



O DIREITO REAL DE HABITAÇÃO NO ORDENAMENTO JURÍDICO: A POSSIBILIDADE OU NÃO DO COMPANHEIRO SOBREVIVENTE MANTER SEU DIREITO RESGUARDADO APÓS NOVA UNIÃO CONJUGAL

GERUSA MACHADO DA SILVA¹

Resumo

Este artigo científico é importante para realizar uma reflexão acerca do direito real de habitação do companheiro sobrevivente e a possibilidade de manter ou não o seu direito resguardado após nova união conjugal. O direito real de habitação não é um tema novo no ordenamento jurídico brasileiro, porém, ainda é pouco conhecido na sociedade. Atualmente centenas de pessoas vivem em união estável, entretanto há muita confusão quando se trata dos direitos do companheiro sobrevivente, e se teria os mesmos direitos do cônjuge. Assim, o problema de pesquisa do presente artigo visa compreender de que forma pode-se ter resguardado o direito real de habitação do companheiro sobrevivente frente à nova união conjugal. O direito real de habitação surgiu com a finalidade de não deixar desabrigado o cônjuge ou o companheiro, após o falecimento do seu consorte, sendo possível sua permanência no imóvel. Dessa forma, percebe-se que além do direito de meação, o cônjuge terá resguardado o direito de habitação. Assim, entende-se que o direito real de habitação se sobrepõe ao direito de desfrutar da propriedade. O Código Civil de 2002 não inclui o companheiro ou convivente como sendo beneficiário do direito real de habitação do imóvel do casal, por outro lado, o artigo 7º, parágrafo único da lei 9.278/1996 enuncia que 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. Dessa maneira, fica claro que o companheiro ou convivente passam a ser equiparados ao cônjuge, possuindo, assim, o direito real de habitação do imóvel do casal. A metodologia utilizada para o desenvolvimento do trabalho será através da revisão literária, abordando e descrevendo os entendimentos de diversos autores sobre o direito real de habitação do companheiro sobrevivente. O objetivo principal deste artigo é demonstrar quais fatores determinam a aplicação do direito real de habitação do companheiro sobrevivente frente à nova união conjugal, tendo como benefício a manutenção do seu direito resguardado. Para realizar uma obtenção de dados mais detalhada sobre o assunto será preciso buscar as informações em livros de Direito Civil, mais especificamente os de Direitos Reais, Direito das Coisas, Direito de Família e Direito das Sucessões, além disso, diversos temas sobre o assunto serão encontrados em sites da internet, inclusive no nosso ordenamento jurídico por meio do site do planalto. O presente trabalho visa trazer para a sociedade conhecimento para que possam pleitear por seus direitos, e ainda, levar a comunidade acadêmica a refletir sobre os prejuízos causados se eventualmente a população ter seu direito lesionado, propondo a divulgação para a sociedade de modo geral.

Palavras-chave:

Cônjuge sobrevivente; Direito real de habitação; Companheiro sobrevivente; Nova união conjugal.

¹ Acadêmica do Curso de Direito da FAMEPALHOÇA _ UNIASSELVI.



INTRODUÇÃO

Este artigo científico tem por finalidade realizar uma reflexão acerca do direito real de habitação do companheiro sobrevivente frente à nova união conjugal, tendo como base a norma constitucional que equipara cônjuges e companheiros prevista no artigo 226, §3º da Constituição Federal e no artigo 7º da lei 9.278/96 de união estável.

Para desenvolvê-lo, inicialmente, foi feito uma análise da situação atual em relação às dificuldades de se ter resguardado os direitos do companheiro sobrevivente. Para isso, foi necessário fazer uma abordagem sobre os direitos e garantias fundamentais previstos na Constituição Federal.

Pensando nisso, o presente trabalho surgiu da necessidade de tutelar os direitos do companheiro, uma vez que, em muitos casos, as pessoas têm o seu direito lesionado simplesmente por não ter conhecimento deles e, por conseguinte, não os reivindicam, e ainda, estimular a universidade a refletir sobre os prejuízos causados por eventual perda do direito, propondo a divulgação deste para a sociedade de modo geral.

DESENVOLVIMENTO

Este artigo científico tem por finalidade realizar uma reflexão acerca do direito real de habitação do companheiro sobrevivente e a possibilidade de manter ou não o seu direito resguardado após nova união conjugal, tendo como base o artigo 7º da Lei 9.278/96 lei de união estável e o artigo 226, §3º da Constituição Federal, a qual equipara cônjuges e companheiros.

