



UNIVERSIDADE FEDERAL DE SANTA CATARINA
CENTRO DE CIÊNCIAS JURÍDICAS
DEPARTAMENTO DE DIREITO
CURSO DE DIREITO

Laura Pereira Oliveira

**O direito real de habitação sob a ótica da ponderação da aplicabilidade do
instituto: contexto vigente e Projeto de Lei 04/2025**

Florianópolis
2025

Laura Pereira Oliveira

**O direito real de habitação sob a ótica da ponderação da aplicabilidade do
instituto: contexto vigente e Projeto de Lei 04/2025**

Trabalho de Conclusão de Curso submetido ao curso de graduação em Direito do Centro de Ciências Jurídicas da Universidade Federal de Santa Catarina como requisito parcial para a obtenção do título de Bacharela em Direito.

Orientador(a): Profa. Renata Raupp Gomes, Dra.

Florianópolis

2025

Oliveira, Laura Pereira

O direito real de habitação sob a ótica da ponderação da aplicabilidade do instituto: :contexto vigente e Projeto de Lei 04/2025 / Laura Pereira Oliveira ; orientadora, Gomes Renata Raupp, 2025.

80 p.

Trabalho de Conclusão de Curso (graduação) - Universidade Federal de Santa Catarina, Centro de Ciências Jurídicas, Graduação em Direito, Florianópolis, 2025.

Inclui referências.

1. Direito. 2. Direito Real de Habitação. 3. Ponderação de Direitos Fundamentais. 4. Direito Sucessório. I. Renata Raupp, Gomes. II. Universidade Federal de Santa Catarina. Graduação em Direito. III. Título.

Laura Pereira Oliveira

O direito real de habitação sob a ótica da ponderação da aplicabilidade do instituto: contexto vigente e Projeto de Lei 04/2025

Este Trabalho de Conclusão de Curso foi julgado adequado para obtenção do título de Bacharela em Direito e aprovado em sua forma final pelo Curso de Direito.

Florianópolis, 04 de dezembro de 2025.



Documento assinado digitalmente

Francisco Quintanilha Veras Neto

Data: 11/12/2025 14:14:43-0300

CPF: ***.328.139-**

Verifique as assinaturas em <https://v.ufsc.br>

Coordenação do Curso

Banca examinadora



Documento assinado digitalmente

RENATA RAUPP GOMES

Data: 11/12/2025 13:23:24-0300

CPF: ***.859.269-**

Verifique as assinaturas em <https://v.ufsc.br>

Profa. Renata Raupp Gomes, Dra
Orientadora



Documento assinado digitalmente

Karolainy do Nascimento Coelho

Data: 11/12/2025 12:50:43-0300

CPF: ***.370.669-**

Verifique as assinaturas em <https://v.ufsc.br>

Karolainy do Nascimento Coelho, Bel.
Universidade Federal de Santa Catarina



Documento assinado digitalmente

MARIA LUISA MACHADO PORATH

Data: 11/12/2025 12:35:23-0300

CPF: ***.789.609-**

Verifique as assinaturas em <https://v.ufsc.br>

Maria Luisa Machado Porath, Bel.
Universidade Federal de Santa Catarina

Florianópolis, 2025.

AGRADECIMENTOS

Agradeço a todas as pessoas queridas que caminharam comigo ao longo destes últimos cinco anos. Em especial, agradeço à minha família, refúgio de amor.

Aos meus pais, pelo apoio incondicional, pelo incentivo diário e por todo o suporte emocional e material para chegar até aqui. À minha mãe, Joyce, minha maior referência acadêmica, seu exemplo e acolhimento foram essenciais para cada passo desta jornada. Ao meu pai, Fernando, meu maior fã, que sempre me ensinou, na prática, a acreditar nos meus sonhos.

Aos meus avós, Paula, Paulo, Cláudio e Neuza (*in memoriam*) e meu irmão, Caio, pela presença, carinho e torcida.

Ao meu amor, Otávio, por todo o suporte na realização deste trabalho, sua companhia é calma, leveza e alegria. Obrigada pela paciência infinita e pelo apoio diário.

Às minhas gatinhas e companheiras de estudo, Ursinha (*in memoriam*) e Mia, que tornaram doces os dias em frente aos livros e ao computador.

Aos meus amigos da graduação, Álvaro, Beatriz, Carlos Eduardo, Guilherme, João Gabriel, Leticia, Maria Carolina, Maria Fernanda, Mateus Moraes, Matheus Silveira, Millena, Nicole, Pietro, Tamyres e Victória, meus anos de UFSC foram muito mais felizes ao lado de vocês.

Às minhas grandes parceiras, Helena, Maite e Maria Eduarda, minha dupla de graduação e EMAJ, a presença, suporte teórico e companheirismo de vocês foram essenciais para a conclusão deste trabalho.

As minhas amigas do Boyne, Isabela e Sofia, que mesmo distantes sempre estiveram presentes.

Aos projetos dos quais participei, em especial ao Centro Acadêmico XI de Fevereiro (CAXIF) e ao Serviço de Assessoria Jurídica Universitária Popular (SAJU), por darem sentido real ao direito fora da sala de aula. Obrigada pelas oportunidades e pelos encontros que contribuíram para minha formação como jurista, e tornaram minha graduação ainda mais especial.

Ao escritório Schmidt Vieira e Yassumassa Ito Advogados e ao Dr. Cláudio Schmidt Vieira, pela oportunidade profissional e pelo apoio nessa reta final de graduação.

À minha querida orientadora, Professora Renata Raupp Gomes, pela direção e pelos importantes ensinamentos nessa trajetória.

Por fim, à Universidade Federal de Santa Catarina e aos professores do Centro de Ciências Jurídicas, pela educação pública, gratuita e de qualidade, e pela oportunidade de vivenciar ensino, pesquisa e extensão de excelência.

Dessa trajetória levo todas as sementes plantadas ao longo do caminho, para que sigam florescendo.

RESUMO

O presente trabalho de conclusão de curso analisa o alcance e a aplicação do direito real de habitação previsto no art. 1.831 do Código Civil, bem como as alterações propostas pelo Projeto de Lei nº 04/2025, sob a ótica da ponderação entre o direito fundamental à moradia do cônjuge ou companheiro sobrevivente e o direito à herança dos sucessores. O problema central investigado consiste em compreender de que modo o instituto, tanto em sua redação vigente quanto na proposta de alteração, pode ser aplicado de forma constitucionalmente adequada diante do conflito entre esses direitos fundamentais. Parte-se da hipótese de que a aplicação do direito real de habitação, no modelo atual e no sugerido pelo PL 04/2025, tende a privilegiar a proteção da moradia do sobrevivente, o que exige critérios de ponderação que promovam maior equilíbrio com o direito sucessório. O estudo tem como objetivo geral examinar a evolução, a finalidade e as controvérsias interpretativas do instituto, bem como avaliar se a proposta legislativa contribui para reduzir as lacunas normativas existentes. Utilizando o método dedutivo, com base em pesquisa bibliográfica, legislativa e jurisprudencial, verifica-se que o instituto possui natureza protetiva e assistencial, voltada à preservação da moradia familiar e à dignidade do sobrevivente. Constatou-se também que, embora o PL nº 04/2025 represente avanço ao ampliar os beneficiários, a ausência de critérios objetivos para solucionar conflitos entre moradia e herança mantém a insegurança jurídica observada na prática. Conclui-se que a efetividade do direito real de habitação depende da atuação conjunta entre o legislativo e o judiciário, a fim de assegurar equilíbrio entre os direitos fundamentais em colisão, assegurando a máxima realização possível dos princípios constitucionais, e garantir segurança jurídica nas relações sucessórias.

Palavras-chave: direito real de habitação; direito à moradia adequada; direito à herança; ponderação de direitos fundamentais; sucessões.

ABSTRACT

The following final paper has the purpose of analyzing the scope and application of the real right of habitation established in Article 1,831 of the Brazilian Civil Code, as well as the amendments proposed by Bill No. 04/2025, through the lens of balancing fundamental rights, namely the surviving spouse's or partner's right to housing and the heirs' right to inheritance. The central research problem is to understand how the institute, both in its current wording and in the proposed amendment, can be applied in a constitutionally adequate manner when these fundamental rights come into conflict. The study is guided by the hypothesis that the application of the real right of habitation, under the current legal framework and as revised in Bill No. 04/2025, tends to favor the protection of the survivor's right to housing, thereby requiring balancing criteria capable of promoting greater equilibrium with inheritance rights. Using the deductive method, supported by bibliographical, legislative, and jurisprudential research, the study finds that the institute has a protective and assistance-based nature aimed at safeguarding family housing and the dignity of the survivor. The analysis also shows that, although Bill No. 04/2025 represents progress by expanding the range of beneficiaries, the absence of objective criteria for resolving disputes between housing and inheritance perpetuates the legal uncertainty observed in practice. The study concludes that the effectiveness of the real right of habitation depends on coordinated action between the legislative and judicial branches, ensuring equilibrium between the fundamental rights in conflict, maximizing the effectiveness of constitutional principles, and promoting legal certainty in succession matters.

Keywords: right of habitation; right to adequate housing; inheritance law; fundamental rights balancing; succession law.

LISTA DE QUADROS

Quadro 1 - Diferenciação entre a redação atual e a proposta de alteração apresentada pelo PL 04/2025 sobre o artigo 1.831 do Código Civil.

Quadro 2 - Resumo das diferenças nos textos legais

LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS

CC – Código Civil

CPC – Código de Processo Civil

CRFB – Constituição da República Federativa do Brasil

EC - Emenda Constitucional

PL - Projeto de Lei

REsp – Recurso Especial

STF – Supremo Tribunal Federal

STJ – Superior Tribunal de Justiça

SUMÁRIO

1 INTRODUÇÃO	12
2 DIREITO REAL DE HABITAÇÃO: NATUREZA JURÍDICA E EVOLUÇÃO HISTÓRICA	13
2.1 NOÇÕES GERAIS SOBRE OS DIREITOS REAIS	14
2.2 CONCEITO E CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS	15
2.3 EVOLUÇÃO HISTÓRICA DO INSTITUTO	19
3 PRINCÍPIOS CONSTITUCIONAIS EM CONFLITO	21
3.1 DIREITO À PROPRIEDADE	23
3.2 FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE	29
3.3 DIREITO À HERANÇA	34
3.4 DIREITO À MORADIA	37
4 ANÁLISE DO ART. 1.831 DO CÓDIGO CIVIL DE 2002 E DA PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DO PL 04/2025 NO CONTEXTO DA PONDERAÇÃO	42
4.1 INTERPRETAÇÃO ATUAL: APLICABILIDADE E LIMITAÇÕES	42
4.2 NOVA REDAÇÃO PROPOSTA PARA O ART. 1.831 E SUAS IMPLICAÇÕES	52
4.3 APLICAÇÃO DA METODOLOGIA DE PONDERAÇÃO E A ATUAÇÃO DO JUDICIÁRIO	64
5 CONCLUSÃO	70

1 INTRODUÇÃO

O direito real de habitação foi instituído pelo Estatuto da Mulher Casada, Lei nº 4.121/1962, com finalidade de proteção social do cônjuge sobrevivente. O Código Civil de 2002 aperfeiçoou o instituto, conferindo-lhe caráter vitalício e ampliando sua aplicação independentemente do regime de bens, consolidando o papel do instituto como instrumento de proteção da moradia e da dignidade do cônjuge ou companheiro sobrevivente.

O dispositivo atual assegura ao cônjuge sobrevivente, qualquer que seja o regime de bens, o direito real de habitação relativamente ao imóvel destinado à residência da família, desde que seja o único daquela natureza a inventariar. Essa previsão representa um importante avanço na tutela da moradia do sobrevivente, conferindo-lhe não apenas proteção da morada, mas, sobretudo, assegurando-lhe o direito de manutenção do lar. Todavia, a interpretação e a aplicação deste instituto ainda geram controvérsias, especialmente diante das mudanças nas estruturas familiares e da ausência de critérios claros de ponderação entre o direito à moradia do cônjuge e os direitos sucessórios dos herdeiros.

Nesse cenário, o Projeto de Lei nº 04/2025 propõe atualizar o art. 1.831 e introduzir o art. 1.831-A, ampliando o rol de beneficiários, a fim de incluir o convivente sobrevivente e dependentes vulneráveis. Apesar de seu caráter modernizador, o texto legislativo mantém lacunas relevantes já existentes, sobretudo quanto à definição de parâmetros objetivos para solucionar conflitos entre o direito à continuidade da moradia e o direito à herança, o que reforça a importância de uma análise crítica sobre seus efeitos materiais e interpretativos.

Diante desse contexto, o presente trabalho tem como problema central examinar de que maneira o direito real de habitação, na redação atual e na proposta apresentada pelo PL nº 04/2025, pode ser compreendido e aplicado a partir da ponderação entre os direitos fundamentais à moradia do cônjuge ou companheiro sobrevivente e os direitos sucessórios dos herdeiros do falecido. Assim, a pesquisa levanta como hipótese se a aplicação do direito real de habitação, tanto na redação atual quanto na alteração proposta pelo PL 04/2025, tende a privilegiar o direito fundamental à moradia do consorte sobrevivente em detrimento da efetivação do

direito à herança, exigindo uma ponderação constitucional que busque maior equilíbrio entre esses direitos. Nesse sentido, o objetivo geral da pesquisa é analisar a aplicação atual e a proposta de alteração do instituto, a fim de avaliar a ponderação entre os direitos fundamentais conflitantes.

A justificativa da pesquisa encontra-se na relevância social e jurídica do tema. O direito real de habitação, embora previsto há mais de duas décadas no Código Civil, ainda carece de uniformidade interpretativa, especialmente diante da diversidade de arranjos familiares contemporâneos. O debate se mostra atual em razão da tramitação do PL nº 04/2025, cuja aprovação poderá impactar diretamente a vida do cônjuge ou companheiro sobrevivente e de dependentes vulneráveis, sendo essencial avaliar se a proposta legislativa garante efetivamente a proteção da moradia sem comprometer o direito fundamental à herança.

A pesquisa adota o método dedutivo, valendo-se de análise doutrinária e legislativa, pesquisa bibliográfica e levantamento jurisprudencial. Para a base jurisprudencial, foram selecionadas decisões relevantes do Superior Tribunal de Justiça divulgadas nos informativos de jurisprudência da Corte.

Inicialmente, apresenta-se os fundamentos teóricos e a evolução histórica do instituto. Em seguida, serão analisados os princípios constitucionais em conflito, sendo esses os direitos à propriedade, função social, herança e moradia, essenciais para a compreensão do tema. Então, será examinada a interpretação atual do art. 1.831 do Código Civil e a proposta de alteração legislativa. Por fim, nesse contexto, o trabalho discute a aplicação da metodologia da ponderação pelo judiciário na solução dos conflitos de direitos fundamentais decorrentes da aplicação do instituto.

Portanto, o presente trabalho busca contribuir para o debate jurídico e acadêmico acerca do direito real de habitação. Para isso, propõe uma análise crítica sobre sua aplicação prática e suas perspectivas de reforma legislativa, à luz da dignidade da pessoa humana, da função social da propriedade e da proteção à família.

2 DIREITO REAL DE HABITAÇÃO: NATUREZA JURÍDICA E EVOLUÇÃO HISTÓRICA

2.1 NOÇÕES GERAIS SOBRE OS DIREITOS REAIS

Clóvis Beviláqua conceitua os direitos reais como o conjunto de normas que disciplinam as relações jurídicas estabelecidas entre as pessoas e os bens que podem ser objeto de apropriação¹. A formação dos direitos reais articulam-se em torno da distinção entre a propriedade plena (*jus in re propria*) e os poderes jurídicos atribuídos sobre coisa alheia (*jus in re aliena*)².

A concepção clássica explica a formação destes direitos como desmembramentos do direito de propriedade, entendida como a soma de direitos pertencentes ao proprietário sobre a coisa, como posse, uso, gozo e livre disposição, entretanto, essa abordagem é criticada por conceber a propriedade como um conjunto fracionável de poderes jurídicos. A concepção contemporânea compreende que a propriedade é um direito único e complexo, não fragmentado, e que os direitos reais sobre coisa alheia assumem caráter instrumental e intersubjetivo, orientados pela função social da propriedade, sem subtrair parcelas do domínio, mas apenas os limitando externamente³.

Nessa linha, Gustavo Tepedino, Heloisa Helena Barboza e Maria Celina Bodin de Moraes observam que os direitos reais constituem categoria jurídica destinada a regular as formas de apropriação e utilização dos bens, disciplinando a relação direta do sujeito com a coisa. Os autores destacam que os direitos reais se distinguem dos direitos obrigacionais pela imediatidade do vínculo estabelecido entre o titular e o bem jurídico. Enquanto nas obrigações o poder do credor se exerce por intermédio do devedor, nos direitos reais o poder é exercido diretamente sobre a coisa, revelando a aderência do vínculo jurídico ao objeto. A partir dessa aderência, os direitos reais assumem caráter *erga omnes*, decorrendo da publicidade e da exteriorização do vínculo jurídico, que torna o direito real cognoscível e exigível perante todos. Essa característica garante a segurança das

¹ BEVILÁQUA, Clóvis. **Direito das Coisas** - Vol. 1. Brasília: Senado Federal, Conselho Editorial, 2003.

² FREITAS, Augusto Teixeira de. **Consolidação das Leis Civis**. 5. ed. Rio de Janeiro: [s.n.], 1945, p. xxi.

³ GOMES, Orlando. **Direitos Reais**. Atualizador Luiz Edson Fachin. 21. ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Forense, 2012, p. 26-29.

relações jurídicas, assegurando ao titular a proteção de seu direito em face de terceiros⁴.

Os autores ainda acrescentam que tais direitos se regem por princípios próprios, como a ambulatoriedade, na qual o vínculo jurídico acompanha o bem independentemente de sua transmissão; a sequela, que confere ao titular o poder de perseguir a coisa nas mãos de quem quer que a possua; a publicidade, que assegura o seu reconhecimento; a especialidade, que exige a determinação precisa do objeto; e a preferência, que decorre da prioridade conferida ao titular que possua o registro anterior do seu direito⁵.

Desse modo, os direitos reais não se tratam de meros desmembramentos do domínio, mas de mecanismos jurídicos que garantem a racionalidade nas formas de apropriação e fruição dos bens. Esses direitos configuram uma estrutura que disciplina a relação direta entre o sujeito e o bem, assegurando o exercício imediato do poder sobre a coisa, com eficácia *erga omnes*.

2.2 CONCEITO E CARACTERÍSTICAS JURÍDICAS

O direito de habitação é caracterizado por Clóvis Beviláqua como um direito real instituído sempre a título gratuito, que recai sobre imóvel residencial alheio, ou seja, imóvel que enseje habitação⁶. Esse direito real se diferencia dos direitos de uso e usufruto visto que não há a transferência da faculdade de fruição do bem⁷.

O direito real de habitação é exclusivo ao titular legítimo e pode ser exercido unicamente para fins de moradia, não podendo ser transmitido a terceiros nem usado para outros fins, conforme limita o artigo 1.414 do Código Civil⁸. Esse direito pode ser exercido enquanto o cônjuge sobrevivente estiver vivo, garantindo-lhe proteção e estabilidade no imóvel familiar.

⁴ TEPEDINO, Gustavo; BARBOZA, Heloisa Helena; MORAES, Maria Celina Bodin de. **Código Civil interpretado conforme a Constituição da República. Vol. III.** Rio de Janeiro: Renovar, 2011, p. 486 - 488.

⁵ TEPEDINO, 2011, p. 486 - 488.

⁶ BEVILÁQUA, 2003.

⁷ TEPEDINO, *op. cit.*, p. 855.

⁸ *Ibid.*

Orlando Gomes assimila o direito de habitação como uma "simples modalidade" do direito real de uso⁹. Esse entendimento limita ao uso específico de moradia com sua família no imóvel, sem possibilidade de transferência, seja gratuita ou onerosa, do bem à terceiro, evidenciando o caráter personalíssimo do direito¹⁰.

Nesse sentido, Paulo Lôbo descreve a habitação como "especialização legal do uso"¹¹, destacando-o como o mais restrito dentre os direitos reais de uso. Esse se diferencia dos demais pela limitação de sua finalidade: "quem habita, usa, mas nem todo que usa, habita."¹².

