

O DIREITO REAL DE HABITAÇÃO E SEU IMPACTO NO DIREITO SUCESSÓRIO

Ana Laura Cruz de Araújo

Darlan Lucas Almeida Borges

Professor Orientador: André Menezes Delfino

RESUMO

O Direito Real de Habitação (DRH) é um instituto jurídico de suma importância no âmbito do Direito de Família e Sucessões. Consagrado nos artigos 1.414 e 1.831 do Código Civil, o Direito Real de Habitação confere ao cônjuge ou companheiro sobrevivente o direito de uso exclusivo da residência familiar, independentemente da participação na herança. Este trabalho tem como objetivo aprofundar a análise do Direito Real de Habitação, examinando sua natureza jurídica, sua relação com o Direito Sucessório e os desafios práticos de sua aplicação. Serão abordadas questões como a compatibilidade do Direito Real de Habitação com a ordem de vocação hereditária, os conflitos que podem surgir com outros herdeiros e as possíveis soluções para garantir a efetividade desse direito, sem prejuízo dos interesses dos demais envolvidos.

Palavras-chave: Direito Real de Habitação; Direito Sucessório; Moradia; Cônjuge; Herdeiro; Onerosidade; Art. 1831.

REAL HOUSING LAW AND ITS IMPACT ON SUCCESSORY LAW

ABSTRACT

Real Housing Law is a legal institute of paramount importance within the scope of Family and Inheritance Law. Enshrined in article 1,831 of the Civil Code, the Real Housing Law grants the surviving spouse or partner the right to exclusive use of the family residence, regardless of participation in the inheritance. This work aims to deepen the analysis of the Real Housing Law, examining its legal nature, its relationship with Succession Law and the practical challenges of its application. Issues such as the compatibility of the Real Housing Law with the hereditary vocation order, conflicts that may arise with other heirs and possible solutions to guarantee the effectiveness of this right will be addressed, without prejudice to the interests of others involved.

Key words: Real Housing Rights; Inheritance Law; Housing; Spouse; Heir; Onerosity; Art. 1831.

¹ Acadêmicos na 10ª etapa do curso de Direito da Universidade de Uberaba <E-mail: analauraa394@gmail.com>, e <E-mail: darlanlucasorges@hotmail.com>

² Advogado e professor universitário. Pós-graduado *lato sensu* em Direito Civil e Processual Civil e *stricto sensu* em Direito das Famílias e das Sucessões. <E-mail: andre.delfino@adv.aobmg.org.br>

INTRODUÇÃO

O direito à habitação é um dos motes da consciência dos direitos humanos, considerando o fato de que todo ser humano deve ter garantido o direito à moradia digna e segura. A expressão jurídica do Direito Real de Habitação emerge como um instrumento legal de proteção deste direito, ou seja, é o direito do beneficiário a residir no referido imóvel após o falecimento da pessoa que tinha o direito de propriedade anterior sobre ele.

O objetivo deste trabalho é fornecer uma análise detalhada do Direito Real de Habitação e sua relação com o assunto da interação com o Direito Sucessório a questão central a ser abordada, neste caso, pressupõe como este direito real, que visa garantir a habitação e a possibilidade de moradia a determinadas pessoas, interage e influi no procedimento de sucessão de propriedade e transferência dos bens do falecido. Além disso, este trabalho aborda as controvérsias e desafios que surgem na aplicação do direito de habitação, bem como possíveis situações de conflito entre os beneficiários desse direito e os herdeiros legais do falecido.

Este trabalho visa o exame da impugnação e os métodos de combinação do Direito Real de Habitação, bem como o direito sucessório para garantir a aplicação pacífica e legal dos mesmos. Em suma, o direito real de habitação é uma instituição jurídica extremamente útil no campo do direito civil brasileiro, especialmente em relação aos aspectos sucessórios. Como dito acima, este direito confere ao cônjuge vivo e ao companheiro o direito de morar em sua casa sem pagar aluguel, independentemente da existência de herdeiros legais.

