

Da Habitação

Art. 1.414. Quando o uso consistir no direito de habitar gratuitamente casa alheia, o titular deste direito não a pode alugar, nem emprestar, mas simplesmente ocupá-la com sua família.

Art. 1.415. Se o direito real de habitação for conferido a mais de uma pessoa, qualquer delas que sozinha habite a casa não terá de pagar aluguel à outra, ou às outras, mas não as pode inibir de exercerem, querendo, o direito, que também lhes compete, de habitá-la.

Art. 1.416. São aplicáveis à habitação, no que não for contrário à sua natureza, as disposições relativas ao usufruto.



CONCEITO DE DIREITO REAL DE HABITAÇÃO

O direito real de habitação garante ao titular:

👉 O direito de morar gratuitamente em casa alheia.

Ele existe **exclusivamente para moradia** do beneficiário e de sua família.

Não pode:

- ❌ Alugar
- ❌ Emprestar
- ❌ Ceder para outra pessoa
- ❌ Usar para comércio ou indústria

É um direito:

- ✓ Real
- ✓ Temporário
- ✓ Personalíssimo (ligado à pessoa)
- ✓ Incessível (não pode ser transferido)



É mais limitado que o uso?

Sim.

Ele é ainda mais restrito que o **uso**, porque:

- Só pode recair sobre **bem imóvel**
- Só serve para **residir**
- Não permite outra utilidade econômica

👉 É como um “uso restrito à moradia”.

Exemplo prático

Carlos recebe o direito de habitação sobre uma casa.

Ele pode:

- Morar na casa
- Levar sua família
- Usar o jardim, varanda, móveis

Mas não pode:

- Abrir um comércio no imóvel
- Alugar para terceiros
- Emprestar para amigo morar

Se fizer isso, pode perder o direito.

Registro é obrigatório

Como é direito real, precisa ser registrado no Cartório de Registro de Imóveis (art. 1.227 do Código Civil).

Sem registro:

👉 Não produz efeitos contra terceiros.

REGULAMENTAÇÃO NO CÓDIGO CIVIL

Está nos arts. 1.414 a 1.416 do Código Civil.

Aplica-se também, no que couber, as regras do usufruto.

Art. 1.414 do Código Civil

Determina que:

Quem tem direito de habitação só pode ocupar a casa com sua família.

Assim como o uso:

👉 **Não se extingue pelo não uso.**

Mas pode se extinguir por:

- Renúncia
- Destruição do imóvel
- Consolidação (quando vira proprietário)

Obrigações do habitador

Ele deve:

- Conservar o imóvel
- Pagar impostos (como IPTU)
- Cumprir deveres semelhantes aos do usufrutuário

▲ Importante:

Se não pagar impostos, o direito **não se extingue automaticamente** — o débito pode ser cobrado judicialmente.

Habitação para mais de uma pessoa (art. 1.415)

Se o direito for concedido a duas pessoas:

- Se só uma morar no imóvel
- Ela NÃO precisa pagar aluguel à outra

Mas:

👉 Não pode impedir que a outra também vá morar lá.

Direito real de habitação do cônjuge sobrevivente (art. 1.831)

Aqui está uma parte muito importante.

O Código Civil garante que:

👉 O cônjuge sobrevivente tem direito de continuar morando no imóvel que era residência da família.

Mesmo que:

- Seja herdeiro
- Receba parte da herança

Requisitos:

- O imóvel deve ser o único daquela natureza no inventário.

💖 E o companheiro?

🏠 1 O que diz o art. 1.831 do Código Civil?

O art. 1.831 do Código Civil garante que:

👉 **O cônjuge sobrevivente tem direito real de habitação** sobre o imóvel que era residência da família.

Mesmo que:

- O regime de bens seja qualquer um
- Ele receba herança
- Seja herdeiro ou legatário

📌 Condição:

O imóvel deve ser **o único daquela natureza a inventariar** (ou seja, o único imóvel residencial da herança).

🎯 Exemplo simples

João e Maria eram casados e moravam em uma casa.