Para Pontes de Miranda, o direito de habitação distingue-se do usufruto principalmente por sua natureza personalíssima, que torna o direito intransferível, sendo vedada a sua cessão ou locação. Apesar dessa limitação, o autor ressalta que não há diferença substancial de conteúdo entre ambos os institutos, uma vez que o habitador pode ocupar o imóvel na mesma extensão em que o usufrutuário, desde que o uso se destine à sua moradia¹³. Assim, é indispensável que o habitador resida efetivamente na casa alheia, a qual pode corresponder tanto a bem urbano quanto rural, ou mesmo a parte de um imóvel¹⁴.

A perspectiva de Maria Berenice Dias segue o pensamento de Miranda ao compreender que o viúvo ou viúva titular do direito real de habitação detém a posse direta do bem como usufrutuário, enquanto a nua-propriedade pertence aos herdeiros, configurando uma forma de sucessão anômala que diverge do princípio da unidade da sucessão. Dessa forma, o direito é assegurado individualmente, separado do patrimônio hereditário, para garantir o objetivo de habitação do cônjuge/companheiro sobrevivente. Dias entende que a proteção à família justifica a mitigação dos direitos inerentes à propriedade em prol da solidariedade familiar. Nesse sentido, a aplicação deste direito segue as disposições do usufruto, conforme

⁹ GOMES, O., 2012, p. 326.

¹⁰ *Ibid.*, p. 326.

¹¹ LÔBO, 2019, p. 361.

¹² *Ibid.*, p. 361.

¹³ MIRANDA, Pontes de. **Tratado de Direito Privado: parte especial; v. 19 - Direito das coisas: usufruto, uso, habitação, renda sobre imóvel**. Atualizado por Nelson Nery Jr. e Luciano de Camargo Penteado. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2012, p. 603 - 605.

¹⁴ LÔBO, 2019, p. 361.

estabelecido no artigo 1.416 do CC, incluindo limitações específicas como a não obrigação do habitador em realizar reparações no imóvel¹⁵.

O conteúdo da habitação é mais amplo que os conceitos de residência ou domicílio, podendo haver habitação ainda que o local não seja o domicílio do titular, desde que este efetivamente nele resida. Ademais, Lôbo entende que a habitação recai sobre a casa, e não necessariamente sobre o imóvel, abrangendo qualquer estrutura apta à moradia ou permanência estável, inclusive, excepcionalmente, bens móveis utilizados como residência, como trailers, casas sobre rodas ou veículos motorizados adaptados à moradia¹⁶.

Pontes de Miranda também atribui ao habitador deveres semelhantes aos do usuário ou usufrutuário, destacando que o exercício do direito real de habitação não afasta o titular das responsabilidades inerentes à conservação e ao uso adequado do bem. O autor reconhece que, caso o habitador realize benfeitorias necessárias que competiriam originalmente ao proprietário, surge para ele um crédito indenizável, uma vez que tais benfeitorias são essenciais à preservação do imóvel e à manutenção da sua função habitacional. Essa perspectiva demonstra uma preocupação com a justa distribuição de ônus e benefícios entre o habitador e o proprietário, evitando que o primeiro seja prejudicado por despesas que visam à conservação do bem de propriedade do segundo¹⁷.

Além disso, Pontes de Miranda aborda situações excepcionais, como o perecimento, a inabitabilidade ou a desapropriação do imóvel. Nessas hipóteses, entende que, enquanto o direito real de habitação subsistir, o habitador tem direito à indenização correspondente. Quando o imóvel se torna impróprio para moradia, deve-se examinar se a causa gera direito à reparação, garantindo ao titular compensação pela perda do uso. Dessa forma, Pontes de Miranda constrói uma visão equilibrada e sistemática do instituto, preservando a função protetiva da moradia sem desconsiderar a estrutura patrimonial deste direito, reconhecendo efeitos econômicos e jurídicos proporcionais às mudanças do bem¹⁸.

¹⁵ DIAS, Maria Berenice. **Manual de direito das famílias**. 16. ed. São Paulo: Juspodivm, 2023.

¹⁶ LÔBO, 2019, p. 361.

¹⁷ MIRANDA, 2012, p. 621 - 627.

¹⁸ *Ibid.*, p. 625.

Afirma Carlos Roberto Gonçalves¹⁹ que o direito real de habitação destaca-se pela finalidade específica de proporcionar moradia ao beneficiário e sua família. Segundo a interpretação de Gonçalves, esse direito visa garantir que o habitante não tenha permissão para alugar ou emprestar o imóvel, assegurando assim a estabilidade habitacional em conjunto a proteção do espaço residencial para o qual o direito de uso foi concedido.

Maria Helena Diniz conceitua o direito real de habitação como um instituto jurídico do direito civil que confere ao consorte sobrevivente o direito de permanecer no imóvel até seu falecimento. A autora entende que em situações de conflito entre o direito real de habitação e o direito à herança, torna-se imperativo realizar uma ponderação dos direitos fundamentais em jogo, visando conciliar os interesses em conflito e concretizar os valores constitucionais pertinentes²⁰.

Seguindo na mesma direção, Flávio Tartuce enfatiza a necessidade de equilibrar os interesses do beneficiário do direito de habitação com os direitos dos demais herdeiros ou proprietários. Ele argumenta que, diante desses conflitos, deve-se realizar uma análise cuidadosa dos valores constitucionais envolvidos, buscando conciliar a proteção da moradia do cônjuge ou companheiro sobrevivente com a preservação da função social da propriedade e o respeito aos direitos dos demais herdeiros²¹. Essa abordagem reflete a preocupação de Tartuce e Diniz em garantir que o direito real de habitação cumpra seu papel de proteger a moradia do beneficiário como finalidade principal do instituto.

O direito real de habitação apresenta uma natureza dúplice, proporcionando qualidade de vida ao cônjuge supérstite e prevenindo sua exclusão do imóvel conjugal após o óbito do outro cônjuge, garantindo-lhe assim a posse gratuita do imóvel com fim de moradia, mesmo que o bem seja partilhado entre os outros herdeiros²². Desse modo, o instituto emerge como um mecanismo jurídico essencial

¹⁹ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro** – Vol. 7: Direito das Sucessões. 13. ed. São Paulo: Saraiva, 2019.

²⁰ DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro: Direito das Sucessões**. 33. ed. São Paulo: Saraiva, 2018.

²¹ TARTUCE, Flávio. **Manual de Direito Civil: volume único**. 11. ed. Rio de Janeiro: Método, 2021.

²² VERDAN, Tauã Lima. **O Direito Real de Habitação: Uma Singela Análise do Tema**. Revista Científica Semana Acadêmica. Fortaleza, 2013. Disponível em: <<https://semanaacademica.org.br/artigo/o-direito-real-de-habitacao-uma-singela-analise-do-tema>>. Acesso em: 15 out. 2025.

que, ao proteger a moradia do cônjuge ou companheiro sobrevivente, não apenas garante sua dignidade e estabilidade, mas também se alinha com a proteção constitucional à moradia, assegurando a continuidade da residência familiar.

2.3 EVOLUÇÃO HISTÓRICA DO INSTITUTO

A introdução do Estatuto da Mulher Casada pela Lei nº 4.121/62, trouxe uma significativa mudança no Código Civil de 1916, especialmente no que tange à proteção e autonomia feminina dentro da sociedade conjugal decorrente da luta feminista brasileira, que lutava contra a incapacidade civil no casamento. Apesar de vencer esse tabu, o Estatuto se deparou com o preconceito contra a igualdade marital, exaltada na figura do chefe da sociedade conjugal, o qual não foi retirado nesse momento²³.

A Lei instituiu o direito real de habitação para garantir ao cônjuge sobrevivente a continuidade da residência no imóvel do casal, desde que o casamento estivesse submetido ao regime de comunhão universal de bens. Esse direito foi regulamentado pelo art. 1.611, que estabeleceu suas condições de aplicação e os efeitos sucessórios correspondentes²⁴.

Art. 1.611. Em falta de descendentes e ascendentes, será deferida a sucessão ao cônjuge sobrevivente, se, ao tempo da morte do outro, não estavam desquitados.

§ 1º O cônjuge viúvo se o regime de bens do casamento não era o da comunhão universal, terá direito, enquanto durar a viuvez, ao usufruto da quarta parte dos bens do cônjuge falecido, se houver filho dêste ou do casal, e à metade se não houver filhos embora sobrevivam ascendentes do "de cujus".

§ 2º Ao cônjuge sobrevivente, casado sob o regime da comunhão universal, enquanto viver e permanecer viúvo 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 bem daquela natureza a inventariar.

²³ FERREIRA, Valdeana Vieira Casas. **A mulher casada no direito civil brasileiro**. 1. ed., Rio de Janeiro, Ed. Forense, 1985, p.112-113.

²⁴ BRASIL. **Lei 4.121, de 27 de agosto de 1962**. Dispõe sobre a situação jurídica da mulher casada. Brasília, DF: Presidência da República, 1962. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/1950-1969/l4121.htm>. Acesso em: 04 out. 2025.

No entanto, o § 2º do art. 1.611 limitou a duração desse direito ao período em que o cônjuge sobrevivente permanecesse viúvo. Assim, o benefício era extinto automaticamente com novo casamento.

Posteriormente, a Lei nº 6.515/77, conhecida como Lei do Divórcio alterou novamente o Código, visando a proteção das mulheres em casos de dissolução do casamento por morte do cônjuge. Com a entrada da Lei em vigor, o art. 258 do Código Civil passou a prever como regime padrão o da comunhão parcial de bens²⁵, o que reduziu a proteção econômica das mulheres após o falecimento dos cônjuges. Entretanto, como o cônjuge não era considerado herdeiro necessário à época e poderia ser excluído da herança por testamento, as viúvas muitas vezes enfrentavam dificuldades financeiras significativas após o falecimento de seus maridos.

Com o reconhecimento da união estável pela Constituição Federal de 1988 em seu art. 226, § 3º, a regulamentação dessa entidade familiar teve início apenas seis anos depois, com a Lei nº 8.971/1994. Essa legislação concedeu direitos sucessórios aos companheiros sobreviventes, porém, limitou-se a estabelecer o usufruto sobre os bens deixados, sem mencionar o direito real de habitação²⁶.

Após dois anos, a Lei nº 9.278/1996 regulou o § 3º do art. 226 da CRFB/88 e abordou essa lacuna ao incluir, em seu artigo 7º, parágrafo único, a garantia do direito real de habitação para os companheiros sobreviventes enquanto vivessem ou não constituíssem nova união, relativamente ao imóvel destinado à residência da família²⁷. Essa medida foi fundamental para assegurar que os companheiros tivessem proteção similar àquela conferida aos cônjuges.

Em uma tentativa de proteger os dependentes vulneráveis, a Lei nº 10.050/2000 acrescentou ao CC/16 o direito real de habitação para filhos com

²⁵ BRASIL. **Lei 6.515, de 26 de dezembro de 1977**. Regula os casos de dissolução da sociedade conjugal e do casamento, seus efeitos e respectivos processos, e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 1977. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/1950-1969/l4121.htm>. Acesso em: 04 out. 2025.

²⁶ BRASIL. **Lei 8.971 de 29 de dezembro de 1994**. Regula o direito dos companheiros a alimentos e à sucessão. Brasília, DF: Presidência da República, 1994. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L8971.htm>. Acesso em 15 set. 2025.

²⁷ BRASIL. **Lei 9.278 de 10 de maio de 1996**. Regula o § 3º do art. 226 da Constituição Federal. Brasília, DF: Presidência da República, 1996. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l9278.htm>. Acesso em: 20 jun. 2024.

deficiências incapacitantes ao trabalho²⁸. Contudo, essa norma foi revista pelo CC/02, que buscou maior equidade entre os herdeiros.

O Código Civil de 2002 apresentou significativas reformas nos direitos sucessórios, destacando-se pelo art. 1.845 que incluiu o cônjuge sobrevivente como herdeiro necessário. Além disso, transformou o direito real de habitação, que antes era viúvel, em vitalício, independente do regime de bens do casamento. Essa alteração garantiu ao cônjuge sobrevivente a dignidade de manter a residência familiar e a liberdade para reconstruir sua vida pessoal e afetiva sem as restrições anteriores²⁹.

Nesse sentido, a evolução histórica do direito real de habitação no Brasil reflete uma progressiva adaptação legislativa às demandas sociais por maior proteção familiar. O Estatuto da Mulher Casada implementou o instituto de maneira restritiva, limitando o direito a condições específicas de regime de bens e estado civil. A Lei nº 9.278/1996 estendeu sua aplicação aos companheiros em união estável, e, de forma mais abrangente, o Código Civil de 2002 consolidou o direito ao torná-lo vitalício e independente do regime de bens do casamento ou da constituição de nova união, configurando-o como um instrumento fundamental para a dignidade do cônjuge ou companheiro sobrevivente e a garantia da moradia.

3 PRINCÍPIOS CONSTITUCIONAIS EM CONFLITO

A análise do direito real de habitação no ordenamento jurídico brasileiro revela um campo fértil para o estudo da teoria dos direitos fundamentais, especialmente no que tange à colisão de princípios. O instituto, ao garantir ao cônjuge ou companheiro sobrevivente o direito de permanecer no imóvel residencial da família, independentemente do regime de bens, impõe uma restrição direta aos direitos dos herdeiros. Essa tensão normativa não pode ser resolvida por uma simples lógica de subsunção, de modo que exige a aplicação de um instrumental

²⁸ BRASIL. **Lei 10.050, de 14 de novembro de 2000**. Altera o art. 1.611 da Lei nº 3.071, de 1º de janeiro de 1916 – Código Civil, estendendo o benefício do § 2º ao filho necessitado portador de deficiência. Brasília, DF: Presidência da República, 2000. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l10050.htm>. Acesso em 15 set. 2025.

²⁹ BRASIL. **Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002**. Institui o Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República, 2002. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm>. Acesso em: 20 out. 2024.

teórico capaz de lidar com o conflito entre direitos de mesma hierarquia. A situação expõe, de um lado, o direito fundamental à herança e, de outro, o direito fundamental à moradia, ambos dotados de proteção constitucional.

Para compreender a dinâmica desse conflito, é necessário recorrer à distinção teórica entre regras e princípios, ambas espécies de normas. Embora apresente diferentes critérios para diferenciá-los, Robert Alexy sustenta que essa distinção possui natureza qualitativa³⁰.

Nessa perspectiva, as regras estabelecem comandos precisos, que devem ser observados exatamente como formulados, dentro dos limites do que é juridicamente e faticamente possível, de modo que ou são cumpridas ou não. Por isso, no caso de conflito entre regras, é necessário que uma seja declarada inválida, ou contenha uma exceção que permita a validade da outra³¹. Por sua vez, os princípios são concebidos como mandamentos de otimização, que ordenam que algo deve ocorrer na maior medida possível dentro dos limites impostos pelas circunstâncias jurídicas e fáticas. Portanto, sua satisfação não é absoluta, mas variável, pois o grau de realização de um princípio depende tanto das condições concretas do caso quanto das possibilidades jurídicas que delimitam sua aplicação. Assim, a colisão entre princípios se resolve no âmbito do peso, e não da validade, o que significa que um não invalida o outro, mas um deles terá precedência no caso concreto, a partir da ponderação³².

Será adotado como premissa teórica a noção de que os direitos fundamentais, embora dotados de máxima proteção constitucional, não são absolutos e podem sofrer restrições, desde que justificadas e proporcionais³³. Nesse sentido, Renata Raupp Gomes sustenta que a teoria que melhor se ajusta à estrutura principiológica da Constituição de 1988 é a teoria externa. Em contraste com a teoria interna, que considera os limites como inerentes ao próprio direito, a teoria externa admite as restrições como algo extrínseco, decorrentes da necessidade de acordar diferentes direitos individuais e coletivos³⁴.

³⁰ ALEXY, Robert. **Teoria dos Direitos Fundamentais**. Tradução de Virgílio Afonso da Silva. São Paulo: Malheiros Editores, 2008, p. 89.

³¹ *Ibid.*, p. 92-93.

³² ALEXY, 2008, p. 90, 93-94.

³³ *Ibid.*

³⁴ GOMES, Renata Raupp. **Entre a fundamentalidade dos direitos à herança, à propriedade e a concretização do paradigma familiar constitucional: a função social da legítima**

As restrições aos direitos fundamentais podem decorrer de previsão expressa da Constituição, de regras com fundamento de validade na Constituição ou em decorrência da colisão entre princípios antagônicos³⁵. O direito real de habitação se enquadra nesta última categoria, configurando-se como uma restrição ao direito à herança, justificada pela necessidade de proteger o direito à moradia do cônjuge ou companheiro sobrevivente.

Para avaliar a legitimidade e a proporcionalidade dessa restrição, é indispensável decompor o conflito em suas partes constitutivas. Assim, os tópicos seguintes se dedicam a analisar, separadamente, os quatro pilares desta discussão: o direito de propriedade, como matriz para a compreensão dos demais; a função social da propriedade, como vetor interpretativo que condiciona o exercício dos direitos patrimoniais; o direito à herança, que é o direito diretamente restringido pelo instituto; e, por fim, o direito à moradia, que é o direito protegido e que serve de fundamento para a restrição.

3.1 DIREITO À PROPRIEDADE

Ao longo da história, o conceito de direito de propriedade no ordenamento jurídico brasileiro deixou de ser percebido como um direito ilimitado, passando a incorporar limitações e restrições de fundamento constitucional, civil e administrativo³⁶. Assim, evoluiu de uma concepção puramente individualista e absoluta para um direito condicionado ao cumprimento de sua função social.

A primeira Constituição Imperial Brasileira de 1824 foi antecedida pela Revolução Pernambucana de 1817 e pela Constituição portuguesa de 1822, ambos acontecimentos que impactaram nos primeiros momentos do ciclo constitucional brasileiro, externando que o regime jurídico era focado exclusivamente na proteção da propriedade privada³⁷. Sob forte influência do liberalismo norte-americano, a

no direito brasileiro. 2019. Tese (Doutorado) - Programa de Pós-Graduação em Direito, Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis, 2019, p 54. Disponível em: <<https://repositorio.ufsc.br/handle/123456789/211585>>. Acesso em: 11 nov. 2025.

³⁵ GOMES, R., 2019, p. 57.

³⁶ ARIMATEA, 2003, p. 46.

³⁷ BRASIL. [Constituição (1824)]. **Constituição Política do Império do Brasil**. Rio de Janeiro: Império. Outorgada em 25 de março de 1824. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao24.htm>. Acesso em: 15 out. 2025.

Constituição Republicana de 1891, ampliou essa visão, tratando a propriedade como um direito individual, absoluto e inalienável, sem qualquer menção a um interesse social ou ao direito à moradia³⁸.

A Constituição de 1934 iniciou um novo processo de conceituação do direito de propriedade³⁹. Influenciada pelo surgimento de um modelo de Estado social no país, essa constituição foi a primeira a manifestar o princípio da função social da propriedade em busca da implementação de um benefício social, por meio da mudança no foco do indivíduo para o coletivo, o que foi mantido na Constituição de 1937⁴⁰.

Por sua vez, a Constituição de 1946, por meio do § 16º do art. 141, garantiu o direito de propriedade a partir de um rol de direitos individuais, permitindo a desapropriação por necessidade, utilidade pública ou interesse social, mas condicionando seu uso ao bem-estar social, nos termos do art. 147. Além disso, o art. 145 estabeleceu que “A ordem econômica deve ser organizada conforme os princípios da justiça social, conciliando a liberdade de iniciativa com a valorização do trabalho humano”⁴¹, de modo que o direito de propriedade estava subordinado aos direitos individuais e econômicos⁴².

A Constituição outorgada de 1967 também marcou o direito de propriedade vinculado tanto ao interesse individual, quanto ao interesse social. O equilíbrio entre os interesses individuais e sociais da propriedade não ocorreu apenas no âmbito constitucional. Esta integração também se verificou com a Lei nº 4.504/1964, conhecida como Estatuto da Terra, que desempenhou papel essencial ao concretizar a norma constitucional referente ao direito de propriedade, especialmente no que diz respeito à sua função social.

³⁸ SOUZA, Sérgio Iglesias Nunes de Souza. **Direito à moradia e de habitação: análise comparativa e suas implicações teóricas e práticas com os direitos da personalidade**. 2. ed. rev. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2008, p. 88-89.

³⁹ BRASIL. [Constituição (1934)]. **Constituição da República dos Estados Unidos do Brasil**. Rio de Janeiro: Presidência da República. Promulgada em 16 de julho de 1934. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao34.htm>. Acesso em: 15 out. 2025.

⁴⁰ SOUZA, 2013, p. 89.