O direito real de habitação não é um tema novo no ordenamento jurídico brasileiro, porém, ainda é pouco conhecido na sociedade. Atualmente centenas de pessoas vivem em união estável, entretanto há muita confusão quando se trata dos direitos do companheiro sobrevivente, e se teria os mesmos direitos do cônjuge.

Dessa forma, o presente trabalho visa trazer para a sociedade conhecimento para que possam pleitear por seus direitos, e ainda, levar a comunidade acadêmica a refletir sobre os prejuízos causados se eventualmente a população ter seu direito lesionado, propondo a divulgação para a sociedade de modo geral.

EVOLUÇÃO HISTÓRICA DO DIREITO DE PROPRIEDADE

A palavra propriedade tem origem do latim *proprius* que significa pertencer a uma determinada pessoa. De acordo com os ensinamentos de Maria Helena Diniz:

Na era romana preponderava um sentido individualista de propriedade, apesar de ter havido duas formas de propriedade coletiva: a da gens e a da família. Nos primórdios da cultura romana a propriedade era da cidade ou gens, possuindo cada indivíduo uma restrita porção de terra (1/2 hectare), e só eram alienáveis os bens móveis. Com o desaparecimento dessa propriedade coletiva da cidade, sobreveio a da família, que, paulatinamente, foi sendo aniquilada ante o crescente fortalecimento da autoridade do pater famílias. A propriedade coletiva foi dando lugar à privada [...]

Inicialmente, os feudos foram dados como usufruto condicional a certos beneficiários que se comprometiam a prestar serviços, inclusive, militares. Com o tempo a propriedade sobre tais feudos passou a ser perpétua e transmissível apenas pela linha masculina. [...]

O feudalismo só desapareceu do cenário jurídico mundial com o advento da Revolução Francesa em 1789.



Hodiernamente, a configuração da propriedade depende do regime político. Assim, por exemplo, na extinta URSS, no âmbito da economia privada, admitia-se a propriedade exclusiva sobre os bens de consumo pessoal e a propriedade usufrutuária de bens de utilização direta (o indivíduo tem propriedade sobre sua casa, móveis, dinheiro ou valores imobiliários), ao passo que na seara da política pública, os bens de produção são socializados (minas, água, meios de transporte, indústria etc.). (DINIZ, MARIA HELENA, 2019, p. 127 a 129).

Entende-se que a propriedade nasce com o indivíduo, é um extinto natural, pois desde muito pequenos já manifestamos atitudes que demonstram que algo nos pertence. Nesse sentido, destaca Flávio Tartuce:

A propriedade deve ser entendida como um dos direitos basilares do ser humano. Basta lembrar que a expressão “é meu” constitui uma das primeiras locuções ditas pelo ser humano, nos seus primeiros anos de vida. Concretamente, é por meio da propriedade que a pessoa se sente realizada, principalmente quando tem um bem próprio para a sua residência. (TARTUCE, FLÁVIO, 2019, p. 129).

Dessa forma, a propriedade é um direito e garantia fundamental do ser humano, prevista no artigo 5º, XXII da Constituição Federal: “é garantido o direito de propriedade”.

Assim, a moradia é um direito indispensável para a dignidade da pessoa, previsto no artigo 6º da Constituição Federal: “São direitos sociais a educação, a saúde, a alimentação, o trabalho, a moradia, o transporte, o lazer, a segurança, a previdência social, a proteção à maternidade e à infância, a assistência aos desamparados, na forma desta Constituição”.

Nesse contexto, discorre o artigo 1.228 do Código Civil: “O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.”

DIREITO REAL DE HABITAÇÃO NO CASAMENTO E NA UNIÃO ESTÁVEL

O direito real de habitação surgiu com a finalidade de não deixar desabrigado o cônjuge ou o companheiro, após o falecimento do seu consorte, sendo possível sua permanência no imóvel.

O direito real de habitação está previsto no artigo 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.