João falece, deixando:

- A casa onde moravam
- Dois filhos

Maria:

- Continua sendo herdeira
- E ainda tem o direito de morar na casa até o fim da vida

Os filhos:

- ✗ Não podem obrigá-la a vender o imóvel
- ✗ Não podem exigir aluguel

📖 2 Diferença em relação ao Código Civil de 1916

No Código antigo:

- Só havia direito de habitação se o casamento fosse sob comunhão universal
- A viúva precisava permanecer viúva

⚠ **Qualquer regime de bens**

No Código atual:

- ✓ Vale para qualquer regime de bens
- ✓ Não precisa permanecer viúvo(a)

Houve ampliação da proteção.



3 Entendimento do STJ

O Superior Tribunal de Justiça consolidou que:

- ✓ É direito real
- ✓ O direito é vitalício
- ✓ É personalíssimo
- ✓ Impede os herdeiros de pedir venda do imóvel enquanto durar

Ou seja:

Enquanto o cônjuge viver, os herdeiros não podem extinguir o condomínio para vender a casa.



4 E o companheiro (união estável)?

O entendimento atual é que:

- 👉 O companheiro também tem direito real de habitação.

Isso foi afirmado pelo STJ e também por enunciados do Conselho da Justiça Federal.



5 Pode renunciar?

Sim.

O cônjuge pode:

- **Renunciar no inventário**
- **Ou por escritura pública**

Mas:

- 👉 Continua com direito à herança.



6 A decisão importante de 2024 — relativização do direito

Em 2024, o STJ decidiu algo muito relevante:



O direito real de habitação NÃO é absoluto.

Pode ser relativizado em situações excepcionais.

Quando?

Se ficar comprovado que:

1. O cônjuge sobrevivente tem recursos suficientes para morar dignamente.
2. A manutenção do direito causa prejuízo grave aos herdeiros.



Caso concreto julgado

No processo analisado:

- A viúva recebia pensão vitalícia alta.
- Tinha condições financeiras suficientes.
- Os herdeiros não tinham renda.
- Eles pagavam aluguel em outros imóveis.

O Tribunal entendeu que:



Manter o direito de habitação prejudicava excessivamente os herdeiros.



Nesse caso excepcional, o direito foi afastado.



Interpretação final do art. 1.831 segundo o STJ



Regra geral:

Se preenchidos os requisitos → o cônjuge ou companheiro tem direito vitalício de habitação.



Exceção:

Pode ser relativizado quando:

- Não cumpre mais a função social
- Não é necessário para garantir moradia digna
- Gera prejuízo excessivo aos herdeiros

Mas isso:

- ⚠ É raro
- ⚠ Depende de prova concreta
- ⚠ É analisado caso a caso

Resumo estratégico para prova

O direito real de habitação:

- **É garantia constitucional ligada ao direito à moradia.**
- Protege vínculos afetivos com o lar.
- É regra geral vitalício e personalíssimo.
- Impede venda do imóvel pelos herdeiros.
- Pode ser mitigado apenas excepcionalmente.

Frase pronta para discursiva

O direito real de habitação previsto no art. 1.831 do Código Civil possui caráter eminentemente protetivo, assegurando ao cônjuge ou companheiro sobrevivente a permanência no imóvel destinado à residência da família, podendo ser relativizado apenas em situações excepcionais em que não se justifique sua manutenção à luz da função social e das circunstâncias concretas.

Resumo

Direito de Habitação	Característica
Finalidade	Moradia
Pode alugar?	✗ Não
Pode emprestar?	✗ Não
Pode usar para comércio?	✗ Não
Pode ser transferido?	✗ Não
Precisa de registro?	✓ Sim
Extingue pelo não uso?	✗ Não
É vitalício para cônjuge?	✓ Regra geral
Pode ser relativizado?	✓ Excepcionalmente

Frase para memorizar

👉 O direito real de habitação é o direito personalíssimo de morar gratuitamente em imóvel alheio, com proteção especial ao cônjuge ou companheiro sobrevivente.

Jurisprudência STJ

Tese 8: O companheiro sobrevivente tem direito real de habitação sobre o imóvel no qual convivia com o falecido, ainda que silente o art. 1.831 do atual Código Civil.

Tese 9: O direito real de habitação pode ser invocado em demanda possessória pelo companheiro sobrevivente, ainda que não se tenha buscado em ação declaratória própria o reconhecimento de união estável.