⁴¹ BRASIL. [Constituição (1946)]. **Constituição dos Estados Unidos do Brasil**. Brasília, DF: Presidência da República. Promulgada em 18 de Setembro de 1946. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao46.htm>. Acesso em: 15 out. 2025.

⁴² SOUZA, 2013, p. 90.

A Constituição Federal de 1988 intensificou a aplicação da função social da propriedade, tornando-a direito fundamental, estabelecido pelo art. 5º, XXIII, e princípio da ordem econômica, estabelecido pelo art. 170, III. Diante desse contexto, o direito à propriedade restou condicionado ao cumprimento da função social⁴³. O Código Civil de 2002 conservou o entendimento constitucional, inserindo a ideia de abuso de direito pelo proprietário no exercício de seu direito de propriedade⁴⁴.

O instituto da propriedade constitui o princípio central que orienta e fundamenta todos os direitos reais, funcionando como o ponto de convergência entre eles⁴⁵. Marmo o conceitua como “a condição em que se encontra um bem, móvel ou imóvel, material ou imaterial, que pertence, em caráter próprio e exclusivo, a determinada pessoa, física ou jurídica”⁴⁶.

Essa conceituação, para Orlando Gomes, pode partir de três critérios: 1) o sintético, como “a submissão de uma coisa, em todas as suas relações, a uma pessoa”⁴⁷; 2) o analítico, como “o direito de usar, fruir e dispor do bem, e de reavê-lo de quem injustamente o possuía”⁴⁸; e 3) o descritivo, como “o direito complexo, absoluto perpétuo e exclusivo, pelo qual uma coisa fica submetida à vontade de uma pessoa, com as limitações da lei”⁴⁹. Nenhum dos critérios encontra plena realização por si só, de modo que, para obter uma compreensão completa do direito de propriedade, exige-se uma análise conjunta dos três elementos em conjunto⁵⁰.

A propriedade é concebida, para Gomes, como um direito unitário, composto pelas faculdades jurídicas de usar, gozar, dispor e reivindicar o bem que lhe serve de objeto, o que outorga ao titular ampla margem de atuação sobre a coisa, inclusive a de abandoná-la, transferi-la, destruí-la ou segmentar o domínio mediante a criação de outros direitos reais em favor de terceiros, além de ser oponível *erga omnes*⁵¹. A perpetuidade é outra marca do instituto, uma vez que a propriedade não se extingue

⁴³ SOUZA, 2013, p. 92.

⁴⁴ BRASIL, 2002.

⁴⁵ ARIMATÉA, José Rodrigues. **O direito de propriedade**: limitações e restrições públicas. São Paulo: Lemos & Cruz, 2003, p. 45.

⁴⁶ MARMO, Roberto Kaisserlian. **Direito Civil**: Direito das Coisas. São Paulo: Harbra, 2004, p. 25.

⁴⁷ GOMES, O., 2012, p. 103.

⁴⁸ *Ibid.*, p. 103.

⁴⁹ GOMES, O., 2012, p. 103.

⁵⁰ *Ibid.*, p. 104.

⁵¹ *Ibid.*, p. 104.

pelo simples não exercício e normalmente tem duração ilimitada. Entretanto, há como exceção situações as quais a propriedade é resolúvel, exigindo condição resolutiva em seu título de constituição, seja pela sua natureza ou por disposição das partes para sua admissão, por exemplo, o fideicomisso e a retrovenda⁵².

No plano relacional, Orlando Gomes destaca o *jus prohibendi* como a prerrogativa de impedir que terceiros exerçam domínio sobre a coisa, o que explica seu caráter exclusivo. Essa exclusividade também revela a elasticidade do instituto, que pode ser ampliado ou reduzido conforme a incorporação ou subtração de faculdades, fenômeno observável na formação de direitos reais incidentes sobre bens alheios e garantias reais⁵³.

Pietro Perlingieri entende que a propriedade não pode ser observada de maneira restritiva, somente como um poder isolado do titular sobre a coisa, abordando-a a partir de uma dupla perspectiva, como situação subjetiva e como relação proprietária. Nesse sentido, compreende que, assim como outros institutos jurídicos, a propriedade pressupõe uma situação subjetiva, de modo que o proprietário assume a posição de titular de uma situação ativa de propriedade do bem, reunindo todas as faculdades jurídicas de usar, fruir, dispor e gozar da coisa⁵⁴.

Quanto à propriedade como relação jurídica, apesar da crítica doutrinária diante da ausência de determinação do sujeito passivo nessa categorização, o autor enfatiza que "deve-se falar de direito real no âmbito de uma relação real; e, em particular, da propriedade no âmbito de uma relação proprietária."⁵⁵ Ele sustenta que a indeterminação do sujeito passivo não afasta a estrutura relacional do instituto, uma vez que o polo passivo é ocupado pela coletividade.

Assim sendo, na visão de Perlingieri, a propriedade não é um bloco de poder absoluto, mas um instituto de coordenação de interesses, a qual em algumas hipóteses prevalecerá o interesse do proprietário e em outras o interesse de terceiros, na disciplina das situações previstas em lei⁵⁶. Para o autor, essa dimensão relacional manifesta-se nos poderes de gozo, utilização e disposição, os quais não

⁵² GOMES, O., 2012, p. 109.

⁵³ *Ibid.*, p. 104.

⁵⁴ PERLINGIERI, Pietro. **Perfis do Direito Civil: introdução ao direito civil constitucional**. Trad. Maria Cristina de Cicco. Rio de Janeiro: Renovar, 2002, p. 221.

⁵⁵ *Ibid.*, p. 221.

⁵⁶ *Ibid.*, p. 221.

constituem direitos autônomos, mas expressões funcionais da própria situação proprietária, sempre correlacionadas a deveres de abstenção ou de cooperação por parte de terceiros⁵⁷.

O autor defende que os poderes de gozo e de disposição não são homogêneos nem essenciais à propriedade, podendo ser dissociados ou limitados conforme o contexto. O autor exemplifica que o gozo assume conteúdo variável, de modo que nas pessoas físicas, relaciona-se à fruição direta do bem e nas pessoas jurídicas, à sua utilização dentro dos limites traçados pelo objeto social. Tal diferença evidencia que o exercício da propriedade é condicionado, por exemplo, por características institucionais, afastando a concepção de poder absoluto⁵⁸.

Em relação ao poder de disposição, esse não se restringe à constituição de direitos reais, abrangendo todos os atos de autonomia que criem situações jurídicas em favor de terceiros, inclusive disposições materiais. Contudo, também pode ser restringido, controlado ou compartilhado, o que confirma sua natureza relacional e não ilimitada⁵⁹.

Perlingieri, ao expandir o conceito de propriedade, demonstra que o seu exercício pode ser condicionado ou fiscalizado por outros sujeitos públicos ou privados sem que isso importe em perda da titularidade do direito⁶⁰. Observa-se que a discussão sobre o direito de propriedade é apresentada sob diferentes perspectivas teóricas, que se interligam para formar uma compreensão complexa e contemporânea do instituto.

Na concepção de Robert Alexy, a propriedade também não é um direito absoluto, mas um direito à não-eliminação de posições jurídicas. Essa proteção opera em duas dimensões. Em primeiro lugar, há as posições jurídicas concretas, que asseguram ao indivíduo o direito de não ser privado de um bem específico que já integra seu patrimônio. Em segundo lugar, existem as posições jurídicas abstratas, que garantem a manutenção das competências que dão sentido ao próprio instituto da propriedade, como adquirir, usar e alienar bens. Essa dimensão

⁵⁷ PERLINGIERI, 2002.

⁵⁸ *Ibid.*

⁵⁹ *Ibid.*, p. 222.

⁶⁰ *Ibid.*, p. 225.

abstrata revela o vínculo direto entre propriedade e liberdade, pois as competências patrimoniais ampliam o espaço de atuação autônoma dos indivíduos⁶¹.

Dentro da teoria dos princípios de Alexy, o direito de propriedade se configura como um princípio, ou seja, um mandado de otimização, sendo, portanto, um direito *prima facie*, de modo que é protegido na maior medida possível, mas não de forma incondicionada. Assim, pode entrar em colisão com outros princípios constitucionais, e a solução para essa situação decorre de um processo em que se verifica se a importância da satisfação do princípio concorrente justifica a restrição imposta ao direito de propriedade. Dessa forma, Alexy demonstra que é possível limitar a propriedade privada sem negar seu caráter de direito fundamental⁶².

A partir do contexto da teoria alexyana, Renata Raupp Gomes sustenta a chamada “teoria do âmbito de proteção amplo”⁶³, segundo a qual todas as faculdades inerentes à propriedade (usar, usufruir e dispor) estão, *prima facie*, incluídas no âmbito protetivo do direito fundamental. Para a autora, conceber o direito de propriedade como amplo *prima facie* não corresponde à ideia de reconhecer esse direito absoluto, mas justamente admitir que seu conteúdo definitivo será delimitado por meio de restrições justificadas.

Nesse sentido, entende que a teoria externa se harmoniza com a noção de um âmbito de proteção amplo do direito de propriedade e com uma compreensão mais precisa do suporte fático de cada direito fundamental. Assim, qualquer norma constitucional ou infraconstitucional que afete, em maior ou menor medida, a posição *prima facie* do proprietário deve ser examinada segundo seu fundamento constitucional, a fim de verificar se trata-se de uma restrição legítima ou de uma violação ao direito fundamental⁶⁴.

José Isaac Pilati constata que a perspectiva política no instituto da propriedade antecede a perspectiva jurídica, diante da necessidade de compreendê-la para a instrução dos elementos estruturais do instituto⁶⁵. Nesse sentido, a estrutura jurídica do instituto da propriedade impacta e é impactada pelas

⁶¹ ALEXY, 2008.

⁶² ALEXY, 2008.

⁶³ GOMES, R., 2019, p. 87.

⁶⁴ *Ibid.*, p. 87-88.

⁶⁵ PILATI, José Isaac. **Propriedade e Função Social na pós-modernidade**. 2. ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2012, p. 22.

mudanças políticas e sociais de uma nação desde as civilizações mais antigas, diante da relação direta com os sistemas político, social e econômico⁶⁶.

Assim, a propriedade contemporânea se revela uma situação jurídica complexa, de modo que transcende a ideia de um mero direito subjetivo, visto que compreende uma estrutura de obrigações, ônus, vínculos e limites que não são adicionais, mas elementos constitutivos da própria situação proprietária. O descumprimento de qualquer um desses elementos pode, inclusive, impactar a própria existência do direito⁶⁷.

3.2 FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE

A função social da propriedade é compreendida como o dever do titular de exercer o direito de propriedade em consonância com o legítimo interesse da coletividade⁶⁸. Diante da incorporação da função social como princípio constitucional (art. 5º, XXIII, e art. 170, III), esta deixou de operar como mera limitação externa para atuar como elemento constitutivo do direito de propriedade, de modo que somente há propriedade juridicamente protegida quando cumprida sua função social⁶⁹.

A propriedade é o instrumento mais abrangente de aproveitamento econômico de um bem, permitindo ao titular utilizá-lo, extrair-lhe frutos e determinar-lhe a destinação. Entretanto, os poderes não são exercidos de modo irrestrito, devendo observar a finalidade econômica e social do direito, sob pena de configurar abuso. Essa orientação teleológica evidencia o papel normativo da função social⁷⁰.

O jurista italiano Pietro Perlingieri propõe uma compreensão da função social da propriedade na qual ela não se restringe a impor limites ou restrições ao direito do proprietário, mas constitui parte essencial de sua própria estrutura e razão de existência, funcionando como princípio orientador dos valores constitucionais ligados à solidariedade e ao pleno desenvolvimento da pessoa humana. Nessa

⁶⁶ MARMO, 2004, p. 23 e 24.

⁶⁷ PERLINGIERI, 2002, p. 224

⁶⁸ ARIMATÉA, , p. 50.

⁶⁹ GOMES, O., 2012, p.108.

⁷⁰ *Ibid.*, p. 105.

perspectiva, a função social não atua em oposição à propriedade privada, mas como o fundamento que legitima sua atribuição a determinado sujeito. Ou seja, o direito de propriedade só se justifica enquanto cumpre uma finalidade compatível com o interesse coletivo. Assim, tanto o legislador, ao formular as normas, quanto o intérprete, ao aplicá-las, devem considerar a função social como critério de orientação e medida de validade das formas e usos da propriedade, assegurando que ela contribua para a realização dos valores sobre os quais se estrutura o ordenamento jurídico⁷¹.

Em contraponto, na concepção de Robert Alexy, a propriedade e sua função social não constituem um único direito funcionalizado, mas dois princípios autônomos que entram potencialmente em colisão. De acordo com sua teoria dos direitos fundamentais, a propriedade é protegida como um direito *prima facie*, que assegura ao titular as faculdades básicas de usar, gozar e dispor do bem. A função social, por sua vez, atua como fundamento normativo externo capaz de justificar restrições a esse direito. Quando as exigências sociais ou coletivas tornam necessário limitar determinada faculdade, não se está diante da configuração interna da propriedade, mas de uma restrição. Essa restrição, como toda intervenção em direitos fundamentais, precisa ser submetida ao procedimento racional de ponderação: identificam-se os princípios em colisão, analisa-se a intensidade da restrição de cada um e verifica-se se a limitação ao direito de propriedade é proporcional e necessária à luz do caso concreto⁷².

O contraste entre as duas perspectivas é evidente. Para Perlingieri, a função social integra desde o início a própria estrutura do direito de propriedade, de modo que não existe oposição entre interesse individual e interesse coletivo, visto que a propriedade já nasce orientada por finalidades sociais e só se legitima quando as realiza. Alexy, ao contrário, considera que propriedade e função social são princípios distintos, frequentemente em tensão. A função social atua como fundamento para restringir o direito de propriedade, por meio de ponderação e critérios de proporcionalidade.

⁷¹ GOMES, O., 2012, p. 226.

⁷² ALEXY, 2008.

Assim, enquanto Perlingieri adota uma concepção unitária e teleológica da propriedade, que dissolve a dicotomia entre o privado e o social, Alexy preserva essa tensão e a resolve caso a caso. As duas teorias, portanto, partem de pressupostos diversos: uma privilegia a conformação constitucional positiva do instituto; a outra, a análise das colisões e no equilíbrio entre princípios, que será analisada posteriormente neste trabalho.

A função social foi inicialmente enunciada no ordenamento brasileiro por meio da Constituição de 1934, em seu art. 113, nº 17, que vedou o exercício da propriedade contra o interesse social ou coletivo, nos termos da lei⁷³, tema que foi silenciado na Constituição de 1937. A Constituição de 1946 regressou à disposição da Constituição de 1934 ao condicionar o pleno uso da propriedade ao cumprimento do interesse social⁷⁴. A Emenda Constitucional nº 1, de 18 de outubro de 1969, introduziu à Constituição de 1967 o desenvolvimento nacional e a justiça social como objetivos da ordem econômica e social, com base nos princípios do art. 160 da EC⁷⁵.

- I - liberdade de iniciativa;
- II - valorização do trabalho como condição da dignidade humana;
- III - função social da propriedade;
- IV - harmonia e solidariedade entre as categorias sociais de produção;
- V - repressão ao abuso do poder econômico, caracterizado pelo domínio dos mercados, a eliminação da concorrência e ao aumento arbitrário dos lucros; e
- VI - expansão das oportunidades de emprego produtivo.

Na Constituição Federal de 1988 a função social da propriedade foi elevada ao status de direito fundamental, art. 5º, XXIII, e reiterada como princípio da ordem econômica, art. 170, III. Nesse momento, ao garantir a propriedade como um direito inviolável e essencial ao ser humano em seu art. 5º, inciso XXII, o condicionou à observância de sua função social no inciso seguinte, tornando o direito de propriedade em um direito fundamental condicionado ao princípio da função social, enfatizando a necessidade de compatibilizar os direitos do proprietário com as demandas sociais e ambientais⁷⁶.

⁷³ BRASIL, 1934.

⁷⁴ BRASIL, 1946.

⁷⁵ BRASIL, 1969.

⁷⁶ SOUZA, 2013, p. 92.

A propriedade privada caminha ao lado da função social como parte dos princípios da ordem econômica, que “tem por fim assegurar a todos existência digna, conforme os ditames da justiça social”, à luz do art. 170 da CRFB⁷⁷. Para buscar esse objetivo, os demais princípios da ordem econômica apresentados pelo art. 170, da CRFB, devem ser observados em conjunto e harmonia.

- I - soberania nacional;
- II - propriedade privada;
- III - função social da propriedade;
- IV - livre concorrência;
- V - defesa do consumidor;
- VI - defesa do meio ambiente, inclusive mediante tratamento diferenciado conforme o impacto ambiental dos produtos e serviços e de seus processos de elaboração e prestação;
- VII - redução das desigualdades regionais e sociais;
- VIII - busca do pleno emprego;
- IX - tratamento favorecido para as empresas de pequeno porte constituídas sob as leis brasileiras e que tenham sua sede e administração no País.

Na esfera infraconstitucional, o Estatuto da Terra, Lei nº 4.504/64, dispõe sobre a reforma agrária, com o propósito de assegurar uma distribuição mais equitativa da terra, em consonância com os princípios de justiça social. Nesses termos, posicionou a função social como encargo jurídico a ser cumprido pelos bens públicos e privados⁷⁸.

Em seu art. 2º, condicionou o acesso à propriedade de terra ao cumprimento da função social, definindo requisitos que devem ser observados para atendê-la integralmente em seu § 1º, nos seguintes termos⁷⁹:

- a) favorece o bem-estar dos proprietários e dos trabalhadores que nela labutam, assim como de suas famílias;
- b) mantém níveis satisfatórios de produtividade;
- c) assegura a conservação dos recursos naturais;
- d) observa as disposições legais que regulam as justas relações de trabalho entre os que a possuem e a cultivem.

O descumprimento dessas condições poderia levar à desapropriação por interesse social, de acordo com os art. 18, alínea ‘a’, e 19 da mesma legislação. O Estatuto da Terra foi fundamental ao concretizar a norma constitucional referente ao direito de propriedade rural, exigindo que o exercício do direito realizasse interesses

⁷⁷ BRASIL, 1988.

⁷⁸ PILATI, 2012, p. 68-69.

⁷⁹ BRASIL, 1964.

sociais, sem eliminar o domínio privado, operando como critério de legitimação de intervenções legislativas e interpretação⁸⁰.

Assim sendo, no contexto urbano, o Estatuto da Cidade, Lei nº 10.257/01, art. 39, vincula os limites da função social às exigências fundamentais impostas pelo plano diretor, a fim de assegurar desenvolvimento e justiça social⁸¹. Desse modo, para Pilati, “a função social abre espaço para à autotutela da sociedade.”⁸².

O Código Civil de 2002 segue o entendimento constitucional em seu art. 1.228, § 1º, estabelecendo que o “direito de propriedade deve ser exercido em consonância com as suas finalidades econômicas e sociais”, preservando o meio ambiente e o patrimônio histórico e artístico, e evitando a poluição. Em continuação, o § 2º introduz a noção de abuso de direito pelo proprietário no exercício do direito de propriedade⁸³.

Em caso de descumprimento, o § 4º prevê uma intervenção judicial de natureza expropriatória que não se restringe à matéria de defesa. Conforme o Enunciado 496 da V Jornada de Direito Civil do Conselho Nacional de Justiça: “O conteúdo do art. 1.228, §§ 4º e 5º, pode ser objeto de ação autônoma, não se restringindo à defesa em pretensões reivindicatórias.”⁸⁴.

Em diversas situações, o Código Civil de 2002 reconhece a prevalência do ser (social) sobre o ter (individual), ao privilegiar os direitos reais vinculados à propriedade, abrindo diferentes possibilidades de interpretações e controvérsias ao judiciário⁸⁵. Para Marmo, a partir do momento que o legislador regula a propriedade em razão da função social, e não somente por meio das atividades de interesse individual do proprietário, passa a privá-lo de certas faculdades, bem como impõe obrigações e condições para exercer seu poder sobre o bem⁸⁶.

No paradigma pós-moderno, Pilati conceitua que “todo o exercício de poder econômico, que, por omissão ou comissão, afete negativamente interesses

⁸⁰ GOMES, O., 2012, p. 124.

⁸¹ BRASIL, 2001.

⁸² PILATI, *op. cit.*, p. 73.

⁸³ BRASIL, 2002.

⁸⁴ BRASIL. V Jornada de Direito Civil, 2011. **Enunciado nº 496**. Ementa: O conteúdo do art. 1.228, §§ 4º e 5º, pode ser objeto de ação autônoma, não se restringindo à defesa em pretensões reivindicatórias. Brasília, DF: Conselho da Justiça Federal. Disponível em: <<https://www.cjf.jus.br/enunciados/enunciado/565>>. Acesso em: 20 out. 2025.