Como resultado, o propósito deste direito é fornecer o mínimo vital ao sobrevivente em questão e evitar que ele seja expulso de sua casa após a morte do companheiro. Como será discutido posteriormente, esta instituição é especialmente importante em situações de sucessão, quando as querelas por propriedade são especialmente prováveis e complicadas. No sistema legal brasileiro, a ordem de sucessão legítima se torna a base para a distribuição de bens após a morte. No entanto, o direito de habitação é uma exceção a esta regra, pois não se trata de uma parte propriamente dita do patrimônio, mas de um direito específico ao uso de um imóvel utilizado como moradia.

Esta diferença pressupõe uma série de consequências e, portanto, este trabalho visa o exame da natureza do direito real de habitação, sua justificação, e impacto prático na legislação que reza as questões de sucessão. Também será apresentada a jurisprudência, incluindo estudos de caso, para fornecer exemplos específicos do uso e das formas de aplicação prática do direito. Ao mesmo tempo, o propósito deste trabalho é descobrir como o direito real de habitação pode influenciar a segurança jurídica e o acesso à justiça do cônjuge sobrevivente, sem negar o direito dos herdeiros.

Em conclusão, o objetivo deste texto deve ser fornecer uma visão completa do direito real de habitação e do direito das sucessões e identificar os possíveis problemas e métodos para a combinação destes. Isso é importante para advogados, juízes e políticos que lidam diariamente com os aspectos das relações de propriedade entre parentes e os problemas da justiça e equidade sociais.

1. A Constituição Federal e o Direito à Moradia

O direito real de habitação é uma garantia legal que assegura ao cônjuge sobrevivente ou companheiro (a) a permanência no imóvel familiar, mesmo após o término da união, seja por morte ou por outra causa. Essa garantia encontra amparo tanto no Código Civil quanto na Constituição Federal, que consagra o direito à moradia como um direito fundamental.

A Constituição Federal de 1988, em seu artigo 6º, elenca a moradia como um dos direitos sociais básicos. Essa previsão demonstra a importância que o legislador constituinte atribuiu à garantia de um local digno para se viver. Ao reconhecer a moradia como um direito fundamental, a Constituição estabelece um marco para a proteção do direito real de habitação.

O direito real de habitação está intrinsecamente ligado ao princípio da dignidade da pessoa humana, outro fundamento da República Federativa do Brasil. Ao garantir a permanência do cônjuge ou companheiro sobrevivente no imóvel familiar, a lei visa proteger sua integridade física e psicológica, evitando situações de vulnerabilidade e desamparo, especialmente em momentos de luto ou de reestruturação da vida.

Conforme entendimento já citado e pacificado pelo Egrégio Tribunal de Justiça de Minas Gerais em sua farta jurisprudência acerca do assunto:

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - CERCEAMENTO DE DEFESA - INOCORRÊNCIA - IMPUGNAÇÃO À GRATUIDADE DE JUSTIÇA - AUSÊNCIA DE PROVA DA CAPACIDADE FINANCEIRA DO IMPUGNADO - MANUTENÇÃO DO BENEFÍCIO - ALIENAÇÃO JUDICIAL - DIREITO REAL DE HABITAÇÃO DO CÔNJUGE SUPÉRSTITE - ART. 1.831 DO CÓDIGO CIVIL - EXISTÊNCIA DE OUTROS IMÓVEIS NO ACERVO HEREDITÁRIO - IRRELEVÂNCIA - DIREITO CONSTITUCIONAL DE MORADIA - ARBITRAMENTO DE ALUGUEL - IMPOSSIBILIDADE - RECURSO PROVIDO

(...)

