

## UMA RELEITURA DO DIREITO REAL DE HABITAÇÃO *MORTIS CAUSA À LUZ DA JUSTIÇA SOCIAL*

LEONARDO CONTI FRANCESCHI<sup>1</sup>; ANTONIA ESPÍNDOLA LONGONI KLEE<sup>2</sup>

<sup>1</sup>*Universidade Federal de Pelotas – leonardoc.franceschi@gmail.com*

<sup>2</sup>*Universidade Federal de Pelotas – antonia.klee@ufpel.edu.br*

### 1. INTRODUÇÃO

A presente pesquisa integra a produção científica realizada dentro do Projeto de Pesquisa "O Direito Privado na Contemporaneidade: novas tecnologias e vulnerabilidades sociais" (CNPq), vinculado à Faculdade de Direito da Universidade Federal de Pelotas e financiado pelo Programa Institucional de Bolsas da FAPERGS. Estuda-se o regime jurídico do direito real de habitação conferido ao cônjuge e ao companheiro sobrevivente e suas implicações quanto ao atendimento (ou não) das demandas contemporâneas de justiça social.

O estado da arte demonstra que o ordenamento jurídico e a interpretação jurisprudencial dominante do instituto sucessório concebem o consorte supérstite como sujeito absolutamente vulnerável dentro do grupo familiar. Entretanto, tal cenário desconsidera os quadros de vulnerabilidade vivenciados por outros integrantes da família do falecido.

Diante disso, propõe-se a realização de um exame casuístico quanto à situação patrimonial do consorte sobrevivente e às condições de vulnerabilidade que eventualmente acometam os herdeiros, notadamente os menores incapazes, as pessoas idosas e as pessoas com deficiência, a fim de que, mediante um juízo de ponderação de valores, a titularidade do direito real de habitação recaia sobre aquele que dela mais necessitar.

Assim, serão expostas as nuances características que conduzem a uma perspectiva de releitura do instituto sucessório na ordem jurídica brasileira e os desafios que lhe são inerentes.

### 2. METODOLOGIA

Para o delineamento da presente pesquisa, utiliza-se o método dedutivo de abordagem, tendo como premissa maior a compreensão de que o direito real de habitação atua como instrumento de proteção ao direito à moradia do consorte sobrevivente, para, posteriormente, iniciar a análise de suas implicações no direito privado contemporâneo. A técnica de pesquisa consiste na revisão bibliográfica de artigos científicos e de livros concernentes ao tema objeto do trabalho, assim como a pesquisa documental junto à legislação pertinente e à jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça (STJ).

### 3. RESULTADOS E DISCUSSÃO

O direito real de habitação, constante dos arts. 1.414 a 1.416 e 1.831, do Código Civil de 2002, e no art. 7º, parágrafo único, da Lei nº 9.278/1996, configura-se como uma das modalidades de direito real de fruição sobre coisa alheia. Nessa senda, apenas parte do uso, um dos atributos inerentes ao domínio, é conferida ao habitante, titular do direito de moradia. Por essa razão, a habitação é o mais restrito direito real

de fruição, consistente na ocupação gratuita, para fins de moradia, de imóvel alheio (TARTUCE, 2024).

A prerrogativa de habitação provém do direito romano. À época do período justiniano, quando batizada de *habitatio*, foi-lhe reconhecida a sua autonomia no elenco de direitos reais, nos termos do Livro Segundo, Título e Item 5, das *Institutas* do Imperador Justiniano. O dispositivo em comento, embora qualificasse a habitação como a possibilidade de residir no imóvel, também prescrevia a faculdade de perceber os seus frutos (MORAES, 2021). Nada obstante, desde que fora inserido na ordem jurídica brasileira, o direito real de habitação encontra óbice quanto à cessão, seja à título gratuito, seja à título oneroso (PASSARELLI, 2011).

A codificação privada contemporânea contemplou uma abundante proteção ao cônjuge sobrevivente, como se visualiza, inclusive, na ampliação do campo de incidência do direito real de habitação decorrente da sucessão hereditária, cuja eficácia, atualmente, independe do regime de bens elegido pelos consortes (BRASIL, 2002).