⁸⁵ MARMO, 2004, p. 25.

⁸⁶ *Ibid.*, p. 27.

fundamentais da coletividade, configura o não cumprimento da função social”⁸⁷. Neste contexto, o autor estabelece que a sanção pelo descumprimento da função social da propriedade não se limita à desapropriação por interesse social das propriedades rurais ou urbanas. A ampliação da autonomia coletiva faz com que a função social se articule com outros princípios jurídicos, como a responsabilidade civil⁸⁸.

Em suma, a função social da propriedade consolida-se como um princípio jurídico autônomo e fundamental, elevado ao *status* constitucional, que condiciona o direito de propriedade ao atendimento dos interesses coletivos, à justiça social e à efetivação de direitos fundamentais. Essa condição impõe limites ao exercício da propriedade, exigindo sua compatibilização com as demandas sociais e ambientais.

3.3 DIREITO À HERANÇA

A herança, enquanto instituto jurídico, integra o conceito mais amplo de patrimônio. Conforme leciona Sílvio Venosa, o patrimônio consiste no conjunto de direitos reais e obrigacionais, abrangendo ativos e passivos pertencentes a uma pessoa. Nessa perspectiva, a herança representa exatamente o patrimônio do de cujus, compreendendo a totalidade de seus bens, direitos e obrigações transmitidos após sua morte. Esse conjunto patrimonial, juridicamente denominado espólio, é destinado aos herdeiros legítimos ou testamentários, observadas as normas sucessórias vigentes⁸⁹.

Em relação aos sucessores, o ordenamento jurídico os distingue entre herdeiros testamentários e herdeiros necessários, que possuem parcela mínima assegurada, não podendo ser excluídos por mera disposição de vontade do testador. A vocação hereditária segue a ordem de classes estabelecida no art. 1.829 do Código Civil de 2002⁹⁰:

Art. 1.829. A sucessão legítima defere-se na ordem seguinte:

⁸⁷ PILATI, 2012, p. 72

⁸⁸ *Ibid.*, p. 73.

⁸⁹ VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil: Direitos das Sucessões**. 9. ed. São Paulo: Editora Atlas, 2009, p. 7.

⁹⁰ BRASIL, 2002.

- I - aos descendentes, em concorrência com o cônjuge sobrevivente, salvo se casado este com o falecido no regime da comunhão universal, ou no da separação obrigatória de bens (art. 1.640, parágrafo único); ou se, no regime da comunhão parcial, o autor da herança não houver deixado bens particulares;
- II - aos ascendentes, em concorrência com o cônjuge;
- III - ao cônjuge sobrevivente;
- IV - aos colaterais.

A sucessão é inaugurada com o falecimento do titular do patrimônio, momento em que ocorre a transmissão da herança aos sucessores. O art. 1.784 do Código Civil consagra essa dinâmica ao estabelecer que, aberta a sucessão, o conjunto de bens, direitos e obrigações do falecido se transfere de pleno direito aos herdeiros legítimos e testamentários. Essa transmissão automática, contudo, não elimina a necessidade de manifestação de vontade do sucessor. Embora o ordenamento presuma a aceitação, ninguém pode ser obrigado a herdar. Por isso, o chamado à sucessão exige que o herdeiro confirme sua adesão, de forma expressa ou por comportamentos que revelem aceitação, podendo, alternativamente, optar pela renúncia ao seu quinhão. A norma constitucional, portanto, privilegia a proteção do núcleo familiar e contribui para assegurar segurança jurídica e equilíbrio no tratamento sucessório de situações transnacionais⁹¹.

O direito à herança foi elevado ao *status* de garantia fundamental, promovida pelo artigo 5º, inciso XXX, da Constituição de 1988. Nesse cenário, a positivação do direito sucessório como direito fundamental ocorre em paralelo à consolidação da função social como um vetor interpretativo para o direito de propriedade, fenômenos que, para Renata Raupp Gomes, possuem "íntima correlação"⁹².

Essa constitucionalização se insere em um contexto histórico no qual as ideias de direitos fundamentais como absolutos e ilimitados, as quais representavam o pensamento jusnaturalista dos séculos XVIII e XIX, não são mais sustentadas pela doutrina⁹³. A compreensão contemporânea é a de que todo direito fundamental, inclusive o de herança, nasce em um ordenamento que o reconhece e, ao mesmo tempo, o delimita, afastando a concepção de uma liberdade irrestrita.

⁹¹ BRASIL, 1988.

⁹² GOMES, R., 2018, p. 35.

⁹³ GOMES, F., 2015, p. 55 - 56.

Essa correlação impõe uma releitura do direito sucessório, que não pode mais ser compreendido apenas sob a ótica da autonomia da vontade e da perpetuação do patrimônio. A visão tradicional, que enxergava a garantia da herança como um mero complemento do direito de propriedade, servindo apenas como um direito de defesa contra a apropriação do patrimônio pelo Estado após a morte do titular, mostra-se reducionista e incompatível com a teoria dos princípios que adota o ordenamento constitucional brasileiro⁹⁴. Nesse sentido, caso a garantia da herança servisse apenas para confirmar a transmissibilidade dos bens, seria ela redundante, visto que não agregaria nada de novo ao universo dos direitos fundamentais, pois o direito de dispor dos bens já é uma faculdade inerente à propriedade. A sua constitucionalização, portanto, evidencia a existência de um direito autônomo a ser protegido.

O direito à herança adquire uma estrutura própria no sistema constitucional, com um âmbito de proteção que, embora se relacione com o direito de propriedade, não se subordina a ele⁹⁵. Essa autonomia é reforçada tanto pela sua condição de ‘cláusula pétrea’ (art. 60, § 4º, IV, CRFB), quanto pela eficácia plena e aplicabilidade imediata que lhe confere o art. 5º, § 1º da Constituição Federal, atributos que o afastam da ideia de norma meramente programática e o firmam como um direito fundamental pleno, dotado de força normativa própria⁹⁶.

Paulo Lôbo destaca que a superação do paradigma individualista em favor da função social se estende ao campo sucessório, de modo que o interesse social é priorizado em relação ao direito à herança. Assim, este deixa de ser um instituto voltado exclusivamente aos interesses do *de cujus* e de seus herdeiros para se tornar um mecanismo destinado igualmente à realização de valores coletivos⁹⁷.

Isso não significa que o direito à herança seja esvaziado, mas sim que ele não é absoluto. Enquanto princípio constitucional, o direito à herança funciona também como um mandamento de otimização, projetando um campo de proteção

⁹⁴ GOMES, R., *op. cit.*, p. 87.

⁹⁵ GOMES, R., 2018, p. 86-87.

⁹⁶ *Ibid.*, p. 34.

⁹⁷ LÔBO, Paulo. **Direito constitucional à herança, saisine e liberdade de testar**. In: IX Congresso Brasileiro de Direito de Família. Anais Eletrônicos. Araxá: IBDFAM, 2013, p. 35. Disponível em: <<https://ibdfam.org.br/publicacoes/anais/detalhes/985/IX%20Congresso%20Brasileiro%20de%20Direito%20de%20Fam%C3%ADlia>>. Acesso em: 5 nov. 2025.

amplo em caráter *prima facie*. Esse campo alcança todas as condutas, situações fáticas e posições jurídicas que, de alguma forma, se relacionem com a matéria sucessória, integrando-as ao seu raio de tutela⁹⁸. Entretanto, justamente por ser um princípio, pode entrar em rota de colisão com outros direitos fundamentais, do mesmo modo que os direitos já tratados neste capítulo.

O direito real de habitação é um exemplo paradigmático dessa dinâmica. Ele se configura como uma restrição ao direito à herança, justificada pela necessidade de proteger um valor existencial, a moradia, em detrimento de um interesse puramente patrimonial. Essa limitação é uma manifestação da função social da herança, que promove a solidariedade familiar e a dignidade da pessoa humana, valores que, no constitucionalismo contemporâneo, ganham precedência sobre a autonomia irrestrita da vontade do testador⁹⁹.

Nesse cenário, a sucessão não se limita à mera transmissão de bens, mas integra um sistema normativo que harmoniza interesses individuais e coletivos, exigindo constante ponderação diante de outros direitos fundamentais. Assim, o direito à herança afirma-se como instituto dinâmico, que busca garantir segurança jurídica sem perder de vista sua dimensão social.

3.4 DIREITO À MORADIA

O direito à moradia tem caráter universal, abrangendo todos os indivíduos, nacionais ou estrangeiros, independentemente de condições econômicas, sociais, étnicas ou ideológicas, garantindo a todos o mesmo grau de proteção e acesso. O Estado têm o dever de assegurar o direito à moradia digna, em conformidade com os princípios constitucionais da cidadania, dignidade da pessoa humana e valores sociais do trabalho e da livre-iniciativa¹⁰⁰.

Apesar da relação com bens materiais, não há natureza patrimonial no direito à moradia, uma vez que atende ao cerne do indivíduo. O dano decorrente da supressão desse direito não tem qualquer relação patrimonial com o imóvel utilizado

⁹⁸ GOMES, R., *op.cit.*, p. 95.

⁹⁹ LÔBO, 2016.

¹⁰⁰ SOUZA, 2013, p. 99.

para o exercício do direito, pertencendo somente à pessoa que necessita exercitar o direito à moradia para sobreviver às condições sociais¹⁰¹.

A irrenunciabilidade também é um atributo dos direitos fundamentais, por ser um direito inerente à pessoa. Souza compreende que “um dos meios para transformar esse direito formal em direito efetivo é o reconhecimento do Estado do caráter irrenunciável do direito à moradia por cada indivíduo”¹⁰². Nesse sentido, o autor reconhece que a liberdade individual de escolher viver sem residência fixa não implica na renúncia ao direito à moradia¹⁰³.

A questão habitacional está intimamente relacionada ao direito à vida e à dignidade humana. A transmissão de direitos por meio de contratos de compra e venda de imóvel, locação ou financiamento imobiliário não envolvem um direito fundamental à moradia, e sim um direito real que se alia ao objeto, seja esse o direito de habitação¹⁰⁴.

Ainda, o direito à moradia possui oponibilidade *erga omnes*, o que ocasiona uma obrigação universal, aplicada como o princípio *alterum non laedere*, que está respaldado pelo respeito à dignidade da pessoa humana¹⁰⁵. Esse entendimento reforça a natureza intrínseca do direito à moradia, que transcende o âmbito patrimonial para se consolidar como um pilar essencial da existência digna¹⁰⁶.

Na Antiguidade, a existência humana era marcada pelo nomadismo e pela precariedade. Contudo, a constatação da interdependência entre o desenvolvimento sociocultural e econômico e a estabilidade habitacional promoveu uma transição no modo de vida do ser humano, resultando na fixação das moradias. O direito à moradia adequada tem origem no reconhecimento da moradia como necessidade humana fundamental, conforme previsto na Declaração Universal dos Direitos

¹⁰¹ SOUZA, 2013, p. 133.

¹⁰² *Ibid.*, p. 98.

¹⁰³ *Ibid.*, p. 99.

¹⁰⁴ SOUZA, 2013, p. 96 - 98.

¹⁰⁵ *Ibid.*, p. 131.

¹⁰⁶ PINTO, Gabriela Duarte. **O direito real de habitação**: conflito entre o direito real de habitação e o direito à herança, e a possível mitigação no caso concreto por meio do juízo de ponderação. Brasília: IDP/EDB, 2015.

Humanos¹⁰⁷ e no Pacto Internacional dos Direitos Econômicos, Sociais e Culturais¹⁰⁸, reforçando sua natureza de direito básico, personalíssimo e fundamental¹⁰⁹.

A Emenda Constitucional nº 26, de 14 de fevereiro de 2000, alterou a redação do art. 6º da CRFB, para classificar a moradia como um direito social fundamental, conferindo-lhe uma posição autônoma e explícita no texto constitucional¹¹⁰. Embora o direito à moradia já se manifestasse como uma preocupação do legislador no art. 7º, IV, da Constituição Federal de 1988, ao prever que o salário mínimo deveria ser capaz de garantir, entre outras demandas básicas, o acesso à moradia para os trabalhadores, a EC nº 26/2000 consolidou-o como um direito social distinto e universal, reforçando seu papel essencial na garantia da dignidade da pessoa humana e nas necessidades básicas da vida¹¹¹.

Apesar de o dispositivo estar inserido como direito dos trabalhadores, está incluído no capítulo II, destinado aos direitos sociais¹¹². Assim, a moradia já possuía natureza social ampla, destinada a toda a coletividade, e não apenas a uma classe específica e, por isso, já era reconhecida como valor constitucional essencial, vinculado à dignidade humana e à sobrevivência¹¹³.

Para Souza, o direito à moradia ser classificado como direito social possibilita que a legislação infraconstitucional assegure sua proteção, garantindo a tutela da pessoa humana e impedindo que esta seja prejudicada sob a justificativa de zelo à coletividade. O direito à moradia tem como finalidade primordial a proteção do indivíduo, assegurando-lhe condições mínimas de dignidade e subsistência. Dessa forma, a função social não pode ser utilizada como justificativa para restringir ou violar o direito à moradia de uma pessoa ou de determinado grupo sob o

¹⁰⁷ ORGANIZAÇÃO DAS NAÇÕES UNIDAS. **Declaração Universal dos Direitos Humanos**, 1948. Disponível em: <<https://www.unicef.org/brazil/declaracao-universal-dos-direitos-humanos>>. Acesso em: 10 out. 2025.

¹⁰⁸ ORGANIZAÇÃO DAS NAÇÕES UNIDAS. **Pacto Internacional dos Direitos Econômicos, Sociais e Culturais**, 1966. Disponível em: <<https://www.oas.org/dil/port/1966%20Pacto%20Internacional%20sobre%20os%20Direitos%20Econ%C3%B3micos,%20Sociais%20e%20Culturais.pdf>>. Acesso em: 10 out. 2025.

¹⁰⁹ SOUZA, *op. cit.*, p. 102.

¹¹⁰ BRASIL. **Emenda Constitucional nº 26, de 14 de fevereiro de 2000**. Altera a redação do art. 6º da Constituição Federal. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/emendas/emc/emc26.htm>. Acesso em: 10 out. 2025.

¹¹¹ BRASIL, 1988.

¹¹² *Ibid.*

¹¹³ SOUZA, 2013, p. 102.

argumento de promover um benefício social mais amplo. A norma constitucional, portanto, prioriza a preservação do direito individual à moradia, entendendo que sua efetivação gera, de modo reflexo, o benefício coletivo, refletido em equilíbrio e justiça social¹¹⁴.

Como exposto, embora a Constituição de 1988 já previsse a moradia como uma preocupação, esta somente foi estabelecida explicitamente como um direito social fundamental no art. 6º, *caput*, da CRFB, após a alteração promovida pela EC nº 26/2000. Este direito é um dos meios fundamentais para o pleno desenvolvimento da personalidade e para a garantia da dignidade humana, configurando-se como um direito social distinto e universal. Ao lado do direito à vida, à liberdade, à igualdade e à segurança pessoal, a moradia é assegurada para proteger a dignidade humana e suprir as necessidades básicas da vida, vinculando-se intrinsecamente à sobrevivência e ao bem-estar individual¹¹⁵. Nesse sentido, ao ter acesso à moradia em local determinado, deriva-se o direito à vida privada, à intimidade, ao sossego, ao segredo doméstico, entre outros. Esses direitos são dependentes entre si, uma vez que "não há como obter vida digna dentro de situações subumanas"¹¹⁶.

Esse entendimento é crucial para a interpretação do artigo 1.831 do Código Civil, especialmente quando se trata de sopesar o direito real de habitação do cônjuge supérstite com os direitos sucessórios dos herdeiros¹¹⁷. Essa perspectiva reforça a necessidade de uma análise cuidadosa na aplicação do direito real de habitação, considerando-o como um instrumento de concretização de um direito fundamental e não apenas como um ônus sobre a herança.

Letícia Osório afirma que, mesmo com o reconhecimento constitucional do direito à moradia, não somente no Brasil, mas em toda a América Latina, observa-se um grande abismo entre a construção teórica e a realidade empírica evidenciando uma expressiva deficiência habitacional. Essa situação é agravada pela falta de políticas e regulamentações quanto aos meios de atingir o objetivo final de direito à

¹¹⁴ SOUZA, 2013, p. 103.

¹¹⁵ NEVARES, Ana Luiza Maia. Uma releitura do direito real de habitação no art. 1.831 do código civil. In: PEREIRA, Rodrigo de Cunha; DIAS, Maria Berenice (coord.). **Família e Sucessões: polêmicas, tendências e inovações**. Belo Horizonte: IBDFAM, 2018, p. 155-171, p. 160.

¹¹⁶ SOUZA, 2013, p. 111.

¹¹⁷ FONTANA, Andressa Tonetto. **A possibilidade do direito real de habitação para pessoas em situação de vulnerabilidade em razão de deficiência e idade**. Revista IBDFAM - Famílias e Sucessões, v. 1, ed. 39, p. 103-120, 2020.

moradia adequada, sem requisitos a serem cumpridos em normativas nacionais, tornando-os ineficientes¹¹⁸.

Nesse sentido, a segurança da posse é essencial para garantir o direito à moradia e deve ser assegurado a todos os indivíduos e famílias, uma vez que, na sua falta, a moradia está em constante ataque, restando propenso o risco de despejo ou deslocamento forçado. Como meio de endossar a posse, é indispensável a instituição de medidas jurídicas e urbanísticas pelo plano infraconstitucional capazes de assegurar às pessoas o direito de permanecer em suas moradias com segurança, estabilidade e resguardo diante de despejos forçados ou eventos naturais adversos¹¹⁹.

O direito de habitação não pode ser observado de forma isolada da perspectiva do direito à moradia. Embora distintos em sua natureza jurídica e escopo, o direito de habitação, como direito real sobre coisa alheia, atua como um instrumento jurídico fundamental para a concretização e garantia do direito à moradia em situações específicas. Ambos os direitos compartilham o fundamento primordial de conservação e exercício da prerrogativa de ficar, de viver e de morar em um local seguro e digno¹²⁰.

O direito à moradia, intrinsecamente ligado à dignidade da pessoa humana, é de exercício contínuo e possui natureza imprescritível, extinguindo-se apenas com a morte do indivíduo. Esse direito é inalienável, irrenunciável e inerente à personalidade humana, derivando da própria existência de cada indivíduo e configurando-se como um direito universal e essencial para o pleno desenvolvimento da vida e da personalidade. Em contraste, o direito de habitação se manifesta como um direito real com regulamentação específica sobre um bem¹²¹.

Em suma, a moradia, enquanto direito fundamental e social reconhecido no art. 6º da CRFB, configura-se como pilar essencial para a garantia da dignidade humana e o pleno desenvolvimento da personalidade. Conforme demonstrado, o direito de moradia é pressuposto para o pleno exercício de outros direitos

¹¹⁸ OSÓRIO, Letícia Marques. Direito à Moradia Adequada na América Latina. In: ALFONSIN, Betânia de Moraes, FERNANDES Edésio. **Direito à moradia e segurança da posse no Estatuto da Cidade**: diretrizes, instrumentos e processos de gestão. Belo Horizonte: Fórum, 2004.

¹¹⁹ *Ibid.*

¹²⁰ SOUZA, 2013, p. 117.

¹²¹ *Ibid.*, p. 117.

fundamentais, como o segredo pessoal, a intimidade e a identidade¹²². Embora o direito à moradia possua natureza universal, inalienável, e imprescritível, e o direito de habitação se configure como um direito real específico sobre um bem, ambos convergem na proteção da prerrogativa de viver em um local seguro e digno, evidenciando a conexão desses direitos para assegurar condições de vida adequadas e a proteção dos valores inerentes à pessoa humana.

4 ANÁLISE DO ART. 1.831 DO CÓDIGO CIVIL DE 2002 E DA PROPOSTA DE ALTERAÇÃO DO PL 04/2025 NO CONTEXTO DA PONDERAÇÃO

4.1 INTERPRETAÇÃO ATUAL: APLICABILIDADE E LIMITAÇÕES

Ao analisar a presente disposição do instituto no Código Civil, observa-se que a previsão legal limita o direito real de habitação ao cônjuge supérstite, em qualquer regime de bens, sobre imóvel destinado à residência da família, de propriedade do cônjuge falecido, desde que seja o único imóvel dessa natureza a ser inventariado, sem que o instituto impacte na participação que lhe cabe da herança¹²³.