- O direito real de habitação assegura ao cônjuge supérstite a permanência no imóvel destinando à residência do casal, após o falecimento de seu consorte, independente do regime de bens de seu casamento. - De acordo com a hodierna jurisprudência e doutrina, a eventual existência de outros imóveis a inventariar não exclui o direito real de habitação do cônjuge sobrevivente sobre o bem onde o casal residiu durante longos anos, sobrepondo-se à exegese literal do artigo 1.831, do Código Civil (parte final) o direito fundamental à moradia consagrado

no artigo 6º, caput, da Constituição Federal. (Brasil – Tribunal de Justiça de Minas Gerais - 2019).

Assim pode-se vislumbrar a importância desse instituto que garante e assegura direitos fundamentais previstos na Constituição Federal de 1988.

2. A previsão do Direito real de habitação pelo artigo 1.831, do Código Civil de 2002.

Sob a luz do Código Civil brasileiro prevê este direito em seu art. 1.831, porém ainda existem regulamentações a serem seguidas, estas previstas entre os artigos 1.414 a 1.416, sendo elas:

Inalienabilidade e Impenhorabilidade: O direito real de habitação é inalienável, ou seja, o titular não pode transferi-lo para terceiros. Também é impenhorável, o que significa que o imóvel não pode ser usado como garantia para dívidas.

Personalíssimo: É um direito personalíssimo, ou seja, está atrelado à pessoa do titular. Não é transmitido por herança, exceto se houver disposição em contrário.

Temporário ou Vitalício: O direito pode ser concedido por tempo determinado ou vitalício. Se não houver uma especificação de prazo, considera-se que o direito é vitalício.

Extinção: O direito real de habitação extingue-se com a morte do titular. Não é transmitido para os herdeiros, salvo disposição específica em contrário.

Conforme citado, o direito real de habitação está previsto expressamente no art. 1.831, do Código Civil:

Art. 1.831. 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.

Entretanto existem dúvidas acerca desse artigo acerca de sua duração, vitalício ou temporário, e sua hipótese de extinção.

Para o Superior Tribunal de Justiça (STJ), o direito real de habitação visa primordialmente assegurar o direito constitucional à moradia do cônjuge sobrevivente, seja em matrimônio ou em união estável (EREsp 1.520.294 e AgInt no Resp 1.757.984).

A jurisprudência do tribunal afirma que esse direito, que é vitalício e personalíssimo, tem sua origem direta na legislação (artigo 1.831 do Código Civil de 2002 e artigo 7º da Lei 9.272/1996) e busca garantir uma habitação digna ao viúvo ou à viúva no mesmo local onde anteriormente residia com a família.

Esse instituto está intimamente relacionado à sucessão, o que implica que os direitos de propriedade resultantes da transmissão da herança são temporariamente mitigados para preservar a posse exercida por um dos membros do casal (EREsp 1.520.294).

De acordo com o STJ, o direito real de habitação deve ser concedido ao cônjuge ou companheiro sobrevivente não apenas na presença de descendentes comuns, mas também quando existem filhos que são exclusivos do falecido.

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - SUCESSÃO - ABERTURA APÓS O CÓDIGO CIVIL DE 2002 - LEGISLAÇÃO APLICÁVEL - EX-CÔNJUGE - DIREITO REAL DE HABITAÇÃO - NOVO MATRIMÔNIO - ÓBICE NÃO PREVISTO NO ART. 1.831 DO CC - DIREITO RECONHECIDO - SENTENÇA PARCIALMENTE REFORMADA - RECURSO PROVIDO. 1. A sucessão é regida pelas leis vigentes ao tempo da sua abertura, nos termos do art. 1.787 do CC. 2. O novo Código Civil não impôs limitação temporal, tampouco elencou a perda do estado de viuvez como óbice ao exercício do direito real de habitação. 3. Não havendo prova da alegação de que a ex-cônjuge possui outra residência e que aluga o imóvel inventariado, ainda que tenha contraído novo matrimônio, não se vislumbra obstáculo ao reconhecimento do direito real de habitação. 4. Sentença parcialmente reformada. 5. Recurso provido.