Tese 10: Não subsiste o direito real de habitação se houver co-propriedade sobre o imóvel antes da abertura da sucessão ou se, àquele tempo, o falecido era mero usufrutuário do bem.

✓ 2019

Tese 10: A inexistência de outros bens imóveis no patrimônio de cônjuge/companheiro sobrevivente não é requisito para o reconhecimento do direito real de habitação.

Tese 11: O direito real de habitação pode ser exercido tanto pelo cônjuge como pelo companheiro supérstites.

✍ 2024

Tese 4: A copropriedade de bem imóvel com terceiros, anterior à abertura da sucessão, impede o reconhecimento do direito real de habitação ao cônjuge/companheiro sobrevivente.

Tese 10: A constituição de união estável superveniente à abertura da sucessão ocorrida na vigência do Código Civil de 1916 afasta o estado de viuvez previsto como condição resolutiva do direito real de habitação do cônjuge sobrevivente.

Tese 1: O direito real de habitação – prerrogativa que se concede ao cônjuge ou companheiro supérstite de permanecer com sua família no imóvel em que residia com o de cujus – obsta que os sucessores coproprietários do bem exijam do titular desse direito uma contrapartida remuneratória pelo uso exclusivo do imóvel.

Tese 2: O direito real de habitação incide no imóvel em que residia o casal, ainda que haja mais de um bem residencial a inventariar.

Tese 3: O direito real de habitação é devido ao companheiro sobrevivente, pois o Código Civil de 2002 não revogou a Lei n. 9.278/1996.

⚠ Warning

REsp n. 1.933.702/SP, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 9/6/2025, DJEN de 12/6/2025. Veja:

RECURSO ESPECIAL. DIREITO CIVIL. SUCESSÕES. INVENTÁRIO E PARTILHA. DIREITO REAL DE HABITAÇÃO. COPROPRIEDADE PREEXISTENTE DA FILHA EXCLUSIVA DO DE CUJUS. TÍTULO AQUISITIVO ESTRANHO À ATUAL RELAÇÃO HEREDITÁRIA ACÓRDÃO RECORRIDO EM DISSONÂNCIA COM A ORIENTAÇÃO JURISPRUDENCIAL DO STJ.

1. A controvérsia recursal cinge-se a decidir se a viúva faz jus ao direito real de habitação de imóvel objeto de copropriedade preexistente entre o falecido e sua filha exclusiva, adquirida por meação e direito hereditário.
2. Segundo a orientação jurisprudencial da Segunda Seção do STJ, "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" (REsp 1.520.294/SP, relatora Ministra Maria Isabel Gallotti, Segunda Seção, julgado em 26/8/2020, DJe de 2/9/2020).
3. Plena aplicabilidade das razões de decidir do precedente da Segunda Seção, considerando que o de cujus já não era mais proprietário exclusivo do imóvel residencial, em razão da anterior partilha do bem decorrente da sucessão da genitora da recorrente, inexistindo solidariedade familiar e vínculo de parentalidade desta em relação à cônjuge supérstite a justificar o benefício sucessório.

(REsp n. 1.933.702/SP, relator Ministro Humberto Martins, Terceira Turma, julgado em 9/6/2025, DJEN de 12/6/2025.)

Caso: REsp 1.933.702/SP (2025)

Qual era o problema?

A viúva queria o **direito real de habitação** sobre o imóvel onde morava com o falecido.

Mas havia um detalhe importante:

👉 O imóvel já era **copropriedade anterior** entre:

- O falecido
- A filha exclusiva dele

Ou seja:

O falecido **não era dono exclusivo do imóvel**.

A filha já tinha parte do imóvel por:

- Meação
- Direito hereditário anterior

Pergunta jurídica

A viúva pode ter direito real de habitação mesmo quando:

- O falecido não era único proprietário?
- Já existia copropriedade antes da abertura da sucessão?

O que decidiu o STJ?

O STJ disse:

👉 **Não há direito real de habitação nesse caso.**

Segundo entendimento já firmado pela Segunda Seção do STJ:

Se já existia copropriedade antes da morte, o direito real de habitação não pode ser reconhecido.

Motivo:

O direito de habitação do art. 1.831 do Código Civil tem natureza sucessória.