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.

O direito de habitação exige que o titular beneficiário resida efetivamente na casa alheia, pois sua essência está vinculada ao uso pessoal e direto do imóvel como moradia¹²⁴. Trata-se de um direito personalíssimo, intransferível e restrito à finalidade habitacional, portanto, o habitador deve exercer de fato a posse de moradia sob pena de descaracterização do instituto¹²⁵. Essa residência pode ocorrer em bem urbano ou rural, ou mesmo em parte de um imóvel, abrangendo qualquer

¹²² SOUZA, 2013, p. 128.

¹²³ BRASIL, 2002.

¹²⁴ GOMES, O., 2012, p. 326.

¹²⁵ MIRANDA, Pontes de. **Tratado de Direito Privado**: parte especial; v. 19 - Direito das coisas: usufruto, uso, habitação, renda sobre imóvel. Atualizado por Nelson Nery Jr. e Luciano de Camargo Penteado. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2012, p. 603.

espaço apto à moradia estável. Ainda, o conceito de habitação é mais amplo que o de residência ou domicílio, bastando que haja efetiva moradia, mesmo que o local não seja o domicílio principal do titular¹²⁶.

Orlando Gomes classifica os direitos reais na coisa alheia em mobiliários e imobiliários, interpretando que a habitação é um direito real essencialmente imobiliário, não incidindo sobre bens móveis¹²⁷. Em contraponto, o jurista Paulo Lôbo entende que, diante da utilização do termo “casa” e não “imóvel” pelo art. 1.414 do Código Civil¹²⁸, aplica-se a interpretação que a habitação pode incidir sobre qualquer bem, desde que seja apto a proporcionar moradia ou permanência prolongada, o que ocasionalmente, pode abranger bens móveis utilizados como casa¹²⁹.

Ainda nesse sentido, Flávio Tartuce defende que o direito brasileiro admite, por analogia ao art. 2.103.º-A do Código Civil português, um “direito ao recheio” no contexto do direito real de habitação, garantindo ao beneficiário o uso dos bens móveis que guarnecem o imóvel. Para o autor, tal conclusão apoia-se em quatro fundamentos: (i) o princípio da gravitação jurídica, pelo qual o acessório segue o principal; (ii) a teoria do patrimônio mínimo, que assegura condições materiais compatíveis com a dignidade humana; (iii) a função social da propriedade e da posse, que pressupõe a plena utilização do imóvel como moradia; e (iv) a analogia com o regime do bem de família, que protege amplamente os bens móveis essenciais, excluindo apenas adornos suntuosos e obras de arte. Assim, Tartuce entende que os móveis necessários ao uso do imóvel integram o próprio exercício do direito real de habitação¹³⁰.

O Superior Tribunal de Justiça demonstrou no REsp nº 565.820/PR¹³¹ e reforçou no REsp nº 1.846.167/SP¹³², que o direito real de habitação ao cônjuge

¹²⁶ LÔBO, 2019, p. 361.

¹²⁷ GOMES, O., *op. cit.*, p. 18.

¹²⁸ BRASIL, 2002.

¹²⁹ LÔBO, 2019, p. 361.

¹³⁰ TARTUCE, Flávio. **Direito Civil: direito das sucessões**. 14. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021, p. 270.

¹³¹ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial n. 565.820/PR**. Relator: Ministro Carlos Alberto Menezes Direito. Terceira Turma. Julgado em 16 set. 2004. Diário da Justiça Eletrônico, Brasília, DF, 14 mar. 2005. Disponível em: <https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=200301173097&dt_publicacao=14/03/2005>. Acesso em: 07 nov. 2025.

¹³² BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial n. 1.846.167/SP**. Relatora: Ministra Nancy Andrighi. Terceira Turma. Julgado em 9 fev. 2021. Diário da Justiça Eletrônico, Brasília, DF, 11 fev. 2021. Disponível em:

sobrevivente não depende de escritura pública ou de registro público ou de qualquer ato de vontade para estar constituído. Diante da sua natureza *ex lege*¹³³, esse direito é concedido pela lei e não depende de previsão testamentária ou registro público para ser aplicado. Nesse sentido, tal direito também não pode ser previamente afastado em pacto antenupcial ou em escritura que modifique o regime de bens, por decorrer de norma vigente que visa a proteção de direitos constitucionais¹³⁴.

O reconhecimento do direito real de habitação ao companheiro sobrevivente representa um marco importante na consolidação da igualdade entre cônjuges e conviventes em união estável. Essa ampliação da proteção à moradia demonstra uma leitura do Código Civil de 2002 em harmonia com os princípios constitucionais da dignidade da pessoa humana e da isonomia, de modo a assegurar tratamento isonômico entre cônjuges e companheiros quanto à concessão desse direito.

A equiparação encontra fundamento no Enunciado nº 117 da I Jornada de Direito Civil¹³⁵, que afirma a necessidade de estender o direito real de habitação ao companheiro sobrevivente, e foi consolidada pelo Tema 809 do Supremo Tribunal Federal¹³⁶, que declarou a inconstitucionalidade do art. 1.790 do Código Civil. Dessa forma, a jurisprudência reafirma o compromisso do ordenamento jurídico brasileiro com a adaptação às transformações sociais e às novas configurações familiares, assegurando igualdade de tratamento entre as diversas formas de constituição de família e fortalecendo a tutela jurídica da união estável no campo sucessório.

Em matéria de habitação, o Código Civil de 2002 veda ao habitador o aluguel ou empréstimo do imóvel a terceiros, permitindo-lhe apenas ocupá-lo com seu núcleo familiar. Ainda, autoriza a coabitação entre os beneficiários do direito de

<https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=201903262108&dt_publicacao=11/02/2021>. Acesso em: 07 nov. 2025.

¹³³ NEVARES, 2018, p. 157.

¹³⁴ LÔBO, 2019, p. 362.

¹³⁵ BRASIL. I Jornada de Direito Civil. **Enunciado nº 117**. Ementa: O direito real de habitação deve ser estendido ao companheiro, seja por não ter sido revogada a previsão da Lei n. 9.278/96, seja em razão da interpretação analógica do art. 1.831, informado pelo art. 6º, caput, da CF/88. Brasília, DF: Conselho da Justiça Federal, 2002. Disponível em: <<https://www.cjf.jus.br/enunciados/enunciado/758>>. Acesso em: 03 out. 2025.

¹³⁶ BRASIL. Supremo Tribunal Federal. **Recurso Extraordinário n. 878.694 ED/MG (Tema 809)**. Relator: Ministro Luís Roberto Barroso. Julgado em 9 nov. 2018. Minas Gerais. Disponível em: <<https://portal.stf.jus.br/jurisprudenciaRepercussao/verAndamentoProcesso.asp?incidente=4744004&numeroProcesso=878694&classeProcesso=RE&numeroTema=80>>. Acesso em 10 out. 2025.

habitação, sem que isso implique dependência mútua ou a obrigação de pagar aluguel.

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.

O Superior Tribunal de Justiça, ainda no Recurso Especial nº 1.846.167/SP, tratou da possibilidade de cobrança de aluguel pela ocupação de imóvel pertencente ao espólio pela companheira sobrevivente e sua filha após o falecimento do autor da herança. As instâncias inferiores haviam determinado a extinção do condomínio entre as partes e o pagamento de aluguéis aos demais herdeiros, sob o argumento de que a utilização do bem comum gerava enriquecimento sem causa¹³⁷. Ao analisar o recurso, a Corte destacou a natureza *ex lege*, vitalícia e personalíssima do direito real de habitação, cuja finalidade é garantir moradia digna ao cônjuge ou companheiro sobrevivente, em proteção à entidade familiar, conforme o art. 1.831 do Código Civil e o art. 7º da Lei 9.278/96. Assim, consolidou o entendimento de que esse direito possui caráter gratuito, sendo incabível a cobrança de aluguel pelo uso do imóvel, ainda que este integre o acervo hereditário. Ainda, estendeu os benefícios à filha do casal, que também residia no imóvel no momento da morte do *de cujus*.

Exigir contraprestação pecuniária seria, segundo a relatora, ministra Nancy Andrighi, um contrassenso à própria essência do instituto, que visa evitar a descontinuidade da moradia familiar após o falecimento de um dos conviventes. Dessa forma, o STJ reafirmou que os herdeiros não podem pleitear remuneração pelo uso do imóvel enquanto perdurar o direito real de habitação, prevalecendo a

¹³⁷ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial n. 1.846.167/SP**. Relatora: Ministra Nancy Andrighi. Terceira Turma. Julgado em 9 fev. 2021. Diário da Justiça Eletrônico, Brasília, DF, 11 fev. 2021. Disponível em: <https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=201903262108&dt_publicacao=11/02/2021>. Acesso em: 07 nov. 2025.

proteção à família sobre o exercício pleno dos direitos de propriedade dos demais sucessores.

Em relação ao condicionamento de aplicação do instituto a existência de apenas um imóvel residencial a ser inventariado, Ana Nevares defende que o requisito se torna pertinente no momento em que o cônjuge e companheiro se tornam herdeiros em propriedade plena, pois, no caso de haver múltiplos imóveis no montante a inventariar, partes desses (ou até bens inteiros) serão transferidos para o sobrevivente a título de herança.

Ainda, mesmo nas situações em que o supérstite não recebe a herança em propriedade, como ocorre na concorrência com descendentes nos regimes de comunhão universal ou de comunhão parcial sem bens particulares, há de condicionar o exercício do instituto a limitação de um imóvel residencial, uma vez que terá garantido metade do patrimônio do casal decorrente da meação¹³⁸.

Contudo, a autora ressalta que essa restrição não deve ser aplicada nos casos em que o cônjuge ou companheiro não é herdeiro nem meeiro, como ocorre na separação obrigatória de bens ou quando não há bens partilháveis. Nesses contextos, impor tal condição pode gerar injustiças e vulnerabilidade sobre o direito de moradia do sobrevivente, que poder perder o lar em que residia em momento sensível após o falecimento do consorte, restando-se desamparado¹³⁹.

Segundo o entendimento de Paulo Lôbo, o requisito legal de ser o único bem residencial a inventariar deve ser interpretado de forma restrita e intencional, ou seja, em conformidade com a finalidade social da norma. Tal expressão não implica que o falecido possuísse apenas um bem imóvel, mas sim que o único bem de caráter residencial deixado possa ser objeto do direito real de habitação conferido ao cônjuge ou companheiro sobrevivente. Dessa forma, a existência de outros imóveis com finalidades diversas não impedem o reconhecimento do direito de habitação sobre o imóvel destinado à moradia familiar¹⁴⁰.

O autor compreende que, na hipótese do falecido possuir mais de um imóvel residencial, presume-se que o sobrevivente não será prejudicado, pois teria outra opção de moradia. Contudo, Lôbo observa que essa análise deve considerar as

¹³⁸ NEVARES, 2018, p. 159.

¹³⁹ *Ibid.*, p. 159.

¹⁴⁰ LÔBO, Paulo. **Direito civil: sucessões**. 3. ed. São Paulo: Saraiva, 2016. p. 131.

particularidades de cada caso, sobretudo quando o imóvel em que a família residia representa um valor afetivo superior ou oferece condições mais adequadas de habitação. Nesses casos, ainda que exista outro imóvel residencial de menor valor ou em local menos conveniente, deve prevalecer o direito à permanência no lar que serviu de núcleo familiar¹⁴¹. A finalidade principal da norma, segundo o jurista, é garantir a proteção existencial e emocional do cônjuge sobrevivente, preservando a moradia no ambiente que representa estabilidade emocional e lembranças afetivas. O direito real de habitação busca, portanto, evitar que a perda do parceiro seja agravada pela necessidade de deixar o lar¹⁴².

Em caso que discutiu o reconhecimento do direito real de habitação ao consorte sobrevivente que continuava a residir no imóvel do falecido, ainda que fosse proprietário de outro bem, o Superior Tribunal de Justiça, no Recurso Especial nº 1.582.178/RJ, entendeu que a existência de outro imóvel no patrimônio do sobrevivente, não afasta o direito real de habitação sobre o bem no qual residia com o falecido. Para o ministro Villas Bôas Cueva, relator do caso, a única condição que o legislador impôs para assegurar o direito real de habitação é que o imóvel destinado à residência do casal seja o único daquela natureza a inventariar, não sendo observado nenhum requisito quanto à inexistência de outros bens de qualquer natureza no patrimônio do cônjuge sobrevivente, como expôs em seu voto¹⁴³:

“A parte final do artigo 1.831 faz referência tão somente à necessidade de que o imóvel seja “o único daquela natureza a inventariar”, ou seja, que dentro do acervo hereditário deixado pelo falecido não existam múltiplos imóveis destinados a fins residenciais.

Ademais, nota-se que até mesmo essa exigência legal - inexistência de outros bens imóveis residenciais no acervo hereditário - é amplamente controvertida em sede doutrinária. Daí porque esta Corte, em pelo menos uma oportunidade, já afastou a literalidade de tal regra [...].

Com efeito, o objetivo da lei é permitir que o cônjuge sobrevivente permaneça no mesmo imóvel familiar que residia ao tempo da abertura da sucessão como forma, não apenas de concretizar o direito constitucional à moradia, mas também por razões de ordem humanitária e social, já que não se pode negar a existência de vínculo afetivo e psicológico estabelecido pelos cônjuges com o imóvel em

¹⁴¹ LÔBO, 2016, p. 131.

¹⁴² *Ibid.*, p. 131.

¹⁴³ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial n. 1.582.178/RJ**. Relator: Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva. Terceira Turma. Julgado em 11 set. 2018. Diário da Justiça Eletrônico, Brasília, DF, 14 set. 2018. Disponível em: <https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=201201610937&dt_publicacao=14/09/2018>. Acesso em: 07 nov. 2025.

que, no transcurso de sua convivência, constituíram não somente residência, mas um lar". (grifo nosso)

O Tribunal Superior entendeu que o artigo 1.831 do Código Civil e o artigo 7º da Lei da União Estável (Lei nº 9.278/1996) não impõem como requisito a inexistência de outros imóveis na titularidade do sobrevivente, pois o propósito da norma é garanti-lo a permanência no lar conjugal, preservando o vínculo afetivo e o caráter assistencial do instituto¹⁴⁴.

Assim, consolidou-se o entendimento de que o direito real de habitação subsiste independentemente de o cônjuge ou companheiro possuir outros bens, desde que o imóvel em questão tenha servido de residência familiar. Esse posicionamento reforça a proteção jurídica e social que o STJ tem conferido à moradia do consorte sobrevivente¹⁴⁵.

Em outra circunstância, o REsp nº 2.151.939/RJ¹⁴⁶ analisou situação de embate na qual a viúva recebia mensalmente pensão de valor elevado na época do julgamento, decorrente da conversão de aposentadoria do *de cujos*, e pleiteou reconhecimento do instituto. Por outro lado, os herdeiros não recebiam nenhum valor a título de pensão e não poderiam cobrar aluguel do imóvel, que também era o único a inventariar, bem como alugavam outros imóveis para residir.

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INVENTÁRIO. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. AUSÊNCIA. DIREITO REAL DE HABITAÇÃO. DIREITO CONSTITUCIONAL À MORADIA. PRESERVAÇÃO DOS VÍNCULOS AFETIVOS. DIREITO VITALÍCIO E PERSONALÍSSIMO. REGRA. RELATIVIZAÇÃO E MITIGAÇÃO. POSSIBILIDADE. SITUAÇÕES EXCEPCIONAIS.

1. Ação de inventário, ajuizada em 23/11/2005, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 21/11/2023 e concluso ao gabinete em 30/07/2024.

2. O propósito recursal consiste em decidir se o direito real de habitação previsto no art. 1.831 do Código Civil pode ser mitigado quando houver um

¹⁴⁴ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial n. 1.582.178/RJ**. Relator: Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva. Terceira Turma. Julgado em 11 set. 2018. Diário da Justiça Eletrônico, Brasília, DF, 14 set. 2018. Disponível em: <https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=201201610937&dt_publicacao=14/09/2018>. Acesso em: 07 nov. 2025.

¹⁴⁵ *Ibid.*

¹⁴⁶ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial n. 2.151.939/RJ**. Relatora: Ministra Nancy Andrighi. Terceira Turma. Julgado em 9 set. 2024. Diário da Justiça Eletrônico, Brasília, DF, 27 set. 2024. Disponível em: <https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=202402206964&dt_publicacao=27/09/2024>. Acesso em: 11 dez. 2025.

único imóvel a inventariar entre os descendentes e o convivente supérstite possuir recursos financeiros suficientes para assegurar a sua subsistência e moradia dignas. [...]

4. A normativa que confere o direito real de habitação ao convivente supérstite (art. 1.831 do Código Civil) possui caráter eminentemente protetivo, resguardando tanto o seu direito constitucional à moradia, quanto a preservação dos momentos de afetividade vivenciados no lar que compartilhava com a pessoa falecida. Isto é, "o objetivo da lei é permitir que o cônjuge/companheiro sobrevivente permaneça no mesmo imóvel familiar que residia ao tempo da abertura da sucessão como forma, não apenas de concretizar o direito constitucional à moradia, mas também por razões de ordem humanitária e social, já que não se pode negar a existência de vínculo afetivo e psicológico estabelecido pelos cônjuges/companheiros com o imóvel em que, no transcurso de sua convivência, constituíram não somente residência, mas um lar" (REsp n. 1.582.178/RJ, Terceira Turma, DJe 14/9/2018).

5. Inobstante a sua notável envergadura no cenário nacional, **o direito real de habitação não é absoluto e, em hipóteses específicas e excepcionais, quando não atender a finalidade social a que se propõe, poderá sofrer mitigação.** Eventual relativização do direito real de habitação, somente excepcionalmente admitida, deverá ser examinada de modo casuístico, confrontando-se concretamente a necessidade de prevalência do direito dos herdeiros em face do direito do consorte.

6. O art. 1.831 do Código Civil deve ser interpretado da seguinte maneira: (I) como regra geral, preenchidos os requisitos legais, é assegurado ao cônjuge ou companheiro supérstite o direito real de habitação relativamente ao imóvel destinado à residência da família;

e (II) é possível relativizar o direito real de habitação em situações excepcionais, nas quais devidamente comprovado que a sua manutenção não apenas acarreta prejuízos insustentáveis aos herdeiros/proprietários do imóvel, mas também não se justifica em relação às qualidades e necessidades pessoais do convivente supérstite.

7. No recurso sob julgamento, o Tribunal de origem manteve o direito real de habitação da convivente supérstite sobre o único imóvel a inventariar em razão do falecimento do de cujus, sendo que ao longo do trâmite processual comprovou-se que: (I) a cônjuge sobrevivente recebe pensão vitalícia em montante elevado, possuindo recursos financeiros suficientes para assegurar sua subsistência e moradia dignas; e (II) os herdeiros são os nu-proprietários do imóvel, sendo que não recebem quaisquer outros valores a título de pensão e alugam outros bens para residirem com os seus descendentes (netos do falecido), os quais também poderiam ser abrigados no imóvel inventariando. Logo, na excepcional situação examinada, deve-se relativizar o direito real de habitação em favor dos herdeiros.

8. Recurso especial conhecido e provido para excepcionalmente afastar o direito real de habitação do cônjuge supérstite.

(REsp n. 2.151.939/RJ, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 24/9/2024, DJe de 27/9/2024.) (grifo nosso)

Assim, a Corte Superior compreendeu que a afetividade com o imóvel não é suficiente para, sozinha, suprimir a fruição do bem pelos nu-proprietários. Desse modo, foi relativizado o direito real de habitação da convivente sobrevivente, visto que, caso contrário, decorreriam prejuízos insustentáveis aos herdeiros.

Em caso de copropriedade do bem anterior à abertura da sucessão, a quarta turma do STJ demonstrou seu entendimento no REsp nº 1.184.492/SE. A partir do julgado, cônjuge sobrevivente não pode opor o direito real de habitação aos coproprietários do bem imóvel residido pelo casal¹⁴⁷:

CIVIL. DIREITO REAL DE HABITAÇÃO. INOPONIBILIDADE A TERCEIROS COPROPRIETÁRIOS DO IMÓVEL. CONDOMÍNIO PREEXISTENTE À ABERTURA DA SUCESSÃO. ART. ANALISADO: 1.611, § 2º, do CC/16.

1. Ação reivindicatória distribuída em 07/02/2008, da qual foi extraído o presente recurso especial, concluso ao Gabinete em 19/03/2010.

2. Discute-se a oponibilidade do direito real de habitação da viúva aos coproprietários do imóvel em que ela residia com o falecido.

