados da posse do bem. Igualmente preocupante é a ausência de tratamento normativo e jurisprudencial uniforme para hipóteses de constituição de nova entidade familiar pelo supérstite. A permanência de novo cônjuge ou companheiro no imóvel pertencente aos herdeiros caracteriza restrição indevida à propriedade, sobretudo quando a nova união descaracteriza o núcleo familiar originariamente protegido.

Outra crítica recai sobre a interpretação rígida do princípio da tipicidade na negativa de reconhecimento do direito de habitação em casos de separação de fato ou indignidade. Não parece razoável que quem já não convivia com o falecido ou tenha sido excluído da sucessão por conduta gravemente reprovável (art. 1.741 do CC/1916 e art. 1.961 do CC/2002) permaneça no imóvel em detrimento dos herdeiros legítimos.¹⁷⁰

A constituição de nova entidade familiar pelo cônjuge ou companheiro sobrevivente rompe com a presunção de vulnerabilidade que justifica o instituto. Nessas situações, o direito de habitação perde sua função protetiva originária e se converte em ônus indevido aos herdeiros, em violação aos princípios da solidariedade familiar, da proporcionalidade e da função social da propriedade.

Outro ponto sensível diz respeito à desigualdade no tratamento legal entre cônjuges e companheiros. Para o cônjuge, o art. 1.831 do Código Civil assegura o direito de habitação de forma vitalícia, independentemente de nova união. Já o art. 7º, parágrafo único, da Lei nº 9.278/1996, limita esse direito ao companheiro sobrevivente enquanto não contrair novo casamento ou união estável. Essa assimetria é incompatível com a Constituição Federal, que veda a hierarquização entre casamento e união estável no plano sucessório.¹⁷¹

Paradoxalmente, a mesma Lei nº 9.278/1996 acaba por favorecer o companheiro ao não exigir que o imóvel seja o único bem residencial a inventariar, exigência presente no art. 1.831 do Código Civil para o cônjuge. Essa incoerência normativa revela a urgên-

¹⁷⁰ Em sentido diverso posiciona-se Arnaldo Rizzardo: “O cônjuge indigno não tem afetado o direito, eis que a indignidade restringe-se unicamente aos herdeiros e legatários. É possível que seja afastado da herança, a que se restringe a indignidade; não, porém, quanto à habitação. No que toca à deserdação, por se limitar à transmissão da herança, não é afetado o direito de habitação”.

¹⁷¹ BRASIL. Supremo Tribunal Federal. Tribunal Pleno. Recurso Extraordinário nº 646.721/RS. Rel. Min. Marco Aurélio, Red. p/ Acórdão Min. Roberto Barroso, j. 10/05/2017, DJe-204 div. 08-09-2017 pub. 11-09-2017.

cia de uniformização interpretativa¹⁷² conforme os princípios constitucionais de igualdade, solidariedade familiar, dignidade da pessoa humana e função social da propriedade.¹⁷³

Aspecto particularmente desafiador reside na exclusão de herdeiros vulneráveis — como filhos incapazes¹⁷⁴ ou ascendentes economicamente dependentes — da proteção possessória. Nesses casos, a preponderância conferida ao cônjuge ou companheiro sobrevivente pode resultar no desamparo de outros membros do núcleo familiar igualmente necessitados de proteção. Esse cenário revela a necessidade de reconfiguração normativa e jurisprudencial do instituto, de modo a assegurar tratamento equitativo entre o supérstite e os demais herdeiros legítimos, sempre que se encontrem em situação de vulnerabilidade socioeconômica.¹⁷⁵

A jurisprudência mais recente do STJ tem sinalizado mudança de paradigma ao admitir, em caráter excepcional, a relativização do direito real de habitação quando sua manutenção impõe ônus desproporcional aos herdeiros e não encontra respaldo na real necessidade do supérstite. Como sintetiza o Tribunal:¹⁷⁶

(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.