V.V.: APELAÇÃO CÍVEL - DIREITO SUCESSÓRIO - INVENTÁRIO - ABERTURA APÓS O CÓDIGO CIVIL DE 2002 - LEGISLAÇÃO APLICÁVEL - CÔNJUGE - "POS MORTEM" - DIREITO REAL DE HABITAÇÃO - CONTRAIR NOVO MATRIMÔNIO - CONDUTA INCOMPATÍVEL COM A MANTENÇA DO DIREITO - RECURSO DESPROVIDO - SENTENÇA MANTIDA. 1- O direito real de habitação sobre o imóvel destinado à residência da família encontra amparo legal no art. 1.831 do CC/02. 2- Além de pretender concretizar o direito fundamental à moradia, estatuído no art. 6º, caput, da CF/88, o instituto tem por finalidade garantir ao viúvo ou viúva uma qualidade de vida com um mínimo de conforto, assegurando-lhe ao menos o teto onde morava com o de cujus. 3- Todavia, o instituto não pode

se desnaturar em indevido privilégio - possibilitando, por exemplo, ao supérstite contrair novas núpcias e nele continuar a morar - em detrimento dos herdeiros, seus legítimos proprietários. 4- Recurso desprovido, sentença mantida .(Brasil – Tribunal de Justiça de Minas Gerais - 2019).

O direito real de habitação é reconhecido mesmo que o cônjuge ou companheiro sobrevivente se case novamente ou forme nova família.

O que foi demonstrado se aplica independentemente de regime de bens escolhido pelo casal no casamento, mas em relação à União Estável? A Lei 9.726/96 veio justamente para “sanar” esse vício, em sucinta análise da referida Lei em específico no seu art. 7º caput e parágrafo único:

Art. 7º Dissolvida a união estável por rescisão, a assistência material prevista nesta Lei será prestada por um dos conviventes ao que dela necessitar, a título de alimentos.

Parágrafo único. Dissolvida a união estável por morte de um dos conviventes, o sobrevivente terá direito real de habitação, enquanto viver ou não constituir nova união ou casamento, relativamente ao imóvel destinado à residência da família.

A garantia ao direito real de habitação é clara como citado acima, entretanto somente em casos em que a dissolução da união estável seja por morte e não por rescisão das partes. No que tange existem vários entendimentos que direito real de habitação, em caso de União Estável, o cônjuge do falecido contraindo nova União Estável não poderá ser mantido na posse do bem imóvel que lhe foi garantido como moradia.

EMENTA: APELAÇÃO CIVEL - AÇÃO DECLARATÓRIA DE UNIÃO ESTÁVEL "POST MORTEM" C/C RECONHECIMENTO DO DIREITO REAL DE MORADIA - CONSTITUIÇÃO DE NOVA UNIÃO ESTÁVEL - COMPROVAÇÃO - DIREITO REAL DE HABITAÇÃO DO COMPANHEIRO SUPÉRSTITE - INVIABILIDADE - RECURSO PROVIDO.

1. Segundo dispõe o parágrafo único do art. 7º da Lei n.º 9.278/96, com a dissolução da união estável por morte de um dos conviventes, o sobrevivente terá direito real de habitação no imóvel que era destinado à residência da família, enquanto viver ou não constituir nova união estável ou casamento.
2. Diante da comprovação de que a autora constituiu nova união estável, impõe-se reformar a sentença de primeiro grau que lhe reconheceu o direito real de habitação no imóvel onde residia com seu anterior companheiro falecido.
3. Recurso provido. (Brasil – Tribunal de Justiça de Minas Gerais - 2024)

3. A proposta de mudança no Direito Real de Habitação.

Em abril de 2024, a Câmara dos Deputados apresentou um projeto de lei que institui o direito real de habitação para filhos menores de 21 anos.

Conforme se depreende do Projeto de Lei nº 1.151 de 2024, entende-se pela alteração da redação do art.1.831 do atual Código Civil de 2015, sendo que alteração traria a leitura do dispositivo uma inclusão dos filhos menores de 21 anos.

Dá breve leitura do atual art.1.1831:

Art. 1.831. 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.