Sucede-se que, embora louvável a atuação do legislador, o cenário de excessiva tutela outorgada à(ao) viúva(o) implica, não raro, o desamparo dos demais integrantes do núcleo familiar que se encontram em posição de vulnerabilidade (SOARES, 2024). Por assim ser, a absoluta e incontestável prevalência do direito à moradia do beneficiário em prejuízo do direito de propriedade dos herdeiros poderá desarmonizar a finalidade do instituto e contrariar valores existenciais consubstanciados na Constituição da República de 1988.

Nesse estado de coisas, urge a necessidade de examinar a futura mudança da redação do art. 1.831 do Código Civil, que busca que os seus efeitos sejam produzidos também àqueles herdeiros vulneráveis que estejam em situação de desamparo e mereçam ser titulares desse direito. A fim de que seja possível estabelecer a releitura do instituto e, consequentemente, a proteção aos herdeiros vulneráveis, resta definir quem são, para o direito privado, esses sujeitos.

Para Marques e Miragem, a vulnerabilidade pode ser definida como sendo “o estado daquele que pode ter um ponto fraco, uma ferida (*vulnus*), aquele que pode ser ferido ou é vítima facilmente”. Os mesmos autores explicam que a matéria da proteção aos vulneráveis é originária do reconhecimento de novos sujeitos acometidos por um ponto fraco, o que, por via de consequência, conduz à necessidade de se criar normas e princípios que os protejam e reconheçam os seus direitos (MARQUES; MIRAGEM, 2014).

Nessa direção é a lição de SOARES (2024), para quem, “com base nos princípios da dignidade da pessoa humana, da solidariedade familiar e da isonomia, a melhor solução é conjugar a vulnerabilidade existencial com a vulnerabilidade patrimonial”.

Assim, pode-se reconhecer como existencialmente vulnerável as pessoas que possuem maior suscetibilidade de serem lesionadas no âmbito extrapatrimonial, a saber: os sujeitos elencados no regime de incapacidade pelo Código Civil, em especial as crianças e os adolescentes; as pessoas com deficiência e as pessoas idosas, reconhecidamente vulneráveis pelo texto do Estatuto da Pessoa com Deficiência e do Estatuto da Pessoa Idosa, respectivamente. Quanto à vulnerabilidade patrimonial, a autora a caracteriza como a presunção ou efetiva comprovação de dependência econômica do herdeiro em relação ao autor da herança (SOARES, 2024).

Importa consignar que, no segundo semestre de 2024, a Terceira Turma do STJ, ao julgar o Recurso Especial n.º 2.151.939/RJ, reconheceu que o direito real de habitação não possui caráter absoluto e pode ser relativizado em uma análise

casuística, quando a finalidade social a que se destina não for observada e for “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” (STJ, 2024).

Mais recentemente, no final do mês de janeiro de 2025, o anteprojeto elaborado pela comissão de juristas encarregada de reformar o Código Civil de 2002 foi protocolado junto ao Senado Federal, dando lugar ao agora Projeto de Lei do Senado nº 4, de 2025. No tocante ao direito real de habitação decorrente da sucessão hereditária, o texto do projeto propõe novidades no seu regime jurídico (BRASIL, 2025).

A inclusão do §1º ao art. 1.831 atenta justamente para a finalidade a que esta pesquisa se propôs. Em caso de convivência de descendentes incapazes ou deficientes, ou ainda de ascendentes vulneráveis, a garantia de habitação será compartilhada por todos com o cônjuge ou companheiro sobrevivente (BRASIL, 2025).

Embora constitua inegável progresso, revela-se também um desafio sobremaneira resguardar a convivência harmoniosa, sob o mesmo teto, de indivíduos desprovidos de vínculos consanguíneos ou mesmo de laços afetivos suficientemente sólidos para mitigar eventuais conflitos inerentes à partilha do espaço doméstico.

Compartilham a mesma compreensão SCHREIBER et al. (2025, p. 1874), os quais advertem que “[...] o direito real de habitação passa a ter mais de um titular e todos eles em concorrência. A ideia que parece boa, na prática, pode tornar a vida na mesma casa um verdadeiro inferno”.