¹⁷² No contexto da discussão, Heloysa Simonetti Teixeira e Glaucia Maria de Araújo Ribeiro (O direito real de habitação do companheiro supérstite à luz do direito civil constitucional. *Civilistica.com*, a. 9, n. 2, 2020) defendem que não se deve “permitir que entidades familiares materialmente idênticas gozem de proteção jurídica em relação ao direito fundamental de moradia e de proteção à família substancialmente diversa”.

¹⁷³ Acerca do assunto, Paulo Lobo (*Direito civil: sucessões*. v.6. 10. ed. Rio de Janeiro: Saraiva Jur, 2024, p. 153) defende: “Tendo em vista a declaração de inconstitucionalidade do CC, art. 1.790, pelo STF, em razão da adoção irrestrita do princípio da igualdade sucessória entre cônjuges e companheiros, o direito real de habitação é idêntico, aplicando-se a ambos o CC, art. 1.831”.

¹⁷⁴ RIZZARDO, Arnaldo. *Direito das Sucessões* - 11ª Edição 2019. Rio de Janeiro: Forense, 2019, p. 196.

¹⁷⁵ O Superior Tribunal de Justiça, ao adotar entendimento evidencia a aplicação casuística e principiológica do instituto, compatível com a função social do direito de habitação e com a proteção dos interesses patrimoniais legítimos dos herdeiros, reconheceu a possibilidade de relativização desse direito quando restar comprovada a desnecessidade de sua manutenção. Em caso concreto, entendeu-se que “restou comprovado que a recorrida possui recursos financeiros suficientes para assegurar a sua subsistência e moradia dignas, bem como foi demonstrado que o imóvel no qual residia com o de cujos é o único a inventariar entre os descendentes, sendo que a manutenção do referido direito real acarretará prejuízos insustentáveis aos herdeiros — que jamais usufruirão do bem em vida” (BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Terceira Turma. Recurso Especial nº 2.151.939/RJ (2024/0220696-4). Rel. Min. Nancy Andrighi, j. 24/09/2024, DJe 27/09/2024).

¹⁷⁶ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Terceira Turma. Recurso Especial nº 2.151.939/RJ (2024/0220696-4). Rel. Min. Nancy Andrighi, j. 24/09/2024, DJe 27/09/2024.

A Ministra Maria Isabel Gallotti,¹⁷⁷ em voto dissidente, ressaltou que o direito real de habitação possui natureza assistencial e “vincula-se, portanto, a um desejo do legislador: não deixar o viúvo ou a viúva desamparados no fim da vida”. A Ministra Nancy Andrichi, na mesma linha, também em voto vencido, afirmou:¹⁷⁸

(...) a manutenção do direito real de habitação quando inexistente risco à moradia da recorrida equivaleria a aquiescer com uma conduta que contraria frontalmente a razão de existir do instituto, admitindo que, às expensas exclusivamente dos demais herdeiros que serão privados do uso, fruição e disposição do bem provavelmente por um longo período, coloque-se a companheira sobrevivente em injustificável e desnecessária posição de vantagem em relação aos demais herdeiros.

O propósito humanitário do direito real de habitação — garantir ao supérstite a permanência na moradia comum, preservando sua estabilidade emocional e socioeconômica — deve subsistir apenas enquanto cumprida sua finalidade social e assistencial. Como ônus imposto à titularidade dominial dos herdeiros, sua manutenção requer a verificação concreta dos pressupostos que a legitimam. A perpetuação desse direito à revelia desses fundamentos viola os princípios da proporcionalidade e da função social da propriedade (art. 5º, XXIII, da CF), além do próprio direito de herança (art. 5º, XXX, da CF).