De acordo com os ensinamentos do doutrinador Paulo Lôbo:

Esse direito é independente de sua eventual meação e dos direitos sucessórios (como herdeiro concorrente de descendentes e ascendentes ou, na falta destes, como herdeiro universal do de cujus). Tampouco é relevante o regime de bens que adotaram os cônjuges. Protegido é o cônjuge sobrevivente que tenha sido casado com o de cujus tanto sob o regime de separação total quanto o de comunhão universal, de comunhão parcial, de participação final nos aquestos ou de outro livremente escolhido em pacto antenupcial. Esse direito não pode ser previamente excluído em pacto antenupcial ou em escritura de alteração do regime de bens, porque decorre de norma cogente de tutela. (LÔBO, PAULO, 2018, p. 98).

Dessa forma, percebe-se que além do direito de meação, o cônjuge terá resguardado o direito de habitação. Como destaca Flávio Tartuce (TARTUCE, FLÁVIO, 2019, p. 246): “Em todas as hipóteses fáticas envolvendo a sucessão do cônjuge, em concorrência ou não, heteroaferivo ou homoaferivo, terá ele mais um direito sucessório, qual seja o direito real de habitação sobre o imóvel de residência do casal”.

Nesse contexto explica Paulo Lôbo:

De acordo com o que resultar da partilha amigável ou judicial, os herdeiros legítimos ou testamentários têm assegurado o direito de propriedade sobre o imóvel habitado pelo cônjuge



sobrevivente, na sua totalidade ou em partes ideais, mas sem uso sobre ele. Adquirem, pela sucessão hereditária, direito de propriedade e posse indireta. Equiparam-se à titularidade de nu-proprietários em face do usufrutuário, que é o modelo supletivo do direito real de habitação (CC, art. 1.416). O próprio cônjuge sobrevivente pode ser titular de parte ideal do imóvel, em virtude de meação e de herança concorrente. (LÔBO, PAULO, 2018, p. 99).

Destarte, entende-se que o direito real de habitação se sobrepõe ao direito de desfrutar da propriedade.

Já na união estável, o Código Civil de 2002 não inclui o companheiro ou convivente como sendo beneficiário do direito real de habitação do imóvel do casal, por outro lado, o artigo 7º, parágrafo único da lei 9.278/1996 enuncia: “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”. Ademais, Paulo Lôbo destaca:

Com o advento do Código Civil, implantou-se a dúvida da sobrevivência do direito real de habitação para o companheiro, pois apenas refere ao cônjuge. Entendíamos que não houve revogação expressa ou implícita da Lei n. 9.278, nesse ponto, pois o Código Civil, no art. 1.831, ao explicitar o direito do cônjuge não o fez de modo exclusivo. A Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro, em seu art. 2º, estabelece que a lei posterior revoga a anterior quando seja com ela incompatível, ou quando regule inteiramente a matéria de que tratava a lei anterior, ou quando estabeleça disposições gerais ou especiais a par das já existentes. Nenhum desses requisitos se apresenta. Não há incompatibilidade, pois o Código Civil trata do direito real de habitação do cônjuge, mas não exclui o do companheiro. O Código Civil não regulou toda a matéria relativa ao direito real de habitação, pois o art. 1.831 é desdobramento do art. 1.830, quanto ao direito sucessório do cônjuge. O Código Civil estabeleceu disposição especial a par da já existente (Lei n. 9.278), convivendo harmonicamente ambas as normas, sem conflitos, pois conferem direitos subjetivos distintos a distintos titulares. Esse entendimento terminou por prevalecer no STJ (REsp 821660). Decidiu o STJ que o companheiro detém o direito real de habitação por direito próprio e não por testamento, nas sucessões abertas após a Lei n. 9.278, de 1996 (REsp 175862). Não é o testamento ou outro ato de vontade que fazem nascer o direito real de habitação, mas por força de lei, a partir do momento da abertura da sucessão e independentemente de registro público. Os efeitos jurídicos promanam diretamente da lei. 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. (LÔBO, PAULO, 2018, p. 113 e 114).

Nesse sentido é o entendimento pacificado do Superior Tribunal de Justiça:

DIREITO DAS SUCESSÕES. RECURSO ESPECIAL. SUCESSÃO ABERTA NA VIGÊNCIA DO CÓDIGO CIVIL DE 2002. COMPANHEIRA SOBREVIVENTE. DIREITO REAL DE HABITAÇÃO. ART. 1.831 DO CÓDIGO CIVIL DE 2002.