Com a pretensão da inclusão dos filhos menores no caput do próprio artigo, o mesmo ainda contaria com um parágrafo único:

“Art. 1.831. Ao cônjuge sobrevivente, qualquer que seja o regime de bens, e aos filhos menores de vinte e um anos, será assegurado, sem prejuízo da participação que lhes 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.

Parágrafo único. O direito real de habitação instituído em favor do filho cessa quando este completar vinte e um anos.”

A justificativa para tal mudança seria justamente para assegurar o herdeiro do “*de cujus*” a sua garantia de habitar o imóvel, sendo este o único a inventariar, tendo em vista que o princípio real de habitação escorna os direitos oriundos aos herdeiros dando enfoque ao cônjuge do falecido, a razão de tal proteção ao cônjuge é justamente para que ocorra o impedimento dos herdeiros deixarem o cônjuge carecente de um local para viver.

Porém como é o entendimento do Judiciário brasileiro o filho menor, ou seja, aquele que não tenha 18 (dezoito) anos completos é detentor do direito real de habitação, em razão de sua dependência em relação ao falecido ser presumida e não comprovada como no caso do companheiro/cônjuge. Isso não impede que o cônjuge viva no imóvel de forma vitalícia, todavia caso seja aprovado o projeto de Lei mencionado vislumbra-se que o direito real de habitação não será vitalício os filhos, este cessando quando o herdeiro completar 21 (vinte e um anos) de idade.

Ainda podemos ressaltar ainda que, o projeto apresentado para a reforma do Código Civil em nada prevê mudanças no direito real de habitação.

4. O Direito Real de Habitação em favor dos pais idosos do *de cujus*

Agora em relação aos pais idosos do cônjuge falecido não seria possível e aplicação do direito real de habitação, em regra.

Essa garantia legal, prevista no Código Civil brasileiro, tem como objetivo principal assegurar ao cônjuge sobrevivente ou companheiro (a) o direito de continuar morando no imóvel familiar, mesmo após o falecimento do outro cônjuge ou companheiro (a). A finalidade é preservar o lar e garantir um local para o sobrevivente continuar sua vida.

Por que os pais, em geral, não possuem esse direito?

- Natureza do direito: O direito real de habitação está intrinsecamente ligado ao vínculo conjugal ou de união estável. Ele visa proteger o cônjuge ou companheiro sobrevivente que compartilhava a vida em comum com o falecido.
- Proteção ao núcleo familiar: A lei busca proteger o núcleo familiar imediato, priorizando o cônjuge ou companheiro sobrevivente e, em alguns casos, os filhos.
- Ausência de vínculo direto: Os pais do falecido, embora tenham um vínculo familiar, não possuem o mesmo tipo de relação de dependência e coabitação que o cônjuge ou companheiro.

Embora a regra geral seja a não aplicação do direito real de habitação aos pais, é importante ressaltar que cada caso é único e pode apresentar particularidades que justifiquem uma análise mais aprofundada. Algumas situações que podem influenciar a decisão judicial incluem:

- Testamento: O falecido pode ter deixado um testamento concedendo o direito de habitação aos pais.
- Contrato: Pode existir um contrato entre as partes que preveja a possibilidade de habitação para os pais.
- Circunstâncias especiais: Em casos excepcionais, a justiça pode reconhecer o direito de habitação aos pais, considerando fatores como a idade avançada, a dependência financeira ou a ausência de outros herdeiros.

Diante da complexidade da matéria e da possibilidade de variações de acordo com cada caso concreto, é fundamental buscar orientação jurídica especializada. Devendo se analisar detalhadamente a situação específica, identificar os direitos e deveres de cada envolvido.

5. Da não onerosidade

Conforme se extrai de entendimentos consolidados, o Direito Real de Habitação é assegurado ao cônjuge e ao companheiro sobrevivente sendo que este tenha continuidade a moradia já habitada, de modo a preservar a proteção constitucional garantida à família, e deste modo não há possibilidade de que os herdeiros exijam alugueis mediante o imóvel.