Diante da diversidade das formações familiares contemporâneas e da centralidade da afetividade nas relações privadas, o Direito deve adaptar-se por meio de interpretações flexíveis, aptas a atender às necessidades concretas das partes envolvidas. O direito real de habitação, nesse contexto, deve ser concebido como instituto de natureza relativa, condicionado à efetiva necessidade do cônjuge ou companheiro sobrevivente, e não pode implicar restrição desproporcional ao direito dos herdeiros — notadamente quando estes se encontram em situação de vulnerabilidade, como crianças, adolescentes, idosos ou pessoas com deficiência.

4. Conclusão

As categorias do Direito Civil, embora possam, à primeira vista, aparentar estabilidade e rigidez, sua natureza é intrinsecamente relativa, estando o seu conteúdo normativo condicionado pelas transformações do contexto socioeconômico em que se inserem. Não apenas as alterações legislativas formais, mas, sobretudo, a evolução dos valores

¹⁷⁷ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Quarta Turma. Recurso Especial nº 2.035.547/SP (2022/0282226-0). voto Min. Maria Isabel Gallotti, j. 12/09/2023, DJe 27/09/2023.

¹⁷⁸ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Terceira Turma. Recurso Especial nº 1.582.178/RJ (2012/0161093-7). voto Min. Nancy Andrichi, j. 11/09/2018, DJe 14/09/2018.

sociais e a substituição de paradigmas éticos influenciam decisivamente a conformação dos institutos jurídicos, cuja função social exige constante reinterpretação por parte do intérprete. Quando essa função deixa de ser cumprida, impõe-se a superação da categoria correspondente, em nome da adequação constitucional e da justiça material.

No âmbito da ordem constitucional inaugurada em 1988, os institutos herdados do liberalismo clássico reclamam uma releitura crítica, tendo em vista a evidente tensão axiológica entre a centralidade da dignidade da pessoa humana, que fundamenta o atual ordenamento, e os pressupostos individualistas e voluntaristas que informaram a codificação civil ainda vigente. Essa dissonância demanda o abandono da dogmática tradicional pautada exclusivamente na subsunção lógica, para dar lugar a uma hermenêutica que reconheça a normatividade dos princípios constitucionais nas relações privadas.

O método silogístico da exegese clássica revela-se, assim, insuficiente para lidar com a complexidade dos direitos fundamentais nas esferas intersubjetivas. A superação desse modelo exige a abertura para a ponderação não apenas em casos de colisão entre princípios, mas também na aplicação simultânea ou concorrente de regras e princípios. Trata-se, portanto, de submeter as relações patrimoniais a uma funcionalização existencial, mediante a qual o conteúdo dos direitos subjetivos seja legitimado à luz de sua compatibilidade com os valores constitucionais.

Esse desafio interpretativo se torna particularmente evidente quando se analisa o direito real de habitação, instituto de natureza protetiva que assegura ao cônjuge ou companheiro sobrevivente a permanência no imóvel destinado à residência da família, independentemente da titularidade do bem. Com o propósito de examinar a evolução jurisprudencial do tema, foi realizado um levantamento sistemático de todos os acórdãos proferidos pelo Superior Tribunal de Justiça entre 14/09/1993 e 23/04/2025, visando à identificação das principais diretrizes hermenêuticas adotadas pela Corte.

O direito real de habitação foi introduzido no ordenamento jurídico brasileiro pelo Estatuto da Mulher Casada, apresentando, em sua formulação original, contornos marcadamente restritivos — limitações que, em certa medida, eram mitigadas pela previsão do usufruto vitalício. Com o desenvolvimento legislativo e a progressiva incorporação de valores constitucionais ao Direito Privado, o instituto passou por sucessivas ampliações normativas, acompanhadas por uma evolução jurisprudencial que evidenciou o esforço do Superior Tribunal de Justiça em concretizar sua finalidade protetiva, especialmente no que se refere à promoção da solidariedade familiar em face do direito de propriedade. Em sua jurisprudência mais recente, a Corte tem adotado uma abordagem casuística, recon-

figurando sua compreensão para admitir a relativização do direito de habitação em situações nas quais se comprove, de forma justificada, a necessidade de prevalência dos direitos dos herdeiros sobre os interesses do cônjuge ou companheiro sobrevivente.¹⁷⁹

