Não há direito real de habitação sobre imóvel comprado com terceiro

Em caso de copropriedade anterior ao óbito de cônjuge (que é diferente da adquirida com a morte do proprietário), não se pode falar em direito real de habitação da metade sobrevivente do casal. Assim decidiu a 2ª Seção do Superior Tribunal de Justiça ao negar o pedido de uma viúva que pretendia ver reconhecido o direito real sobre o imóvel em que morava, comprado pelo seu falecido marido em copropriedade com um filho dele, antes do casamento.

Reprodução

A viúva não teve sucesso em sua tentativa de ficar com o imóvel em que morava
Reprodução

Essa decisão foi tomada na análise de embargos de divergência opostos pela viúva contra um acórdão da 3ª Turma da corte superior. Ela alegou divergência de entendimentos sobre a matéria entre órgãos julgadores do STJ e sustentou que o direito real de habitação limita o direito à propriedade dos herdeiros, a fim de que o cônjuge sobrevivente tenha garantido o seu direito à moradia.

Os argumentos, porém, não convenceram a relatora dos embargos, ministra Isabel Gallotti. Ela afirmou que o direito real de habitação tem a finalidade de garantir moradia ao cônjuge ou companheiro sobrevivente, preservando o imóvel que servia de residência para a família, independentemente do regime de bens, como estabelece o artigo 1.831 do Código Civil. No entanto, segundo a ministra, como esse direito já é uma exceção criada pelo legislador, não pode haver interpretação extensiva para incluir no mesmo tratamento situações não previstas em lei — por exemplo, a hipótese em que o imóvel é objeto de copropriedade anterior com terceiros, como no caso em análise.

A relatora destacou em seu voto o entendimento adotado pelo ministro Luis Felipe Salomão em caso semelhante. Na ocasião, ele ressaltou que "o direito real à habitação limita os direitos de propriedade, porém, quem deve suportar tal limitação são os herdeiros do *de cujus*, e não quem já era proprietário do imóvel antes do óbito".

Segundo Gallotti, um entendimento diferente possibilitaria a instituição de direito real de habitação sobre imóvel de propriedade de terceiros estranhos à sucessão, o que seria contrário à finalidade da lei. Ela destacou o fato de o imóvel ter sido adquirido por pai e filho muito antes do casamento.

2023 - www.conjur.com.br - Todos os direitos reservados.

"No caso em debate, entendo que tal direito não subsiste em face do coproprietário embargado, cujo condomínio sobre a propriedade é preexistente à abertura da sucessão do falecido (2008), visto que objeto de compra e venda registrada em 1978, antes mesmo do início do relacionamento com a embargante (2002)", argumentou a ministra. *Com informações da assessoria de imprensa do STJ*.

Clique aqui para ler o acórdão
REsp 1.861.550

Date Created
19/11/2020

2023 - www.conjur.com.br - Todos os direitos reservados.