Conforme bem pontuado pela ministra Nancy Andrichi, essa se manifesta pelo caráter gratuito do direito real de habitação, não sendo possível exigir do ocupante do imóvel qualquer contrapartida financeira em favor dos herdeiros

que não usufruem do bem, sendo assegurado que o viúvo ou viúva permaneça no local em que antes residia com sua família, garantindo-lhe uma moradia digna.

6. Da Copropriedade com terceiro anterior à sucessão

Partindo também da interpretação do direito debatido nesta senda, tratar-se-á também da copropriedade anterior à abertura da sucessão. Característica esta que é entendida como impedimento legal para que se reconheça o direito real de habitação, tendo em vista a titularidade comum entre terceiros estranhos a relação ali reconhecida.

Conforme extraído dos entendimentos consolidados pelo país, sabe-se que o direito que beneficia o cônjuge sobrevivente é uma exceção criada pelo legislativo, para que esta não pereça sem seu direito à moradia. Aos tribunais do país é possível visualizar o não reconhecimento deste direito, tendo em vista que o cônjuge falecido não era o principal possuidor do imóvel, tendo em vista a propriedade com mais de um titular.

Diante do entendimento jurisprudencial disponível ao Egrégio. Tribunal de Justiça de Minas Gerais:

EMENTA: AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO REIVINDICATÓRIA. LIMINAR. POSSIBILIDADE. DIREITO REAL DE HABITAÇÃO. COPROPRIEDADE PREEXISTENTE DA AUTORA. IMPOSSIBILIDADE. RECURSO PROVIDO. (...) 2. Segundo a jurisprudência do

Superior Tribunal de Justiça, a copropriedade anterior à abertura da sucessão impede o reconhecimento do direito real de habitação, visto que de titularidade comum a terceiros estranhos à relação sucessória que ampararia o pretendido direito. (...) (Brasil – Tribunal de Justiça de Minas Gerais - 2024).

Deste modo devendo ser respeitado o referido entendimento pacificado, tendo em vista se tratar de matéria consolidada aos Tribunais.

7. Doação do imóvel antes do casamento

Ainda abordando a temática de impedimento ao reconhecimento do Direito Real de Habitação, a doação do imóvel em momento anterior ao casamento entre os cônjuges, é motivo de impedimento do reconhecimento deste direito e, face da esposa ou esposo.

Tendo em vista que em momento anterior já havia se consolidado transmissão de posse em face do referido imóvel. Desta feita há de se reconhecer o impedimento legal imposto pelo dever da doação anteriormente cumprida.

De acordo com o entendimento consolidado pelo STJ:

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL. RECURSO PRINCIPAL. AÇÃO DECLARATÓRIA DE DIREITO REAL DE HABITAÇÃO. CÔNJUGE SUPÉRSTITE. SEGUNDO CASAMENTO. DOAÇÃO ANTERIOR DO IMÓVEL AOS FILHOS DO PRIMEIRO CASAMENTO. IMPOSSIBILIDADE DE IMPOSIÇÃO DO ÔNUS SOBRE O BEM. RECURSO ADESIVO. AUSÊNCIA DE PREPARO. DESERÇÃO. (...) Assim, se o imóvel não mais pertencia ao de cujus, tendo sido doado pelo marido, antes da segunda união, aos filhos do primeiro casamento, não há que se falar em direito real de habitação da esposa sobrevivente. - (...) (Brasil – Tribunal de Justiça de Minas Gerais - 2016).

8. Direito real de habitação arguido em ação possessória

Por fim, ainda trazendo a luz da compreensão, do Direito Real de Habitação é possível ao caso do não reconhecimento da união entre os cônjuges que o sobrevivente requeria por meio de ação judicial, ao trâmite de ação possessória o seu direito e o reconhecimento deste a fim de ficar na posse do imóvel em que residia com o falecido.