3. A intromissão do Estado-legislador na liberdade das pessoas disporem dos respectivos bens só se justifica pela igualmente relevante proteção constitucional outorgada à família (art. 203, I, da CF/88), que permite, em exercício de ponderação de valores, a mitigação dos poderes inerentes à propriedade do patrimônio herdado, para assegurar a máxima efetividade do interesse prevalente, a saber, o direito à moradia do cônjuge supérstite.

4. No particular, toda a matriz sociológica e constitucional que justifica a concessão do direito real de habitação ao cônjuge supérstite deixa de ter razoabilidade, em especial porque o condomínio formado pelos irmãos do falecido preexiste à abertura da sucessão, pois a copropriedade foi adquirida muito antes do óbito do marido da recorrida, e não em decorrência deste evento.

5. Recurso especial conhecido e provido.

(REsp n. 1.184.492/SE, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 1/4/2014, DJe de 7/4/2014.) (grifo nosso)

No caso analisado, o imóvel contava com a propriedade compartilhada entre o cônjuge falecido e os irmãos anterior ao óbito, afastando a razoabilidade da fundamentação que justifica a concessão do instituto, visto que entre a viúva e os coproprietários dispunham somente de vínculo colateral de afinidade, que se extingue com a dissolução do casamento, não fazendo jus ao princípio da solidariedade familiar. Dessa forma, caso aplicado o instituto no presente caso, estaria caracterizado o direito real de habitação sobre imóvel de terceiros, o que fere o direito à propriedade.

Nesse mesmo sentido, nos Embargos de Divergência em REsp nº 1.520.294/SP, a ministra relatora Isabel Gallotti, ao mencionar o precedente

¹⁴⁷ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Embargos de Divergência em Recurso Especial n. 1.520.294/SP**. Relatora: Ministra Maria Isabel Gallotti. Segunda Seção. Julgado em 26 ago. 2020. Diário da Justiça Eletrônico, Brasília, DF, 2 set. 2020. Revista do Superior Tribunal de Justiça, v. 259, p. 335. Disponível em: <https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=201500546254&dt_publicacao=02/09/2020>. Acesso em: 07 nov. 2025.

anteriormente citado, acrescentou que, se tratar o direito real de habitação de uma exceção instituída pelo legislador. Por isso, não admite interpretação ampliativa que estenda sua aplicação a hipóteses não previstas em lei, como quando o imóvel é objeto de copropriedade com terceiros pré-existente à abertura da sucessão.

Em relação à multi titularidade de beneficiários, Ana Nevares defende a análise individualizada de cada caso, a fim de evitar situações de injustiça social¹⁴⁸. A autora compreende que, ao privilegiar automaticamente o cônjuge sobrevivente com o direito real de habitação, sem considerar as circunstâncias concretas do caso, corre-se o risco de beneficiar um indivíduo autossuficiente em detrimento de outros herdeiros em situação de vulnerabilidade. Nesses casos, é possível que filhos incapazes ou ascendentes idosos e dependentes, que também residiam no imóvel, fiquem desprovidos de qualquer proteção em relação à moradia¹⁴⁹.

Arnaldo Rizzardo amplia a compreensão do direito real de habitação ao destacar que o fato de o imóvel ser destinado exclusivamente à moradia não impede o habitador de exercer outras atividades compatíveis no local. Essa perspectiva evidencia que a proteção conferida ao lar vai além de sua função meramente residencial, abrangendo também a possibilidade do habitador garantir sua subsistência ou desenvolver atividades profissionais dentro do imóvel, desde que respeitada e mantida a função primordial de moradia¹⁵⁰. Tal interpretação reconhece a necessidade de adaptabilidade do direito às realidades sociais e econômicas do indivíduo. Ao permitir o desenvolvimento de atividades que contribuam para a renda familiar ou para a manutenção do próprio habitador, Rizzardo alinha-se aos princípios da dignidade da pessoa humana e da função social da propriedade¹⁵¹. Esse entendimento reforça o caráter assistencial do instituto, garantindo não apenas o teto, mas também as condições para a subsistência e o bem-estar do sobrevivente, sem descaracterizar o propósito original do direito real de habitação.

Pontes de Miranda compreende o direito real de habitação como um instituto que impõe ao habitador deveres de conservação e uso responsável do imóvel, semelhantes aos do usufrutuário. Assim, reconhece que quando o habitador realiza

¹⁴⁸ NEVARES, 2018, p. 160.

¹⁴⁹ NEVARES, 2018, p. 156.

¹⁵⁰ RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das Coisas**: Lei nº 10.406, de 10.01.2002. 5. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2011, p. 943.

¹⁵¹ *ibid.*, p. 943.

benfeitorias necessárias, é adquirido um crédito indenizável perante o proprietário, uma vez que tais melhorias visam a preservação do bem comum. Além disso, o autor estende a proteção do habitador a situações em que o imóvel perece, é desapropriado ou se torna inabitável, admitindo o direito à indenização e aplicando o princípio da sub-rogação real. Dessa forma, sua visão revela um equilíbrio entre a proteção da moradia e a preservação do patrimônio, assegurando justiça nas relações entre proprietário e habitador¹⁵².

Resta evidente a compreensão atual de que o direito real de habitação cumpre seu objetivo primordial ao priorizar a proteção da morada e, consequentemente, da dignidade da pessoa humana. Este instituto, conforme o entendimento consolidado pelo STJ, possui um caráter assistencial intrínseco, visando não apenas assegurar a permanência no lar conjugal e preservar o vínculo afetivo, mas também garantir as condições para a subsistência e o bem-estar do sobrevivente. A função social da propriedade projeta seus efeitos diretamente sobre o direito à habitação, demandando que a funcionalização da propriedade incida sobre a totalidade de seu conteúdo jurídico, abrangendo as faculdades de usar, fruir e dispor do bem¹⁵³.

4.2 NOVA REDAÇÃO PROPOSTA PARA O ART. 1.831 E SUAS IMPLICAÇÕES

O Projeto de Lei 04/2025, de iniciativa formal do Senador Rodrigo Pacheco, originou-se do anteprojeto elaborado pela Comissão de Juristas responsável pela revisão e atualização do Código Civil (CJCODCIVIL), convocada em agosto de 2023 por meio Ato do Presidente do Senado Federal nº 11/2023¹⁵⁴. A comissão foi presidida pelo Vice-presidente do STJ, Ministro Luis Felipe Salomão, composta por 34 juristas de diferentes áreas, na sua maioria magistrados e professores.

¹⁵² MIRANDA, 2012, p. 389 - 391.

¹⁵³ CARDOSO, Simone Tassinari. Por uma adequação sistemática do direito real de habitação. In: POLI, Luciana Costa; FIUZA, César Augusto de Castro; REZENDE, Elcio Nacur (coord.). CONPEDI/UNINOVE (org.). **Direito civil**. Florianópolis: FUNJAB, p. 466-494, 2013.

¹⁵⁴ BRASIL. Senado Federal. **Ato do Presidente do Senado Federal nº 11, de 24 de agosto de 2023**. Institui Comissão de Juristas responsável pela revisão e atualização do Código Civil. Boletim do Senado Federal, Brasília, DF, n. 8.949, Seção 1, 28 ago. 2023. Disponível em: <<https://www25.senado.leg.br/web/atividade/materias/-/materia/159721#documentos>>. Acesso em: 08 nov. 2025.

A comissão foi dividida nas seguintes subcomissões: Parte Geral; Obrigações; Contratos; Direito das coisas; Direito de Família; Direito das Sucessões; Direito digital; Direito de empresa; e Responsabilidade civil e enriquecimento sem causa, cada uma com a nomeação de um Relator Parcial, de acordo com o disposto no Regulamento Interno da Comissão. A subcomissão de direito das sucessões foi formada pelos membros Mário Luiz Delgado (relator-parcial), Ministro Cesar Asfor Rocha, Giselda Hironaka e Gustavo Tepedino. A partir das subcomissões, foram definidos planos de trabalho que estruturam as atividades em fases sucessivas de análise, discussão e consolidação de propostas de alteração do Código Civil¹⁵⁵.

No âmbito do Direito das Sucessões, a subcomissão concentrou-se na modernização das normas sucessórias, debatendo temas como a sucessão do companheiro, herança digital, planejamento sucessório e desjudicialização do inventário e da partilha, buscando maior coerência e efetividade nas regras de transmissão patrimonial post mortem¹⁵⁶. Entre as principais preocupações que nortearam os trabalhos da Comissão, destacou-se a necessidade de responder a demandas sociais que apontam inconsistências e desajustes entre a legislação vigente e a realidade contemporânea das famílias brasileiras¹⁵⁷.

A comissão de juristas adotou como fundamento o Projeto de Lei nº 3.799/2019, preservando a redação proposta ao art. 1.831 do CC. Contudo, diferentemente do texto anterior, observa-se que o novo projeto introduz inovação

¹⁵⁵ BRASIL. Senado Federal. Secretaria-Geral da Mesa; Secretaria de Comissões; Coordenação de Comissões Especiais, Temporárias e Parlamentares de Inquérito. **Regulamento Interno da Comissão de Juristas Responsável pela Elaboração de Anteprojetos de Lei para Revisão e Atualização da Lei n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil)**. Sala das Comissões, Brasília, DF, 18 dez. 2023. Presidente: Ministro Luís Felipe Salomão. Disponível em: <<https://legis.senado.leg.br/atividade/comissoes/comissao/2630/documentos/7950>>. Acesso em: 03 nov. 2025.

¹⁵⁶ BRASIL. Senado Federal. **Plano de trabalho da Comissão de Juristas responsável pela revisão e atualização do Código Civil**. Brasília, DF: Senado Federal, Secretaria-Geral da Mesa, 2023. Disponível em: <<https://legis.senado.leg.br/atividade/comissoes/comissao/2630/mna/planos-de-trabalho>>. Acesso em: 01 out. 2025.

¹⁵⁷ BRASIL. Comissão de Juristas responsável pela revisão e atualização do Código Civil. **Relatório final dos trabalhos da Comissão de Juristas responsável pela revisão e atualização do Código Civil**. Brasília, DF: Senado Federal, 2024. Disponível em: <https://www12.senado.leg.br/assessoria-de-imprensa/arquivos/anteprojeto-codigo-civil-comissao-de-juristas-2023_2024.pdf>. Acesso em: 03 nov 2025.

normativa no tema ao propor a inclusão do art. 1.831-A, dispositivo inexistente na proposição legislativa de 2019¹⁵⁸.

O direito real de habitação foi foco do PL 4/2025, ensejando profunda alteração na regra vigente do Código de 2002:

Quadro 1 - Diferenciação entre a redação atual e a proposta de alteração apresentada pelo PL 04/2025 sobre o artigo 1.831 do Código Civil.

Redação Atual do Código Civil de 2002	Redação Apresentada pelo PL 04/2025
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.	Art. 1.831. Ao cônjuge ou ao convivente sobrevivente que residia com o autor da herança ao tempo de sua morte, será assegurado, qualquer que seja o regime de bens e sem prejuízo da participação que lhe caiba na herança, o direito real de habitação, relativamente ao imóvel que era destinado à moradia da família, desde que seja o único bem a inventariar. § 1º Se ao tempo da morte, viviam juntamente com o casal descendentes incapazes ou com deficiência, bem como ascendentes vulneráveis ou, ainda, as pessoas referidas no art. 1.831-A caput e seus parágrafos deste Código, o direito de habitação há de ser compartilhado por todos. § 2º Cessa o direito quando qualquer um dos titulares do direito à habitação tiver renda ou patrimônio suficiente para manter sua respectiva moradia, ou quando constituir nova família.
	Art. 1.831-A. Terão direito de habitação sobre o imóvel de moradia do autor da herança, as pessoas remanescentes da família parental, podendo habilitar-se para esse direito os que demonstrarem o convívio familiar comum por prova documental, conforme anotações feitas na forma do § 1º do art. 10 deste Código.

Fonte: elaborado pela autora.

A partir dos textos legais apresentados, pode-se observar as seguintes alterações:

¹⁵⁸ BRASIL. Senado Federal. **Projeto de Lei 3.799/2019**. Altera o Livro V da Parte Especial da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e o Título III do Livro I da Parte Especial da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, para dispor sobre a sucessão em geral, a sucessão legítima, a sucessão testamentária, o inventário e a partilha. Brasília, DF: Senado Federal, 2019. Disponível em: <<https://legis.senado.leg.br/sdleg-getter/documento?dm=7972711&ts=1730136135401&disposition=inline>>. Acesso em: 10 dez. 2025.

Quadro 2 - Resumo das diferenças nos textos legais

Aspecto	Redação Atual do CC/02	Redação do PL 04/2025
Beneficiário (caput)	Cônjuge sobrevivente	Cônjuge e convivente sobrevivente
Extensão do Benefício	Não se estende a outros dependentes	Descendentes incapazes ou com deficiência e ascendentes vulneráveis (§ 1º) e pessoas remanescentes da família não conjugal dependentes do autor da herança (art. 1.831-A)
Regime de Bens	Qualquer regime	Mantido
Requisito	Ser o único imóvel destinado para moradia da família a inventariar	Mantido
Duração do benefício	Vitalício	Até o titular tiver renda ou patrimônio para manter moradia ou constituir nova entidade familiar

Fonte: elaborado pela autora.

Nesse contexto, o PL 04/2025 apresenta considerável mudança no texto legal que dita o direito real de habitação. Inicialmente, como fato incontroverso, o convivente é anunciado como detentor do direito à habitação, em pé de igualdade ao cônjuge. Apesar de já receberem tratamento equivalente, fundamentado pelo Enunciado nº 117, da I Jornada de Direito Civil¹⁵⁹, e pelo tema 809 do STF¹⁶⁰ na declaração de inconstitucionalidade do art. 1.790 do CC, a inclusão do convivente na redação do artigo reforça a adaptação legislativa do direito sucessório à sociedade moderna e às novas configurações de família.

As principais novidades abarcadas pela proposta de alteração do art. 1.831 do CC/02 apresenta-se ampliação do alcance do direito real de habitação, tradicionalmente restrito a cônjuges e companheiros, estendendo-o também aos descendentes incapazes ou com deficiência e ascendentes vulneráveis que viviam juntamente com o casal no momento da abertura da sucessão, bem como pessoas

¹⁵⁹ BRASIL. I Jornada de Direito Civil, 2002. **Enunciado nº 117**. Ementa: O direito real de habitação deve ser estendido ao companheiro, seja por não ter sido revogada a previsão da Lei n. 9.278/96, seja em razão da interpretação analógica do art. 1.831, informado pelo art. 6º, caput, da CF/88. Brasília, DF: Conselho da Justiça Federal. Disponível em: <<https://www.cjf.jus.br/enunciados/enunciado/758>>. Acesso em: 03 out. 2025.

¹⁶⁰ BRASIL. Supremo Tribunal Federal. **Recurso Extraordinário n. 878.694 ED/MG (Tema 809)**. Relator: Ministro Luís Roberto Barroso. Julgado em 9 nov. 2018.

remanescentes da família parental, por meio da incorporação dos § 1º e 2º e do art. 1.831-A¹⁶¹. Essa ampliação confere maior efetividade ao caráter social do instituto, estabelecendo que o direito seja exercido enquanto persistirem as condições de necessidade, como a ausência de renda ou patrimônio suficiente para garantir habitação própria ou, então, quando constitui uma nova unidade familiar¹⁶², demonstrando o fortalecimento da proteção das pessoas em situação de vulnerabilidade¹⁶³.

Diante de seu caráter essencialmente personalíssimo, este instituto não admite transmissão a herdeiros nem cessão a terceiros. Essa característica reforça o vínculo entre o direito e a pessoa do beneficiário, evitando que o gravame ultrapasse sua finalidade social e se converta em um direito patrimonial permanente. Dessa forma, o instituto mantém seu caráter assistencial, equilibrando a proteção da moradia com a preservação do direito de propriedade dos herdeiros, e reafirmando sua natureza temporária e protetiva no âmbito do ordenamento jurídico¹⁶⁴.

Apesar de manter a aplicação do instituto em qualquer regime de bens, a proposta apresentada pelo PL 04/2025 altera o art. 1.845 e retira o cônjuge do rol de herdeiros necessários, mantendo o *status* somente aos descendentes e ascendentes¹⁶⁵. O ponto de partida da proposta foi o reconhecimento de que a ampliação do rol de herdeiros necessários que incluiu o cônjuge sobrevivente pelo Código Civil de 2002 não mais reflete as transformações econômicas, sociais e culturais ocorridas nas últimas décadas.

A crescente igualdade de gênero nas relações familiares, o protagonismo da mulher no mercado de trabalho e o aumento expressivo das famílias recompostas exigem uma reavaliação do papel do cônjuge e do companheiro no sistema sucessório. Diante desse novo contexto, a Comissão concluiu que tais figuras não

¹⁶¹ BRASIL. Comissão de Juristas responsável pela revisão e atualização do Código Civil. **Relatório final dos trabalhos da Comissão de Juristas responsável pela revisão e atualização do Código Civil**. Brasília, DF: Senado Federal, 2024.

¹⁶² BRASIL. Senado Federal. **Projeto de Lei 04/2025**. Dispõe sobre a atualização da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), e da legislação correlata. Brasília, DF: Senado Federal, 2025.

¹⁶³ BRASIL. Comissão de Juristas responsável pela revisão e atualização do Código Civil. **Relatório final dos trabalhos da Comissão de Juristas responsável pela revisão e atualização do Código Civil**. Brasília, DF: Senado Federal, 2024.

¹⁶⁴ MIRANDA, 2012, p. 619.

¹⁶⁵ BRASIL. Senado Federal. **Projeto de Lei nº 04/2025**, 2025.

deveriam mais ser equiparadas aos descendentes e ascendentes quanto à proteção sucessória, devendo permanecer apenas como herdeiros legítimos (e não mais necessários) de terceira classe, sem direito à concorrência sucessória¹⁶⁶.

Importa salientar que a reforma não afasta o cônjuge da sucessão legítima, mas apenas redefine sua posição na ordem da vocação hereditária. A proposta de alteração do art. 1.829 mantém o cônjuge e o companheiro como herdeiros legítimos, afastando, contudo, a concorrência com descendentes e ascendentes. Essa modificação é coerente com a evolução das relações familiares, em que a constituição de novos vínculos conjugais é cada vez mais comum, e em que a interdependência econômica entre os cônjuges tende a ser menor do que em décadas passadas.

Atualmente, observa-se um aumento expressivo das taxas de divórcio, conforme demonstram dados recentes do IBGE, o que evidencia uma mobilidade afetiva e conjugal significativamente superior àquela existente quando o Código Civil de 2002 foi promulgado¹⁶⁷. Nesse cenário, torna-se legítimo questionar se a regra que atribui ao cônjuge a condição de herdeiro necessário e concorrente ainda se mostra compatível com as necessidades sociais e econômicas da atualidade. Assim, o PL não busca desamparar o cônjuge sobrevivente, uma vez que permanecerá este como herdeiro legítimo¹⁶⁸.

A doutrina não é unânime quanto à manutenção do cônjuge no rol dos herdeiros necessários, um debate que resultou na proposta de alteração do art. 1.845 do CC pelo PL 04/25. As críticas quanto à presença do cônjuge no rol de herdeiros necessários argumentam que essa inclusão reduz o espaço da autonomia da vontade e rompe com a tradição jurídica que restringia a herança legítima aos ascendentes e descendentes. Além disso, questiona-se a coerência de conceder ao

¹⁶⁶ BRASIL. Comissão de Juristas responsável pela revisão e atualização do Código Civil. **Relatório final dos trabalhos da Comissão de Juristas responsável pela revisão e atualização do Código Civil**. Brasília, DF: Senado Federal, 2024.

¹⁶⁷ BELANDI, Caio. **Em 2022, número de nascimentos cai pelo quarto ano e chega ao menor patamar desde 1977**. Agência de Notícias — Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), 27 mar. 2024. Disponível em: <<https://agenciadenoticias.ibge.gov.br/agencia-noticias/2012-agencia-de-noticias/noticias/39560-em-2022-numero-de-nascimentos-cai-pelo-quarto-ano-e-chega-ao-menor-patamar-desde-1977>>. Acesso em: 03 nov. 2025.