#### 4. CONCLUSÕES

A partir da revisão bibliográfica exposta, constata-se uma tendência direcionada à releitura do regime jurídico do direito real de habitação assegurado ao cônjuge ou companheiro supérstite. Depreende-se que a orientação jurisprudencial e o tratamento legislativo encaminham-se, aos poucos, à relativização casuística do benefício sucessório.

Nesse cenário, o exame singularizado das possíveis situações de vulnerabilidade dos herdeiros do falecido justifica a alteração de paradigmas consolidados acerca do instituto, sempre com o fito de tutelar subjetivamente o direito social à moradia e a dignidade da pessoa humana, em favor do familiar mais necessitado.

Nada obstante, com a eventual aprovação do PL 4/2025, restará aos operadores do direito buscar soluções conciliativas aos interesses dos sujeitos envolvidos, considerando a múltipla titularidade do direito real de habitação *mortis causa* apresentada na proposição legislativa.

#### 5. REFERÊNCIAS BIBLIOGRÁFICAS

**BRASIL. Lei nº 9.278, de 10 de maio de 1996.** Regula o § 3º do art. 226 da Constituição Federal. Brasília: Presidência da República, 1996. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l9278.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l9278.htm). Acesso em: 13 ago. 2025.

**BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002.** Institui o Código Civil. Brasília: Presidência da República, 2002. Disponível em:

[https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/l10406compilada.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm). Acesso em: 27 dez. 2024.

**BRASIL. Projeto de Lei do Senado nº 4, de 2025.** Dispõe sobre a atualização da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), e da legislação correlata. Brasília: Senado Federal, 2025. Disponível em: [https://legis.senado.leg.br/sdleg-getter/documento?dm=9889374&ts=1738698475441&rendition\\_principal=S&disposit ion=inline](https://legis.senado.leg.br/sdleg-getter/documento?dm=9889374&ts=1738698475441&rendition_principal=S&disposit ion=inline). Acesso em: 05 fev. 2025.

**BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (Terceira Turma). Recurso Especial nº 2.151.939 – Rio de Janeiro.** [...]. Relatora: Ministra Nancy Andrighi. Brasília, DF, 27 de setembro de 2024. Disponível em: [https://processo.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num\\_registro=202402206964&dt\\_publicacao=27/09/2024](https://processo.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=202402206964&dt_publicacao=27/09/2024). Acesso em: 03 fev. 2025.

**MARQUES, C.L.; MIRAGEM, B.** *O novo direito privado e a proteção dos vulneráveis*. 2. ed. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2014. *E-book*. Disponível em <https://preview.thomsonreuters.com/title>. Acesso em: 01 abr. 2025.

**MORAES, B.B.Q. de.** *Institutas de Justiniano*: primeiros fundamentos de Direito Romano Justinianeu. 2. ed. São Paulo: YK Editora, 2021. ISBN: 978-65-88043-15-8.

**PASSARELLI, L.L.** O direito real de habitação no direito das sucessões In: CAHALI, Yussef Said; CAHALI, Francisco José (Org.). **Doutrinas Essenciais: Família e Sucessões**. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2011. p. 613-654. ISBN: 978-85-2036011-8. Disponível em: <https://preview.thomsonreuters.com/title>. Acesso em: 16 jun. 2025.

**SCHREIBER, A.; TARTUCE, F.; SIMÃO, J.F.; MELO, M.A.B. de; DELGADO, M.L.** *Código Civil Comentado*: doutrina e jurisprudência. 6. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2024. *E-book*. ISBN 9788530995430. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9788530995430/>. Acesso em: 04 jun. 2025.

**SOARES, D. O.** O direito real de habitação na sucessão hereditária: uma análise a partir da natureza jurídica e finalidade. **Revista de Direito Privado**, São Paulo, v. 121, ano 25, p. 103-134, jul./set. 2024. Disponível em: <https://www.revistadostribunais.com.br/>. Acesso em: 06 fev. 2025.

**TARTUCE, F.** *Direito Civil*. 16. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2024. v. 4. *E-book*. ISBN 9786559649648. Disponível em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/reader/books/9786559649648/>. Acesso em: 04 fev. 2025.