Conforme se extrai o entendimento pacificado pelo STJ, é possível que a companheira supérstite, tenha este direito garantido, conforme afirma o Ministro Luis Felipe Salomão, sendo plenamente possível a arguição deste direito a fim de ser reconhecido a posse e acrescenta:

“Levando-se em conta a posse, considerada por si mesma, enquanto mero exercício fático dos poderes inerentes ao domínio, há de ser mantida a recorrida no imóvel, até porque é ela quem vem conferindo à posse a sua função social”.

Ainda nesse sentido o entendimento jurisprudencial:

EMENTA: APELAÇÃO CÍVEL - ADMISSIBILIDADE - TEMPESTIVIDADE DO RECURSO - AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE – TRANSMISSÃO AUTOMÁTICA DA POSSE AOS HERDEIROS - ART. 1.784 DO CC - COMPANHEIRA SOBREVIVENTE - INVOCAÇÃO DO DIREITO REAL DE HABITAÇÃO - AÇÃO DE RECONHECIMENTO DE UNIÃO ESTÁVEL PENDENTE DE JULGAMENTO – PREJUDICIALIDADE EXTERNA - CONFIGURAÇÃO - SUSPENSÃO DA DEMANDA POSSESSÓRIA.

1. Demonstrado que o prazo recursal foi observado, deve ser reconhecida a tempestividade do recurso.

2. Nos termos do art. 1.784, do Código Civil e do princípio *saisine*, a posse, ainda que indireta, é transmitida imediatamente aos herdeiros com a abertura da sucessão.

3. Ao cônjuge/companheiro supérstite é garantido o direito real de habitação, notadamente na permanência no imóvel destinado à residência após o falecimento de seu consorte, conforme dispõe o art. 1.831, do Código Civil, e o art. 7º, parágrafo único, da Lei nº 9.278/96. (...) (Brasil – Tribunal de Justiça de Minas Gerais – 2024).

CONCLUSÃO

O tema abordado ao trabalho apresentado se trata de uma garantia jurídica fundamental no ordenamento brasileiro, resguardando o direito a vivenda ao cônjuge ou companheiro sobrevivente, sobre o imóvel que era de vivência familiar do casal, conforme consta aos artigos 1.831 do Código Civil e 7º, parágrafo único, da Lei nº 9.278/96.

Esta guarida visa resguardar a dignidade do ser humano, ao evitar que o cônjuge ou companheiro, enfrente desamparo habitacional após o falecimento do parceiro, oferecendo-lhe segurança jurídica e estabilidade emocional.

Ao longo do trabalho, verifica-se que o direito real de habitação não está isento de suas limitações legais e suas condições. Entre as principais, a circunstância de que o direito é restrito diretamente sob o imóvel que servia como moradia familiar, não abrangendo os outros bens de propriedade do de cujus.

Além disso, o direito é vitalício, mas intransferível e inalienável, o que significa que o beneficiário não pode vendê-lo ou passá-lo a terceiros, e sendo cessado com o final de sua vida.

Contudo, ainda existem discussões e interpretações jurídicas que visam ampliar ou restringir certos aspectos do direito de habitação. Essas interpretações levantam questões sobre o alcance da proteção oferecida e a possível necessidade de revisão legislativa, especialmente no que diz respeito à extensão do direito para situações envolvendo união estável ou casamentos com regime de separação de bens.

Em conclusão, o direito real de habitação desempenha um papel fundamental na proteção do direito à moradia e na manutenção da dignidade do companheiro ou cônjuge sobrevivente em casos de perda do parceiro. No entanto, suas condições e limitações demandam uma análise criteriosa, principalmente à luz das mudanças sociais e familiares.

É imprescindível que o legislador e os tribunais permaneçam atentos à evolução das necessidades sociais para garantir que esse direito continue cumprindo sua função protetiva, proporcionando segurança habitacional de forma justa e adequada aos tempos atuais.