1. O Código Civil de 2002 regulou inteiramente a sucessão do companheiro, ab-rogando, assim, as leis da união estável, nos termos do art. 2º, § 1º da Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro - LINDB. Portanto, é descabido considerar que houve exceção apenas quanto a um parágrafo.

2. É bem verdade que o art. 1.790 do Código Civil de 2002, norma que inovou o regime sucessório dos conviventes em união estável, não previu o direito real de habitação aos companheiros. Tampouco a redação do art. 1831 do Código Civil traz previsão expressa de direito real de habitação à companheira. Ocorre que a interpretação literal das normas conduziria à conclusão de que o cônjuge estaria em situação privilegiada em relação ao companheiro, o que não parece verdadeiro pela regra da Constituição Federal.

3. A parte final do § 3º do art. 226 da Constituição Federal consiste, em verdade, tão somente em uma fórmula de facilitação da conversão da união estável em casamento.

Aquela não rende ensejo a um estado civil de passagem, como um degrau inferior que, em menos ou mais tempo, cederá vez a este.

4. No caso concreto, o fato de a companheira ter adquirido outro imóvel residencial com o dinheiro recebido pelo seguro de vida do falecido não resulta exclusão de seu direito real de habitação referente ao imóvel em que residia com o companheiro, ao tempo da abertura da sucessão.

5. Ademais, o imóvel em questão adquirido pela ora recorrente não faz parte dos bens a inventariar.

6. Recurso especial provido.

(REsp n. 1.249.227/SC, relator Ministro Luis Felipe Salomão, Quarta Turma, julgado em 17/12/2013, DJe de 25/3/2014.)



Para o Superior Tribunal de Justiça (STJ), o direito real de habitação tem como finalidade principal garantir o direito constitucional à moradia ao cônjuge sobrevivente, tanto no casamento como na união estável.

DIREITO REAL DE HABITAÇÃO DO COMPANHEIRO SOBREVIVENTE APÓS NOVA UNIÃO CONJUGAL

O Código Civil atual não limita a titularidade do direito real de habitação, mesmo após nova união conjugal, conforme destaca Sílvio de Salvo Venosa (VENOSA, SÍLVIO DE SALVO, 2019, p.745): “Não exige o estatuto civil que o direito se extinga com novo matrimônio ou nova união estável”.

No mesmo sentido é o entendimento jurisprudencial:

EMENTA: CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. IMISSÃO DE POSSE. DIREITO REAL DE HABITAÇÃO. OCORRÊNCIA DE NOVO VÍNCULO CONJUGAL. EXTINÇÃO IMPOSSIBILIDADE. ALTERAÇÃO SUBSTANCIAL DO REGRAMENTO DO INSTITUTO ENTRE O CÓDIGO CIVIL DE 1916 E O CÓDIGO CIVIL DE 2002. DIREITO REAL DE HABITAÇÃO COMPROVADO. SENTENÇA REFORMADA. - A ação de imissão de posse constitui via adequada para que o adquirente do imóvel, proprietário, obtenha a posse do bem. Trata-se de ação de cunho petitório, representando o remédio jurídico posto à disposição do proprietário não possuidor para que desfrute do exercício da posse direta - O direito de habitação é considerado um direito real, disciplinado pelos artigos 1414 e seguintes, do Código Civil Brasileiro, no qual confere ao seu titular direito de habitar gratuitamente casa alheia - O cônjuge sobrevivente não perde o direito real de habitação mesmo que após a sua aquisição venha a se casar ou constituir nova união estável, dadas as alterações substanciais do instituto entre a regulamentação contida no Código Civil Brasileiro de 1916 (art. 1611, § 20, do CC/16), que permitia a perda do direito real se o cônjuge sobrevivente deixasse de ser viúvo, e a atual regra contida no Código Civil de 2002, que não repetiu a mesma norma - Reconhecido o direito real de habitação do possuidor direito do imóvel, deve ser afastada a pretensão de imissão da posse pelos proprietários e, ainda, extirpada a pretensão de reparação por perdas e danos pela não fruição do imóvel. (TJ-MG AC: 10439150128866002 MG, Relator: Luiz Artur Hilário, Data de Julgamento: 28/04/2019, Data de Publicação: 10/05/2019).

O direito real de habitação ostenta natureza vitalícia e personalíssima, se aplica em hipóteses de sucessão por falecimento de um dos cônjuges, pelo que não incide em situações de divórcio ou dissolução de união estável.