Não obstante a legitimidade da finalidade atribuída ao instituto, é imprescindível reconhecer que sua incidência implica uma limitação relevante ao direito de propriedade dos herdeiros. Em razão disso, impõe-se à jurisprudência a adoção de critérios mais rigorosos na análise do caso concreto, de modo a garantir que o exercício do direito real de habitação somente se opere quando demonstrada, de forma inequívoca, a efetiva necessidade de moradia do cônjuge ou companheiro sobrevivente. É igualmente imprescindível considerar a condição jurídica e fática dos herdeiros afetados, especialmente quando se trata de pessoas em condição de presumida vulnerabilidade, como crianças, adolescentes, idosos e pessoas com deficiência.

A proposta, portanto, não visa à imposição de restrições arbitrárias, tampouco à desconsideração do arcabouço normativo vigente. O que se pretende é a promoção de uma interpretação conforme à Constituição, orientada pela ponderação concreta dos interesses em conflito. Essa hermenêutica deve se fundamentar nos princípios da dignidade da pessoa humana, da solidariedade familiar, do direito à moradia, do direito de propriedade e da função social que este último deve cumprir. Somente por meio dessa abordagem será possível conferir ao direito real de habitação uma aplicação equânime, capaz de concretizar sua finalidade protetiva sem que se transforme em fonte de injustiças ou em gerador de desequilíbrios patrimoniais desproporcionais.

Referências

BÜRGER, Marcelo Luiz Francisco de Macedo. *Direito sucessório e liberdade(s): da dupla crise do direito sucessório a um instrumento negocial de conformação de interesses*. 2024. Tese (Doutorado em Direito) – Setor de Ciências Jurídicas, Faculdade de Direito, Universidade Federal do Paraná, Curitiba.

CAENEGEM, R. C. van. *Uma introdução histórica ao direito privado*. 2. ed. São Paulo: Martins Fontes, 1999.

GOMES, Orlando. *Sucessões*. 17. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019.

¹⁷⁹ No que se refere ao tema, o STJ teve a oportunidade de assentar: “12. O Direito das Famílias e Sucessões é ramo jurídico em constante evolução, visto que se desenvolve coetaneamente às transformações sociais e às inúmeras formas e possibilidades de exercer a afetividade. 13. Por outro lado, para além das inovações cotidianas que exigem a reflexão contínua do exegeta, muitas vezes, é necessário revisitar a compreensão sobre institutos que estão devidamente consolidados no ordenamento jurídico. É o que sucede, por exemplo, com o direito real de habitação, previsto no art. 1.831 do Código Civil, o qual deve ser interpretado e aplicado atendendo aos fins sociais a que se dirige e às exigências do bem comum, consoante dispõe o art. 5º da Lei Geral de Introdução às normas do Direito Brasileiro” (BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Terceira Turma. Recurso Especial nº 2.151.939/RJ (2024/0220696-4). Rel. Min. Nancy Andrighi, j. 24/09/2024, DJe 27/09/2024).