Ele protege o cônjuge sobrevivente dentro da relação hereditária.

Mas aqui:

- Parte do imóvel já pertencia à filha
- E essa parte não surgiu da sucessão atual
- Era um direito anterior

Logo:

👉 Não se pode impor à filha (coproprietária anterior) a limitação do direito real de habitação.

Ponto central da decisão

O falecido **não era proprietário exclusivo** do imóvel.

Portanto:

- ✓ Não se aplica o art. 1.831
- ✓ Não há direito real de habitação
- ✓ A copropriedade anterior impede o benefício

Ligação com jurisprudência anterior

Essa decisão segue entendimento já fixado em precedente da Segunda Seção (REsp 1.520.294/SP).

Ou seja:

👉 Não é novidade.

👉 É consolidação de orientação jurisprudencial.

🌱 Relação com decisões anteriores que você estudou

Você viu antes que:

✓ O direito de habitação é regra geral protetiva.

✓ Pode ser relativizado em situações excepcionais (decisão de 2024).

Agora vemos outro limite importante:

👉 Ele também não existe quando há copropriedade anterior à sucessão.

💡 Resumo estratégico para prova

O direito real de habitação:

✓ Regra geral: protege o cônjuge sobrevivente.

✗ Não se aplica quando houver copropriedade anterior à abertura da sucessão.

✗ Não pode prejudicar direito já consolidado de terceiro estranho à sucessão atual.

✂ Frase pronta para discursiva

Conforme entendimento do Superior Tribunal de Justiça, a copropriedade preexistente à abertura da sucessão impede o reconhecimento do direito real de habitação, porquanto o falecido não era proprietário exclusivo do imóvel, não sendo possível impor limitação ao direito de terceiro estranho à relação sucessória.

📄 Já caiu

🕒 Questão 01

TJSP/11.º Concurso para Outorga de Delegações de Notas e de Registros/VUNESP/2018)
É CORRETO afirmar que:

a) o usufruto não pode ter por objeto bens consumíveis ou fungíveis.

b) o direito de usufruto não pode ser adquirido por usucapião.

c) no usufruto simultâneo ou conjuntivo, o direito de acrescer entre os usufrutuários, ocorrendo o falecimento de um deles, depende de estipulação expressa.

d) O exercício do usufruto é impenhorável.

❓ Questão 02

(TJ-PE/Tabelião de Notas e de Registros/CESPE/CEBRASPE/2025)

Conforme entendimento do STJ, o direito real de habitação do cônjuge supérstite

a) não vigora se o regime de casamento do casal tiver sido o da separação obrigatória de bens.

b) extingue-se se ele vier a contrair novo matrimônio ou falecer.

c) extingue-se se ele vier a constituir nova família sob a forma de união estável.

d) é assegurado em relação ao imóvel em que o casal residia ao tempo da abertura da sucessão, ainda que o de cujus tenha deixado outro imóvel dessa natureza.

e) tem natureza de direito real, vitalício e personalíssimo.

Gabarito

Questão	Resposta
01	"c". Vide art. 1.411 do CC.
02	"e". Vide art. 1.831 do CC.

Aspecto	Usufruto	Uso	Habitação
Conceito	Direito de usar e colher frutos da coisa alheia	Direito de usar e colher frutos apenas para necessidades pessoais e da família	Direito de morar gratuitamente em casa alheia
Jus utendi (usar)	✓ Sim	✓ Sim	✓ Sim (para morar)
Jus fruendi (colher frutos)	✓ Livremente	✓ Limitado às necessidades	✗ Não
Finalidade econômica	Pode gerar lucro	Não pode gerar lucro	Não pode gerar lucro
Objeto	Móveis ou imóveis	Móveis (não consumíveis) e imóveis	Apenas imóvel (casa)
Pode alugar?	✓ Sim	✗ Regra geral não	✗ Não
Pode emprestar?	✓ Sim	✗ Não	✗ Não
É transferível?	✗ Não (é personalíssimo, mas pode ceder exercício)	✗ Não	✗ Não
Extingue pelo não uso?	✓ Sim	✗ Não	✗ Não
Exemplo típico	Alugar imóvel e ficar com os aluguéis	Usar fazenda para sustento próprio	Viúvo continuar morando na casa da família