REFERÊNCIAS

BRASIL. Congresso Nacional. Projeto de Lei número ° 1.151 de Abril de 2024 que dispõe sobre instituição do Direito Real de Habitação para filhos menores de 21 anos.

Disponível em:

https://www.camara.leg.br/proposicoesWeb/prop_mostrarintegra?codteor=2404526.

Acesso em : 25 Mai 2024

BRASIL. [Constituição (1988)]. Constituição da República Federativa do Brasil de 1988. Brasília, DF: Presidência da República,. Disponível em:

http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao.htm. Acesso em: 10 out. 2024.

BRASIL. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, ano 139, n. 8, p. 1-74, 11 jan. 2002.

Boletim do Superior Tribunal de Justiça com repertório sobre o tema, disponível em <https://www.stj.jus.br/sites/portalp/Paginas/Comunicacao/Noticias/27062021-Ate-que-a-morte-os-separe-e-a-moradia-permaneca-o-direito-real-de-habitacao-na-visao-do-STJ.aspx> e consultado em 27/06/2021;

COLEGIO NOTARIAL DO BRASIL. Até que a morte os separe e a moradia permaneça o direito real de habitação na visão do STJ. Pagina Inicial. Disponível em:

<https://cnbsp.org.br/2021/06/29/stj-ate-que-a-morte-os-separe-e-a-moradia-permaneca-%C2%96-o-direito-real-de-habitacao-na-visao-do-stj/>. Acesso em 20 de Ago 2024;

CHINEM, Cristina. O Direito Real de Habitação na União Estável. Artigo. Disponível em: <https://ordemdemocratica.com.br/o-direito-real-de-habitacao-na-uniao-estavel/>.

Acesso em 09 Out 2024;

GIMARÃES, Thais. DOTTI. A mitigação do direito real de habitação, publicado em 31/10/2024. Disponível em: <https://dotti.adv.br/a-mitigacao-do-direito-real-de-habitacao-2/>.

Acesso em: 09 Nov 2024;

DINIZ, Maria Helena. Código Civil anotado, 10a. ed., São Paulo, Saraiva, 2004;

TARTUCE, Flávio. Direito Civil – Direito das Sucessões – Vol. 6. São Paulo, Grupo GEN, 2021. 9788530993788. página 193. Disponível

em: <https://integrada.minhabiblioteca.com.br/#/books/9788530993788/>. Acesso em: 21 Jun 2024;

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL E DOS TERRITORIOS.

TJDFT. Direito Real de Habitação. Disponível em:

<https://www.tjdft.jus.br/institucional/imprensa/campanhas-e-produtos/direito-facil/edicao-semanal/direito-real-de-habitacao>. Acesso em 21 Jun 2024;

(TJMG - Apelação Cível 1.0000.18.119404-4/002, Relator(a): Des.(a) Shirley Fenzi Bertão , 11ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 27/03/2019, publicação da súmula em 27/03/2019);

(TJMG - Apelação Cível 1.0295.08.019846-4/001, Relator(a): Des.(a) Raimundo Messias Júnior , 2ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 19/03/2019, publicação da súmula em 29/03/2019);

(TJMG - Apelação Cível 1.0000.24.178032-9/001, Relator(a): Des.(a) Élito Batista de Almeida (JD 2G) , Câmara Justiça 4.0 - Especiali, julgamento em 05/08/2024, publicação da súmula em 06/08/2024);

(TJMG - Agravo de Instrumento-Cv 1.0000.23.306168-8/001, Relator(a): Des.(a) José Maurício Cantarino Villela (JD 2G) , 11ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 24/04/2024, publicação da súmula em 25/04/2024);

(TJMG - Apelação Cível 1.0525.11.019639-7/001, Relator(a): Des.(a) Wagner Wilson , 16ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 29/09/2016, publicação da súmula em 10/10/2016);

(TJMG – Apelação Cível 1.0000.24.274637-8/001, Relator(a): Des.(a) Eveline Felix , 18ª CÂMARA CÍVEL, julgamento em 01/10/2024, publicação da súmula em 02/10/2024);