¹⁶⁸ BRASIL. Comissão de Juristas responsável pela revisão e atualização do Código Civil. **Relatório final dos trabalhos da Comissão de Juristas responsável pela revisão e atualização do Código Civil**. Brasília, DF: Senado Federal, 2024.

cônjuge, que não possui laços de consanguinidade, uma proteção igual ou superior à de parentes de sangue. Esses dilemas revelam a tensão entre dois valores fundamentais: de um lado, a autonomia privada e a liberdade de dispor do próprio patrimônio; de outro, a necessidade de garantir proteção ao cônjuge que compartilhou a vida, o trabalho e o afeto com o falecido¹⁶⁹.

Para Paulo Lôbo, a evolução social impõe uma nova lógica ao sistema, na qual a afetividade e a solidariedade prevalecem sobre a consanguinidade como critérios de justiça sucessória, reafirmando que a herança é também um reflexo dos laços de convivência e solidariedade da família contemporânea. Segundo o autor, a inclusão do cônjuge no rol dos herdeiros necessários representa a consagração de uma visão mais igualitária e humanizada das relações conjugais, fundamentada na afetividade e na solidariedade. Ainda, defende que a proteção da sucessão legítima do cônjuge não apenas assegura sua estabilidade econômica após a morte do parceiro, mas também reconhece juridicamente o esforço comum e a comunhão de vida estabelecida no matrimônio¹⁷⁰.

Nesse sentido, Maria Berenice Dias argumenta que a retirada do cônjuge do rol de herdeiros necessários vulnerabiliza essa figura, que desfruta de uma posição de destaque no Código Civil atual. A jurista defende que o impacto dessa alteração é preocupante, pois tende a afetar mulheres que, além de viverem mais que seus maridos ou companheiros, frequentemente não são as detentoras do patrimônio¹⁷¹.

Em contrapartida, Ana Nevares critica a forma que o ordenamento jurídico atual regula a questão do cônjuge como herdeiro necessário, defendendo a necessidade de revisão do papel sucessório do cônjuge diante das transformações sociais e familiares contemporâneas. A autora reconhece que o Código Civil buscou equilibrar a tutela sucessória do cônjuge conforme o regime de bens, mas aponta que o legislador não alcançou plenamente esse objetivo, pois desconsiderou as especificidades patrimoniais de cada união. Nesse sentido, argumenta que a lei criou incoerências práticas, apresentando como exemplo a existência de “um regime de comunhão universal de bens sem meação – quando todos os bens do consorte

¹⁶⁹ LÔBO, 2016, p. 123.

¹⁷⁰ *ibid.*, p. 124 - 128.

¹⁷¹ DIAS, Maria Berenice. **Reforma do Código Civil**: aspectos relevantes no âmbito da parte geral, famílias e sucessões. Revista IBDFAM: Famílias e Sucessões, Belo Horizonte, v. 64, 2024.

são gravados com a cláusula de inalienabilidade – e regime de separação de bens com patrimônio comum, adquirido em condomínio entre os consortes.”¹⁷², em desacordo com o objetivo proposto de proteção ao cônjuge.

Além disso, a autora destaca que a autonomia e independência econômica da mulher atual alteraram as bases que justificavam a proteção automática do cônjuge sobrevivente. Nesse contexto, o reconhecimento da igualdade entre os sexos e a diversidade das estruturas familiares exigem uma releitura do instituto da herança necessária, admitindo maior liberdade na disposição patrimonial e relativizando a posição privilegiada do cônjuge. Diante da evolução social, da autonomia econômica dos cônjuges e da pluralidade das formas familiares, a autora concorda com a necessidade de repensar a condição do cônjuge como herdeiro necessário¹⁷³.

Apesar do caráter personalíssimo, este não condiciona o direito de habitação à indivisibilidade, diferente do que acontece com os direitos reais de uso e usufruto. Desse modo, diante do art. 1.415 do Código Civil, há possibilidade do compartilhamento da habitação entre diferentes titulares, não restando obrigação de restituição pecuniária caso um dos titulares opte por não exercer o seu direito de habitar¹⁷⁴, o que é apresentado expressamente pela proposta de alteração do art. 1.831 apresentada pelo PL 04/25.

Pontes de Miranda sustenta que nos casos em que há pluralidade de titulares do direito real de habitação sobre um mesmo imóvel, o exercício desse direito ocorre de forma conjunta e indivisível, recaindo sobre a totalidade do bem. A morte de um dos titulares extingue o direito apenas em relação a ele, de modo que se dá continuidade do exercício da habitação pelos demais titulares, preservando-se a função social e protetiva do instituto¹⁷⁵.

Miranda destaca, ainda, que a convivência de múltiplos beneficiários configura uma situação de composesse, e não de posse *pro diviso*, uma vez que o direito de habitação se estende a todo o imóvel, ainda que um dos titulares deixe de

¹⁷² NEVARES, Ana Luiza Maia. **A condição de herdeiro necessário do companheiro sobrevivente**. Revista Brasileira de Direito Civil – RBDCivil. Belo Horizonte, v. 23, p. 17-37, jan./mar. 2020. Disponível em: <<https://rbdcivil.ibdcivil.org.br/rbdc/article/view/475>> . Acesso em: 12 set. 2025.

¹⁷³ *ibid.*, p. 32.

¹⁷⁴ BRASIL, 2002.

¹⁷⁵ MIRANDA, 2012, p. 607 e 608.

exercer efetivamente o uso. A ausência de ocupação por parte de um habitador não autoriza os demais a locar, ceder ou auferir vantagem pelo não uso do bem. Essa concepção evidencia a preocupação de Pontes de Miranda em assegurar a função habitacional do direito, afastando sua mercantilização e garantindo equilíbrio entre os múltiplos titulares¹⁷⁶.

Nesse sentido, o jurista reconhece que a habitação pode recair somente sobre parte do imóvel, desde que a estrutura física e as normas legais permitam essa divisão. Contudo, reconhece que a indivisibilidade deve prevalecer quando o bem não comportar fracionamento adequado ou quando a legislação pública exigir dimensões mínimas para a moradia. Assim, para Pontes de Miranda, a pluralidade de beneficiários do direito de habitação sobre o mesmo imóvel reforça o caráter unitário do direito de habitação, cuja essência está na preservação da moradia como bem jurídico integral, voltado à proteção da dignidade e da estabilidade habitacional dos titulares¹⁷⁷.

A tendência de ampliação da titularidade do direito real de habitação encontra respaldo também na jurisprudência recente. O Superior Tribunal de Justiça, no julgamento do REsp nº 2.212.991/AL, com relatoria da Min. Nancy Andrichi, reconheceu, em caráter excepcional, o direito real de habitação em favor de herdeiro curatelado e vulnerável, ainda que inexistente cônjuge ou companheiro sobrevivente¹⁷⁸.

CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. DIREITO SUCESSÓRIO. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE INVENTÁRIO. DIREITO REAL DE HABITAÇÃO. DIREITO CONSTITUCIONAL À MORADIA. HERDEIRO CURATELADO. PROTEÇÃO DE VULNERABILIDADES. DIGNIDADE DA PESSOA HUMANA. RELATIVIZAÇÃO E MITIGAÇÃO. POSSIBILIDADE. SITUAÇÃO EXCEPCIONAL.

I. Hipótese em exame 1. Ação de inventário, da qual foi extraído o recurso especial, interposto em 05/02/2024 e concluso ao gabinete em 13/05/2025.

II. Questão em discussão

2. O propósito recursal consiste em decidir se é possível a aplicação extensiva do direito real de habitação para herdeiro com vulnerabilidade, diante da ausência de cônjuge ou companheiro supérstite.

III. Razões de decidir

¹⁷⁶ MIRANDA, 2012, p. 607 e 608.

¹⁷⁷ MIRANDA, 2012, p. 607 e 608.

¹⁷⁸ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial n. 2.212.991/AL**. Relatora: Ministra Nancy Andrichi. Terceira Turma. Julgado em 14 out. 2025. Diário da Justiça Eletrônico Nacional, Brasília, DF, 20 out. 2025. Disponível em: <https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=202500353294&dt_publicacao=20/10/2025>. Acesso em: 08 nov. 2025.

3. A função primordial do direito real de habitação consiste em assegurar, ao cônjuge ou companheiro do falecido, seu direito constitucional à moradia, a fim de impedir que seja alijado do único imóvel integrante do monte partível, em que residiu toda sua vida com o falecido.

4. Embora a normativa que confere o direito real de habitação ao cônjuge supérstite (art. 1.831 do Código Civil) silencie quanto à possibilidade de aplicação extensiva do benefício a herdeiros vulneráveis, já decidiu esta Corte Superior que "o direito real de habitação não é absoluto e, em hipóteses específicas e excepcionais, quando não atender a finalidade social a que se propõe, poderá sofrer mitigação" (REsp 2151939-RJ, Terceira Turma, DJe 27/09/2024).

5. Partindo-se do pressuposto que o fundamento do direito real de habitação consiste em conceder ao beneficiário a proteção de um direito fundamental à moradia, parece possível a sua flexibilização em contextos além do previsto pela norma. Assim, em eventual conflito entre direitos fundamentais, notadamente entre o direito de propriedade dos herdeiros capazes e o direito de moradia de herdeiro com vulnerabilidade, dever-se-á ponderar se o não reconhecimento do direito à moradia do herdeiro vulnerável implicará em efetivo prejuízo existencial e material, bem como se terá sua dignidade aviltada, ou não.

6. Neste específico cenário, o direito à moradia do herdeiro com vulnerabilidade deverá prevalecer sobre o direito à propriedade dos demais. Em primeiro lugar, pois todos os herdeiros terão assegurada a propriedade do bem, uma vez que o direito real de habitação apenas concede fração de uso para moradia, não intervindo na esfera de propriedade do imóvel. Em segundo, porque há de se privilegiar a proteção e dignidade humana de herdeiro que ostenta vulnerabilidade.

Do contrário, se alijado da residência que antes compartilhava com o de cujus, poderá enfrentar dificuldade para encontrar nova moradia, em razão de sua inerente condição que o impede de garantir, por conta própria, sua subsistência.

7. No recurso sob julgamento, é premissa fática imutável dos autos que os genitores faleceram deixando um único bem imóvel avaliado em valor singelo, que servia de moradia ao herdeiro curatelado que, a toda evidência, dependia deles economicamente. Por outro lado, os outros cinco herdeiros são todos maiores e capazes e não há qualquer informação nos autos de que viviam naquele imóvel ou dependiam economicamente dos genitores.

8. Logo, na situação examinada, deve-se permitir a ampliação do direito real de habitação em benefício do herdeiro com vulnerabilidade, a fim de garantir-lhe o direito social à moradia, privilegiando-se sua proteção e dignidade.

IV. Dispositivo

9. Recurso especial conhecido e provido, para o fim de conceder o direito real de habitação ao herdeiro curatelado.

(REsp n. 2.212.991/AL, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 14/10/2025, DJEN de 20/10/2025.) (grifo nosso)

No caso concreto, constatou-se que o imóvel único deixado pelos genitores servia de residência ao herdeiro incapaz, economicamente dependente, de modo que sua exclusão do bem configuraria violação ao direito fundamental à moradia e ao princípio da dignidade da pessoa humana. A decisão firmou entendimento de que o art. 1.831 do Código Civil comporta interpretação extensiva, apta a abranger

situações em que a proteção da vulnerabilidade se sobrepõe à rigidez literal da norma, privilegiando-se a função social e o caráter humanitário do instituto¹⁷⁹.

Essa orientação jurisprudencial revela um movimento de convergência entre o Poder Judiciário e o Legislativo. Assim, observa-se um avanço interpretativo e normativo que reafirma o caráter solidário e protetivo do direito real de habitação, consolidando-o como instrumento de efetivação dos direitos fundamentais à moradia e à dignidade humana no âmbito das sucessões.

A inclusão do § 2º no art. 1.831 visa alterar o direito real de habitação no sentido de destituir seu caráter vitalício. A proposta de alteração estabelece que o direito cessará quando o titular possuir renda ou patrimônio suficiente para prover sua própria moradia, ou quando constituir nova família¹⁸⁰. Esta modificação não apenas resgata um entendimento já presente no Código Civil de 1916¹⁸¹, que considerava a formação de nova união como termo final em certas situações, mas, fundamentalmente, alinha o instituto às transformações sociais e econômicas contemporâneas e à compreensão atual da doutrina sobre a função do instituto.

A permanência do direito real de habitação em caráter perpétuo e sem condicionantes, especialmente diante da autonomia econômica dos cônjuges e da diversidade de arranjos familiares, pode desvirtuar sua função protetiva original, transformando-o em um privilégio indevido em vez de um instrumento de amparo à real vulnerabilidade. Nesse sentido, Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald compreendem¹⁸²:

permitir que o cônjuge se mantenha residindo no imóvel, que não lhe pertence, mesmo que constitua uma nova família, implica em alteração da natureza protecionista do instituto, transmutando em abuso de direito real sobre a coisa alheia e verdadeira vingança contra os descendentes do falecido.

Assim, as novas condições propostas buscam assegurar que o direito de habitação sirva efetivamente como medida de proteção social, direcionada a quem

¹⁷⁹ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial n. 2.212.991/AL**. Relatora: Ministra Nancy Andrigli. Terceira Turma. Julgado em 14 out. 2025.

¹⁸⁰ BRASIL. Senado Federal. **Projeto de Lei nº 04/2025**, 2025.

¹⁸¹ BRASIL, 1916.

¹⁸² FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. **Curso de direito civil: sucessões**. 4. ed. rev. e atual. Salvador: Editora JusPodium, 2018, p. 345.

realmente necessita da moradia durante o período de dependência. Dessa forma, pretende-se evitar injustiças e garantir uma distribuição mais equitativa dos bens.

Na 3ª reunião ordinária da Comissão de Juristas responsável pela elaboração do anteprojeto do PL nº 04/2025, a professora Ana Nevares destacou a necessidade de se repensar o alcance do direito real de habitação. Em sua exposição, enfatizou que o requisito fundamental para a concessão desse direito deve ser a efetiva dependência da moradia. Ela defende o reconhecimento do instituto não apenas ao cônjuge ou companheiro sobrevivente, mas também a outros membros vulneráveis da família, como filhos menores, pessoas com deficiência e ascendentes idosos. A professora sustenta que tal abordagem confere ao direito sucessório maior coerência e justiça social ao instituto, alinhando-o à realidade patrimonial e familiar contemporânea¹⁸³.

Assim, a compreensão de Nevares demonstra alinhamento com a proposta de alteração do instituto, pautada na dignidade da pessoa humana e na função social da propriedade. Busca-se, desse modo, equilibrar os interesses em jogo e assegurar que o direito de habitação cumpra sua finalidade de garantir amparo e estabilidade àqueles que efetivamente necessitam dessa proteção¹⁸⁴.

Perlingieri apresenta a percepção de que "as noções e os instrumentos da ciência jurídica não podem ser dissociados de sua relatividade e de sua historicidade, uma vez que não há instituto jurídico que seja válido em todo e qualquer contexto histórico"¹⁸⁵. Essa compreensão é fundamental para conceber a necessidade de atualização do direito.

Diante dessas transformações sociais e familiares, impõe-se a revisão de institutos jurídicos tradicionais, como o direito real de habitação, para que estes se mantenham alinhados à realidade contemporânea. As propostas de alteração legislativa do PL 04/2025 buscam justamente adaptar a legislação a esse novo contexto social, garantindo que sua função protetiva seja direcionada àqueles que

¹⁸³ BRASIL. **3. Reunião Ordinária da Comissão de Juristas responsável pela elaboração de anteprojeto de atualização do Código Civil**. São Paulo: Senado Federal, 2023. Reunião gravada em vídeo (fala de Ana Luiza Maia Nevares). Disponível em: <<https://legis.senado.leg.br/atividade/comissoes/comissao/2630/reuniao/11983>>. Acesso em: 03 nov. 2025.

¹⁸⁴ NEVARES, 2018.

¹⁸⁵ PERLINGIERI, Pietro. **Normas constitucionais nas relações privadas**. Rio de Janeiro, a. 8, n. 1, 2019. Disponível em: <<https://civilistica.emnuvens.com.br/redc/article/view/407>>. Acesso em: 25 out. 2025.

efetivamente necessitam, frente à diversidade de arranjos familiares e à autonomia econômica atual.

4.3 APLICAÇÃO DA METODOLOGIA DE PONDERAÇÃO E A ATUAÇÃO DO JUDICIÁRIO

Conforme exposto anteriormente, a colisão entre princípios constitucionais exige uma solução que transcende a subsunção aplicável às regras. A aplicação do instituto do direito real de habitação é um exemplo paradigmático dessa tensão no direito sucessório, ao colocar em confronto direto o direito à herança dos herdeiros e o direito à moradia do cônjuge ou companheiro sobrevivente, ambos fundamentados na dignidade da pessoa humana.

A resolução dessa antinomia não passa pela invalidação de um dos direitos em detrimento do outro, mas sim pela aplicação da ponderação, conforme a teoria desenvolvida por Robert Alexy. Nessa abordagem, os princípios são concebidos como mandamentos de otimização, cuja realização se dá na maior medida possível segundo as condições jurídicas e fáticas do caso. Por sua própria estrutura, não se resolvem com uma única solução, mas funcionam como razões que podem ser relativizadas diante de razões antagônicas, permitindo a ponderação entre valores constitucionais em tensão¹⁸⁶. Diferentemente do conflito entre regras, a colisão entre princípios é solucionada na dimensão do peso, e não na validade, diante da ausência de hierarquia prévia entre eles¹⁸⁷, de modo que as circunstâncias concretas determinam qual princípio assume precedência¹⁸⁸. Nessa linha, Alexy compreende que o princípio que cede não é invalidado, mas apenas recuado diante da maior relevância, naquele caso, do princípio prevalente¹⁸⁹.

A solução proposta pela lei de colisão de Alexy, em observância ao Tribunal Constitucional Alemão, não é uma resposta única e definitiva, mas uma relação de precedência condicionada. Nesse contexto, essa resolução desenvolve-se em três etapas principais. Na primeira, o intérprete deve identificar os princípios

¹⁸⁶ ALEXY, 2008, p. 104.

¹⁸⁷ ALEXY, 2008, p. 94.

¹⁸⁸ GOMES, R, 2019, p. 38

¹⁸⁹ ALEXY, *op. cit.*, p. 90.

constitucionais e os possíveis conflitos entre elas, agrupando os fundamentos normativos de acordo com as soluções que indicam. Na segunda etapa, procede-se ao exame dos fatos e das circunstâncias concretas do caso, bem como a avaliação de pesos relativos aos princípios em colisão. Por fim, na terceira etapa, é determinada qual norma deve prevalecer e com que intensidade, prezando pela máxima realização possível dos princípios constitucionais envolvidos¹⁹⁰.

A análise deve sopesar um conjunto de condições (C) que determinarão se, naquele caso específico, o direito à moradia (P_1) precede o direito à herança (P_2), ou vice-versa. A fórmula ($P_1 \text{ P } P_2$) C estabelece que a precedência de um princípio sobre o outro é condicionada por um conjunto de fatores fáticos e jurídicos¹⁹¹.

Essa relação de precedência é sempre condicionada ao caso, de modo que, conforme as circunstâncias fáticas e jurídicas se alteram, a relação de precedência pode ser resolvida de forma inversa¹⁹². Assim, as condições de precedência (C), que constituem o cerne da ponderação, são cruciais para a resolução do conflito.

No contexto do direito real de habitação, a aplicação desta metodologia mostra-se indispensável, pois o instituto, enquanto direito real limitado sobre coisa alheia, inevitavelmente restringe o direito à herança, gerando um conflito de direitos fundamentais. Assim, as "condições" a serem sopesadas pelo intérprete incluem, por exemplo, a idade e a condição de saúde do beneficiário, a existência de outros imóveis residenciais em seu patrimônio, a dependência econômica em relação ao falecido e a situação dos herdeiros proprietários.

O resultado da ponderação não é uma decisão subjetiva, mas a construção de uma regra de direito fundamental atribuída, que servirá de precedente para casos futuros com as mesmas características¹⁹³. Essa abordagem, fundamentada por Alexy, permite que o direito real de habitação seja aplicado de forma mais equilibrada, não como uma regra inflexível, mas como um instrumento de otimização dos princípios constitucionais, garantindo que a proteção ao beneficiário não erradique por completo o direito dos herdeiros, e vice-versa. A ponderação, portanto,

¹⁹⁰ ALEXY, 2008, p. 100-103.

¹⁹¹ *ibid.*, p. 96-97.

¹⁹² *ibid.*, p. 96.

¹⁹³ ALEXY, 2008, p. 99

é a ferramenta que permite ao judiciário encontrar a harmonia necessária em busca da justiça no caso concreto, em consonância com os valores e fins da Constituição.