- HESPANHA, António Manuel. *Cultura jurídica europeia: síntese de um milénio*. Coimbra: Almedina, 2019.
- IRTI, Natalino. L'età della decodificazione, *Revista de Direito Civil, Imobiliário, Agrário e Empresarial*, São Paulo, n. 10, out./ dez. 1979.
- KONDER, Carlos Nelson. Distinções hermenêuticas da constitucionalização do direito civil. In: SCHREIBER, Anderson; KONDER, Carlos Nelson (Coord.). *Direito civil constitucional*. 1. ed., São Paulo: Atlas, 2016.
- LOBO, Paulo. *Direito civil: sucessões*. v.6. 10. ed. Rio de Janeiro: Saraiva Jur, 2024.
- MALUF, Carlos Alberto Dabus; MALUF, Adriana Caldas do Rego Freitas Dabus. *Curso de direito das sucessões*. 3. ed. Rio de Janeiro: Saraiva Jur, 2021.
- MORAES, Bruno Terra; MAGALHÃES, Fabiano Pinto de. Historicidade e relatividade dos institutos e a função promocional do Direito Civil. In: SCHREIBER, Anderson; KONDER, Carlos Nelson (Coord.). *Direito civil constitucional*. 1. ed., São Paulo: Atlas, 2016.
- MORAES, Maria Celina Bodin de. A caminho de um direito civil constitucional. In: *Na medida da pessoa humana: estudos de direito civil*. Rio de Janeiro: Renovar, 2010.
- MORAES, Maria Celina Bodin de. Constituição e direito civil: tendências. In: *Na medida da pessoa humana: estudos de direito civil*. Rio de Janeiro: Renovar, 2010.
- MORAES, Maria Celina Bodin de. *Danos à pessoa humana: uma leitura civil-constitucional dos danos morais*. Rio de Janeiro: Renovar, 2003.
- MORAES, Maria Celina Bodin de. O direito civil-constitucional. In: *Na medida da pessoa humana: estudos de direito civil*. Rio de Janeiro: Renovar, 2010.
- NADER, Paulo. *Curso de direito civil*. Vol. 6 - Direito das sucessões. Rio de Janeiro: Forense, 2016.
- NEVARES, Ana Luiza Maia. *A sucessão do cônjuge e do companheiro na perspectiva do direito civil-constitucional*. Rio de Janeiro: Atlas, 2014.
- PERLINGIERI, Pietro. *O direito civil na legalidade constitucional*. Rio de Janeiro: Renovar, 2008.
- RIBEIRO, Raphael Rego Borges. O fracasso da constitucionalização do direito sucessório no Código Civil de 2002 e a necessidade de uma teoria crítica do direito das sucessões. *Civilistica.com*, a. 10, n. 1, 2021.
- RIZZARDO, Arnaldo. *Direito das Sucessões - 11ª Edição 2019*. Rio de Janeiro: Forense, 2019.
- SCHREIBER, Anderson. Direito civil e constituição. In: SCHREIBER, Anderson e KONDER, Carlos Nelson (Coord.). *Direito civil constitucional*. São Paulo: Atlas, 2016.
- TEPEDINO, Gustavo. Normas constitucionais e direito civil na construção unitária do ordenamento. In: *Temas de direito civil*. Tomo III. Rio de Janeiro: Renovar, 2009.
- TEPEDINO, Gustavo. Premissas metodológicas para a constitucionalização do direito civil. In: *Temas de direito civil*. Rio de Janeiro: Renovar, 1999.
- TEPEDINO, Gustavo. O direito civil constitucional e suas perspectivas atuais. In: *Temas de direito civil*. Tomo III. Rio de Janeiro: Renovar, 2009.
- TEPEDINO, Gustavo. Os sete pecados capitais da teoria da interpretação. *Revista da EMERJ*, v. 20, n. 3, set.-dez. 2018.
- TEIXEIRA, Heloysa Simonetti; RIBEIRO, Gláucia Maria de Araújo. O direito real de habitação do companheiro supérstite à luz do direito civil constitucional. *Civilistica.com*, a. 9, n. 2, 2020.
- VARELA, Antunes. O movimento de descodificação do direito civil. In: *Estudos em homenagem ao prof. Caio Mário da Silva Pereira*. Rio de Janeiro: Forense, 1984.

Como citar:

JEREISSATI, Régis Gurgel do Amaral; CARDOSO, Vladimir Mucury. Historicidade e relatividade dos institutos jurídicos: o direito real de habitação na visão do STJ. *Civilistica.com*. Rio de Janeiro, a. 14, n. 2, 2025. Disponível em: <<https://civilistica.emnuvens.com.br/redc>>. Data de acesso.



civilistica.com

Recebido em:

5.5.2025