É direito personalíssimo, ou seja, o imóvel sobre o qual recai deve servir de residência ao cônjuge sobrevivente, sendo vedado celebrar contrato de locação ou comodato, a fim de destinar o imóvel para terceiros residirem, e não para si (STJ, 3ª Turma, REsp 1.654.060/RJ, Rel. Min. Nancy Andrighi, j. 04.10.2018).

É direito vitalício, posto que o cônjuge sobrevivente poderá permanecer no referido imóvel até o momento de seu falecimento, ou seja, não extingue com o novo casamento ou nova união estável do companheiro sobrevivente.

CONCLUSÃO

Com o presente trabalho, entende-se que o direito real de habitação do companheiro sobrevivente é um direito vitalício e personalíssimo que garante ao companheiro sobrevivente o direito de permanecer no imóvel residencial do casal após a morte do outro.

Para isso, destacamos a importância da Lei nº 9.278/96, mais conhecida como Estatuto da União Estável, que estabeleceu regras e direitos para as relações de convivência entre homem e mulher na união estável e equiparou cônjuges e companheiros, afirmando que o direito real de habitação é garantido tanto no casamento como na união estável.



Tal entendimento tem sido reafirmado pelas instâncias superiores como o Superior Tribunal de Justiça e Supremo Tribunal Federal visando proteger o direito fundamental de moradia do companheiro sobrevivente e proporcionar segurança jurídica, permitindo que ele permaneça no imóvel residencial do casal.

Neste trabalho, abordamos os principais aspectos do direito real de habitação, entre eles, que o direito real de habitação dura até a morte do companheiro sobrevivente (vitaliciedade); que o companheiro não precisa pagar aluguel aos herdeiros pelo uso do imóvel (gratuidade); que a existência de outros bens no patrimônio do companheiro sobrevivente não interfere no direito real de habitação (irrelevância de outros bens); que o direito real de habitação não extingue com o novo casamento ou união estável do companheiro sobrevivente (não extinção por nova união).

Em resumo, o direito real de habitação do companheiro sobrevivente é um direito importante que deve ser respeitado e protegido, independentemente de novas uniões ou casamentos. Muito embora esse seja um direito de suma importância, ainda é pouco conhecido pela população, que muitas vezes acaba perdendo esse benefício apenas por falta de conhecimento.

Meu intuito com esse trabalho é divulgar esse direito fazendo com que mais pessoas têm acesso a este benefício.

REFERÊNCIAS

DINIZ, Maria Helena, Curso de Direito Civil Brasileiro: Direito das Coisas, São Paulo, Saraiva, 2019.

LÔBO, Paulo, Direito Civil: Sucessões, São Paulo, Saraiva, 2018.

TARTUCE, Flávio, Direito Civil: Direito das Coisas, Rio de Janeiro, Forense, 2019.

TARTUCE, Flávio, Direito Civil: Direito das Sucessões, Rio de Janeiro, Forense, 2019.

VENOSA, Sílvio de Salva, Direito Civil: Família e Sucessões, São Paulo, Atlas, 2019.

BRASIL, Constituição da República Federativa do Brasil de 1988, Brasília, 5 out. 1988. Disponível: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm> Acesso em 29 jul. 2025.

BRASIL, Lei 10.406, 10 de janeiro de 2002, Código Civil, Brasília, 2002, Disponível: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406.htm>, Acesso em 29 jul. 2025.

BRASIL, Lei 9.278, 10 de maio de 1996, Brasília, 1996, Disponível: <http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/LEIS/L9278.htm>, Acesso em 29 jul. 2025.

ESTADO, Tribunal de Justiça. Apelação Cível nº AC 10439150128866002 MG, Relator: Luiz Arthur Hilário. 10 de maio de 2019. Disponível: <<https://tj-mg.jusbrasil.com.br/jurisprudencia/707704014/apelacao-civel-ac10439150128866002-mg?ref=serp>>. Acesso em 31 jul. 2025.

STJ <<https://www.stj.jus.br/sites/portalp/Paginas/Comunicacao/Noticias>>. Acesso em 31 jul. 2025.

STJ, 3ª Turma, REsp 1.654.060/RJ, Rel. Min. Nancy Andrighi, j. 04.10.2018. Acesso em 31 jul. 2025.