



## Direito real à habitação se sobrepõe ao direito sobre fração de imóvel

Qual direito é prioritário? O de propriedade sobre fração de imóvel, que dá aos filhos de uma pessoa que morreu uma parte da herança, o real de habitação, que garante ao cônjuge ou companheiro o usufruto do imóvel em que morava com a outra parte da relação? Após a análise de alguns casos, o Superior Tribunal de Justiça determinou que o direito real à habitação garante que viúvos/viúvas ou companheiros/companheiras permaneçam no local de forma vitalícia, desde que não constituam nova família.

Para a ministra Nancy Andrighi, que integra a 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça, o melhor cenário é buscar uma interpretação que não esvazie totalmente uma das garantias acima citadas. Já Paulo de Tarso Sanseverino, colega de Turma da ministra Nancy Andrighi, aponta que o direito real de habitação deve ser privilegiado, desde que o imóvel em questão “seja o único dessa natureza e que integre o patrimônio comum ou o particular de cada cônjuge no momento da abertura da sucessão”.

Isso se justifica porque o Artigo 181 do Código Civil de 2002 garante o direito real de habitação para casamentos com qualquer regime de divisão de bens, com os herdeiros ficando com a propriedade sobre o imóvel por conta da transmissão hereditária. Na visão de Luis Felipe Salomão, da 4ª Turma do STJ, cabe ao proprietário usar, gozar e dispor da coisa, enquanto o usufrutário tem direito de usar e receber os frutos.

Em junho de 2011, ao analisar o [Recurso Especial 821.660](#), a 3ª Turma equiparou a situação do cônjuge sobrevivente com a do companheiro sobrevivente, garantindo o direito real à habitação até que seja constituída nova família ou casamento. Assim, foi garantida a permanência de uma viúva no apartamento em que morava com seu companheiro, mesmo após a morte deste e com as filhas da primeira união do homem requisitando reintegração de posse.

Relator do caso, o ministro Sidnei Beneti afirmou que mesmo a separação total de bens e a abertura da sucessão em data anterior ao Código Civil de 2002 não mudam a prioridade ao direito real à habitação, pontuando que “o artigo 7º da Lei 9.278 teria derogado o parágrafo 2º do artigo 1.611 do CC/16 (Código Civil de 1916), de modo a neutralizar o posicionamento restritivo contido na expressão ‘casados sob o regime da comunhão universal de bens’”.

Em abril de 2012, a 4ª Turma analisou caso semelhante, mas adotou entendimento contrário: ao julgar o [Recurso Especial 1.204.347](#), sobre sucessão aberta durante a vigência do CC16, os ministros concordaram com decisão anterior que dava à viúva a quarta parte do imóvel através do usufruto parcial.

A filha de primeiro casamento do seu ex-cônjuge, então, cobrou aluguel pelo uso das outras três partes do imóvel, com o juízo de primeira instância determinando que isso valia apenas até 10 de janeiro de 2003, quando o novo Código Civil passou a valer.



A filha recorreu ao STJ, questionando a validade de duas regras sucessórias distintas no mesmo caso, e o ministro Luis Felipe Salomão afirmou em seu voto que o direito real à habitação não alcança as sucessões abertas durante a vigência do CC/16.

Em junho de 2012, novamente a 3ª Turma deliberou sobre o assunto, comprovando a incidência do direito real à habitação para união estável, mesmo que exista mais de um imóvel para inventariar. O caso veio do Tribunal de Justiça do Paraná, que acolheu recurso dos filhos de um homem contra a ex-companheira dele, sob a alegação de que era necessário inventariar outros imóveis, incluindo um em Colombo (PR) que fora adquirido em nome dela.

Ela recorreu, apontando que o direito deve recair sobre o imóvel em que viviam, e o relator do Recurso Especial, ministro Sidnei Beneti, ressaltou em sua decisão que a existência de bens residenciais não partilhados não pode excluir o direito real à habitação, sendo que “a limitação ao único imóvel a inventariar” datava do Código Civil de 1916.

Em abril deste ano, o STJ concedeu direito real à habitação à segunda família de um homem que tinha filhas do primeiro casamento. A relatora do [Recurso Especial 1.134.387](#), ministra Nancy Andrigli, foi vencida ao votar pela alienação judicial do imóvel, com o ministro Beneti ressaltando que o patrimônio do homem já fora repassado às filhas do primeiro casamento, restando apenas uma “modesta casa situada no interior”, sendo que o direito real à habitação paralisa a exigência de alienação do bem para extinção do condomínio. *Com informações da Assessoria de Imprensa do STJ.*

Clique [aqui](#) para ler o acórdão e [aqui](#) para ler o voto do Recurso Especial 821.660.

Clique [aqui](#) para ler o acórdão e [aqui](#) para ler o voto do Recurso Especial 1.204.347.

Clique [aqui](#) para ler o acórdão e [aqui](#) para ler o voto do Recurso Especial 1.134.387.

**Date Created**

14/07/2013