Perlingieri distingue estruturalmente as situações jurídicas a partir de seus fundamentos constitucionais, rejeitando a ideia de que a autonomia privada possua um único fundamento. Para o autor, a natureza do interesse tutelado determina o modo como o ordenamento jurídico disciplina cada situação, produzindo uma separação essencial entre situações patrimoniais e existenciais¹⁹⁴.

As situações jurídicas patrimoniais possuem fundamento primário na liberdade de iniciativa econômica, voltada à circulação de riquezas e à organização dos interesses situados na esfera do “ter”. Nelas, a autonomia privada opera tradicionalmente orientada pela segurança jurídica, pela estabilidade das relações e pela previsibilidade dos efeitos vinculantes dos atos negociais. Por isso, suas formas de tutela priorizam instrumentos como o ressarcimento, a execução e as garantias patrimoniais. Em contraste, as situações existenciais referem-se ao domínio do “ser”, em que o objeto jurídico se refere diretamente à dignidade, à integridade e à autodeterminação pessoal. Por sua natureza, esses valores não admitem redução a equivalentes econômicos nem podem ser tratados como variações de um interesse patrimonial¹⁹⁵.

Pietro Perlingieri critica a transposição mecânica de lógicas patrimoniais para a tutela de valores existenciais. Por exemplo, ele distingue claramente a privacidade, um valor existencial ligado à intimidade da pessoa, do sigilo bancário, que, embora possa ter relação com a privacidade, expõe primordialmente um interesse patrimonial da instituição financeira e do cliente. Essa diferenciação sustenta o movimento que o autor denomina “despatrimonialização” do direito civil. Este movimento não propõe a eliminação ou a negação da importância das relações econômicas, mas sim uma mudança qualitativa na sua interpretação e tutela. Trata-se de abandonar uma visão onde o patrimônio é um fim em si mesmo e funcionalizar as situações patrimoniais à realização dos valores da pessoa¹⁹⁶.

Em sua perspectiva, as situações patrimoniais só se justificam enquanto funcionais à realização dos valores fundamentais da pessoa, compreensão que é

¹⁹⁴ PERLINGIERI, 2002.

¹⁹⁵ *ibid.*

¹⁹⁶ PERLINGIERI, 2002.

necessária para interpretar situações jurídicas híbridas¹⁹⁷. A partir dessas premissas, a forma de tutela deve adequar-se à natureza do interesse protegido. A aplicação de mecanismos patrimoniais tradicionais, como indenização ou ressarcimento pecuniário, demonstram-se inadequados quando o valor lesionado pertence ao campo existencial. Nessas hipóteses, a tutela visa não à compensação, mas à preservação do próprio bem jurídico, legitimando instrumentos como tutelas inibitórias (para fazer cessar a lesão), reintegração e remoção dos efeitos do ato lesivo. Do mesmo modo, a disposição voluntária sobre valores existenciais exige consentimento pessoal, livre e informado, frequentemente acompanhado do direito de arrependimento, incompatível com a rigidez típica das relações econômicas¹⁹⁸.

A teoria de Perlingieri, portanto, se une com a teoria alexyana ao oferecer bases sólidas para a atuação em contextos de colisão entre direitos fundamentais, como ocorre no direito real de habitação. A compreensão de Perlingieri acerca da centralidade da pessoa humana orienta o intérprete a reconhecer que, quando se contrapõem interesses patrimoniais, como a fruição econômica da herança, e valores existenciais, como a moradia digna do sobrevivente, a solução não pode derivar de automatismos, mas da aferição qualitativa da natureza e do peso dos direitos envolvidos. Assim, a teoria perlingieriana reforça que a ponderação não é mera técnica de equilíbrio, mas instrumento que visa harmonizar a autonomia privada com os valores constitucionais que informam e limitam sua atuação, assegurando que a tutela jurídica seja, em última análise, funcional à realização da pessoa humana¹⁹⁹.

A reflexão de Renata Raupp Gomes segue o raciocínio apresentado por Perlingieri, aprofundando-a no contexto do direito das famílias e das sucessões brasileiro, por meio do debate sobre a colisão entre o direito de herança e o direito à propriedade privada na condição da legítima dos herdeiros necessários. Para a autora, a interpretação de prevalência de direito patrimonial, caracterizada pela autonomia patrimonial do autor da herança, sobre direito existencial, sendo este a proteção dos herdeiros necessários, viola o conjunto de princípios que estruturam o modelo familiar da Constituição de 1988.

¹⁹⁷ PERLINGIERI, 2002.

¹⁹⁸ *ibid.*

¹⁹⁹ PERLINGIERI, 2002.

Raupp atribui à solidariedade familiar uma ampla percepção, na qual o princípio não se limita a uma função assistencial, mas que incorpora afeto, cuidado e responsabilidade recíproca e não como mero auxílio material²⁰⁰. Essa solidariedade constitui, assim, vetor interpretativo que impede a instrumentalização das relações familiares por interesses puramente patrimoniais, reforçando a prioridade da proteção existencial quando valores familiares entram em tensão.

Raupp conclui que “a coerência impõe que, diante de uma concreta colisão entre a dignidade existencial de um ou alguns dos membros e a dignidade patrimonial de outro, se priorize a dignidade pessoal”²⁰¹. Essa compreensão coincide com a ideia de Perlingieri, reforçando que situações existenciais reclamam uma tutela própria e qualitativamente distinta daquela destinada aos interesses econômicos.

Ana Luiza Maia Nevares propõe que a leitura do direito real de habitação se oriente pela sua função, e não apenas pela sua estrutura. A autora compreende que a tutela da dignidade da pessoa humana impõe a garantia dos meios materiais necessários ao desenvolvimento da personalidade, entre os quais se encontra o direito à moradia²⁰².

Assim, a interpretação do instituto deve priorizar sua finalidade social e existencial. Essa abordagem revela afinidade com a técnica de ponderação constitucional, pois reconhece que o direito à moradia, embora essencial, não pode ser compreendido de forma absoluta, devendo ser relativizado de acordo com a situação concreta de vulnerabilidade do habitador e a necessidade de preservação do núcleo essencial do direito à herança²⁰³.

Dessa forma, cabe ao intérprete examinar o peso atribuído a cada princípio em colisão. Esse exame exige que se busque um equilíbrio entre os valores e interesses contrapostos, de modo a permitir concessões recíprocas que assegurem a maior preservação possível de cada um deles no caso concreto. O juízo de ponderação, nessa perspectiva, traduz o esforço de equilibrar dimensões patrimoniais e existenciais, assegurando que a moradia seja efetivada como

²⁰⁰ RAUPP GOMES, 2019, p. 141 - 144.

²⁰¹ GOMES, R, 2019, p. 145.

²⁰² NEVARES, 2018, p. 160.

²⁰³ NEVARES, 2018.

expressão da dignidade humana sem desvirtuar a titularidade do proprietário herdeiro, promovendo solução proporcional e coerente com a finalidade social do instituto.

O pensamento de Pietro Perlingieri aprofunda essa compreensão ao sustentar que o princípio da legalidade não se resume à obediência formal às normas, mas exige a sua coordenação harmônica com os princípios constitucionais e com as especificidades do caso concreto. A interpretação, portanto, deve seguir uma lógica coerente e integrada ao sistema jurídico, orientando-se pela finalidade das normas e pelos valores constitucionais que busca concretizar na realidade concreta²⁰⁴.

No âmbito do direito real de habitação, essa concepção reforça a necessidade do intérprete individualizar a normativa mais compatível com os interesses e valores em jogo, privilegiando a função social e existencial do instituto sem afastar o conteúdo essencial da propriedade. Essa perspectiva evidencia uma atuação hermenêutica orientada pela finalidade e pela proporcionalidade. Assim, o intérprete da lei deve articular as normas e princípios de modo que o direito real de habitação opere como instrumento de justiça, equilíbrio e concretização dos valores constitucionais no direito privado.

Nesse sentido, o recente julgado do STJ no REsp nº 2.212.991/AL, já apresentado anteriormente, ilustra de forma paradigmática a ponderação entre o direito fundamental à moradia e o direito à herança no âmbito do direito real de habitação. Ao examinar a situação em que o único imóvel deixado pelos genitores era habitado por descendente curatelado e vulnerável, a Corte reconheceu que a aplicação literal do art. 1.831 do Código Civil, que restringe o direito real de habitação ao cônjuge ou companheiro sobrevivente, conduziria à negação da função social e da finalidade protetiva do instituto. Assim, a Ministra Relatora Nancy Andrichi destacou que, diante do conflito entre direitos fundamentais, é necessário ponderar os valores constitucionais envolvidos, devendo prevalecer aquele que melhor concretize a dignidade da pessoa humana, razão pela qual o herdeiro vulnerável não pode ser privado de sua residência quando isso comprometer sua

²⁰⁴ PERLINGIERI, 2002, p. 72 e 73.

subsistência e integridade existencial, assegurando que o direito à moradia do herdeiro vulnerável prevaleça sobre o exercício absoluto do direito de propriedade²⁰⁵.

O acórdão enfatizou que essa prevalência não implica supressão do domínio dos demais herdeiros, mas apenas a atribuição do uso do bem para fins de moradia, o que preserva o núcleo essencial da propriedade e concretiza sua função social, nos termos da Constituição. Dessa forma, a Terceira Turma promoveu uma interpretação constitucionalmente adequada do art. 1.831 do Código Civil, conciliando o princípio da dignidade da pessoa humana com o direito à propriedade em uma perspectiva de solidariedade familiar e de tutela das vulnerabilidades. A decisão consolida, portanto, uma leitura pautada na proporcionalidade e na concretização dos direitos fundamentais, projetando o direito real de habitação como instrumento de justiça material²⁰⁶.

Portanto, a atuação do juízo de ponderação na aplicação do direito real de habitação evidencia o esforço do ordenamento jurídico em harmonizar direitos fundamentais de natureza distinta. O resultado desse processo não é a negação de um direito em favor de outro, mas a realização simultânea, em graus proporcionais, de ambos. Assim, a moradia é reconhecida como expressão concreta da dignidade humana, enquanto o direito à herança se reafirma como direito funcionalmente limitado. Nesse contexto, a ponderação apresenta-se como um instrumento de equilíbrio, capaz de garantir que o direito civil permaneça coerente aos valores constitucionais que lhe dão fundamento.

5 CONCLUSÃO

A presente pesquisa teve como objetivo geral analisar a aplicação atual e a proposta de alteração do direito real de habitação, a fim de avaliar a ponderação entre os direitos fundamentais conflitantes: o direito à moradia do cônjuge ou companheiro sobrevivente e o direito à herança dos herdeiros.

²⁰⁵ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial n. 2.212.991/AL. Relatora: Ministra Nancy Andrighi. Terceira Turma. Julgado em 14 out. 2025.

²⁰⁶ BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial n. 2.212.991/AL. Relatora: Ministra Nancy Andrighi. Terceira Turma. Julgado em 14 out. 2025.

Para isso, o estudo se propôs a examinar, como problema central, de qual maneira o direito real de habitação, na redação atual e na proposta apresentada pelo PL nº 04/2025, pode ser compreendido e aplicado a partir da ponderação entre os direitos fundamentais à moradia e os direitos sucessórios. A pesquisa demonstrou que o instituto, embora represente um avanço significativo em relação às legislações anteriores, ainda apresenta lacunas interpretativas que comprometem a uniformidade de sua aplicação, sobretudo diante da pluralidade de arranjos familiares e da ausência de critérios normativos objetivos.

Verificou-se que o instituto possui natureza essencialmente protetiva e assistencial, voltada à manutenção da moradia do cônjuge ou companheiro sobrevivente, sendo expressão da função social da propriedade e da solidariedade familiar. A interpretação sistemática do dispositivo, em harmonia com os princípios constitucionais, evidencia que o direito real de habitação transcende a esfera patrimonial, assumindo caráter existencial e personalíssimo. Assim, sua finalidade não se limita a assegurar o uso de um bem, mas a garantir a continuidade da residência familiar, preservando o vínculo afetivo e emocional do beneficiário com o lar.

A evolução legislativa do direito real de habitação, desde o Estatuto da Mulher Casada até o Código Civil de 2002, demonstra a ampliação gradual da proteção à família e o reconhecimento da moradia como valor jurídico autônomo. Ainda assim, a aplicação prática do artigo 1.831 gera divergências, como revelam as decisões dos tribunais superiores, das quais se extrai o entendimento de que sua interpretação deve pautar-se pela finalidade social do instituto, e não pela literalidade da norma.

As transformações nas estruturas familiares, a ampliação das formas de convivência e a busca pela efetiva igualdade de tratamento entre os herdeiros impõe a releitura do instituto. O direito real de habitação deve ser compreendido não apenas como expressão patrimonial, mas como instrumento de proteção da vulnerabilidade e de garantia da continuidade da moradia familiar. Nessa perspectiva, a interpretação constitucionalmente orientada, fundada na dignidade da pessoa humana e na função social da propriedade, revela-se a via mais adequada

para equilibrar o direito de moradia do beneficiário com os direitos sucessórios dos demais herdeiros.

Dessa forma, a análise realizada confirma parcialmente a hipótese inicialmente formulada: a aplicação do direito real de habitação, tanto na redação atualmente vigente quanto na alteração proposta pelo PL 04/2025, tende a privilegiar a tutela do direito fundamental à moradia do cônjuge sobrevivente em detrimento da plena efetivação do direito sucessório. O estudo dos direitos constitucionais em conflito demonstrou que a moradia, enquanto direito fundamental, deve prevalecer quando estiver em risco a dignidade do sobrevivente, cabendo ao julgador realizar a ponderação entre os direitos em colisão. Não obstante, admite-se igualmente a solução inversa, sempre mediante juízo de ponderação, destinado a harmonizar e equilibrar os direitos fundamentais envolvidos nas situações de conflito. O equilíbrio entre esses valores exige interpretação que promova a máxima efetividade dos direitos fundamentais, de modo a assegurar que o direito de habitação cumpra sua função humanizadora e protetiva sem esvaziar o núcleo essencial do direito à herança dos sucessores.

A proposta de alteração legislativa introduzida pelo Projeto de Lei nº 04/2025 reflete o esforço de adequar o instituto à realidade social contemporânea, ao reconhecer a ampliação do rol de beneficiários e a inclusão de hipóteses de cessação do direito representam avanço no sentido de adequar o instituto à realidade contemporânea. Entretanto, a ausência de parâmetros claros para a ponderação entre o direito à moradia e o direito sucessório mantém a insegurança jurídica já observada na aplicação do texto vigente.

Diante do exposto, demonstra-se que a consolidação do direito real de habitação como instrumento de justiça material depende de uma atuação harmônica entre legislador e Poder Judiciário, de modo a garantir que a proteção da moradia e o respeito ao direito à herança coexistam de forma equilibrada. Em suma, o instituto somente cumprirá plenamente sua função constitucional se aplicado mediante critérios de ponderação que assegurem a máxima efetividade dos direitos fundamentais envolvidos, promovendo segurança jurídica, equidade e concretização dos valores constitucionais no âmbito das relações sucessórias.

REFERÊNCIAS

ALEX, Robert. **Teoria dos Direitos Fundamentais**. Tradução de Virgílio Afonso da Silva. São Paulo: Malheiros Editores, 2008.

ARIMATEA, José Rodrigues. **O direito de propriedade**: limitações e restrições públicas. São Paulo: Lemos & Cruz, 2003.

BELANDI, Caio. **Em 2022, número de nascimentos cai pelo quarto ano e chega ao menor patamar desde 1977**. Agência de Notícias — Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), 27 mar. 2024. Disponível em: <<https://agenciadenoticias.ibge.gov.br/agencia-noticias/2012-agencia-de-noticias/noticias/39560-em-2022-numero-de-nascimentos-cai-pelo-quarto-ano-e-chega-ao-menor-patamar-desde-1977>>. Acesso em: 03 nov. 2025.

BEVILÁQUA, Clóvis. **Direito das Coisas - Vol. 1**. Brasília: Senado Federal, Conselho Editorial, 2003.

BITENCOURT, Rafael. **O direito real de habitação e a tutela dos vulneráveis sob a perspectiva civil constitucional**. Themis, Fortaleza, v. 21, n. 1, p. 85-109, jan./jun. 2023. Disponível em: <<https://doi.org/10.56256/themis.v21i1.988>>. Acesso em: 23 jun. 2024.

BRASIL. [Constituição (1824)]. **Constituição Política do Império do Brasil**. Rio de Janeiro: Império. Outorgada em 25 de março de 1824. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao24.htm>. Acesso em: 15 out. 2025.

BRASIL. [Constituição (1934)]. **Constituição da República dos Estados Unidos do Brasil**. Rio de Janeiro: Presidência da República. Promulgada em 16 de julho de 1934. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao34.htm>. Acesso em: 15 out. 2025.

BRASIL. [Constituição (1946)]. **Constituição dos Estados Unidos do Brasil**. Brasília, DF: Presidência da República. Promulgada em 18 de Setembro de 1946. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao46.htm>. Acesso em: 15 out. 2025.

BRASIL. [Constituição (1967)]. **Constituição da República Federativa do Brasil de 1967**. Brasília, DF: Presidência da República. Promulgada em 24 de janeiro de 1967. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao67.htm>. Acesso em: 15 out. 2025.

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

<http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/Constituicao/Constituicao.htm>. Acesso em: 20 jun. 2024.

BRASIL. **3ª Reunião Ordinária da Comissão de Juristas responsável pela elaboração de anteprojeto de atualização do Código Civil**. São Paulo: Senado Federal, 2023. Reunião gravada em vídeo (fala de Ana Luiza Maia Nevares). Disponível em: <<https://legis.senado.leg.br/atividade/comissoes/comissao/2630/reuniao/11983>>. Acesso em: 03 nov. 2025.

BRASIL. Comissão de Juristas responsável pela revisão e atualização do Código Civil. **Relatório final dos trabalhos da Comissão de Juristas responsável pela revisão e atualização do Código Civil**. Brasília, DF: Senado Federal, 2024. Disponível em: <https://www12.senado.leg.br/assessoria-de-imprensa/arquivos/anteprojeto-codigo-civil-comissao-de-juristas-2023_2024.pdf>. Acesso em: 03 nov. 2025.

BRASIL. **Emenda Constitucional nº 1, de 17 de outubro de 1969**. Edita o novo texto da Constituição Federal de 24 de janeiro de 1967. Brasília, DF: Presidência da República, 1969. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/emendas/emc_anterior1988/emc01-69.htm>. Acesso em: 28 out. 2025.

BRASIL. **Emenda Constitucional nº 26, de 14 de fevereiro de 2000**. Altera a redação do art. 6º da Constituição Federal. Brasília, DF: Presidência da República, 2000. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/emendas/emc/emc26.htm>. Acesso em: 10 out. 2025.

BRASIL. I Jornada de Direito Civil. **Enunciado nº 117**. Ementa: O direito real de habitação deve ser estendido ao companheiro, seja por não ter sido revogada a previsão da Lei n. 9.278/96, seja em razão da interpretação analógica do art. 1.831, informado pelo art. 6º, caput, da CF/88. Brasília, DF: Conselho da Justiça Federal, 2002. Disponível em: <<https://www.cjf.jus.br/enunciados/enunciado/758>>. Acesso em: 03 out. 2025.

BRASIL. **Lei 4.121, de 27 de agosto de 1962**. Dispõe sobre a situação jurídica da mulher casada. Brasília, DF: Presidência da República, 1962. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/1950-1969/l4121.htm>. Acesso em: 04 out. 2025.

BRASIL. **Lei nº 4.380, de 21 de agosto de 1964**. Institui a correção monetária nos contratos imobiliários de interesse social, o sistema financeiro para aquisição da casa própria, cria o Banco Nacional da Habitação (BNH), e Sociedades de Crédito Imobiliário, as Letras Imobiliárias, o Serviço Federal de Habitação e Urbanismo e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 1964. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4380.htm>. Acesso em: 29 out. 2025.

BRASIL. **Lei 4.504, de 30 de novembro de 1964.** Dispõe sobre o Estatuto da Terra, e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 1964. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4504.htm>. Acesso em: 17 out. 2025.

BRASIL. **Lei 6.404, de 15 de dezembro de 1976.** Dispõe sobre as Sociedades por Ações. Brasília, DF: Presidência da República, 1976. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6404consol.htm>. Acesso em: 26 out. 2025.

BRASIL. **Lei 6.515, de 26 de dezembro de 1977.** Regula os casos de dissolução da sociedade conjugal e do casamento, seus efeitos e respectivos processos, e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 1977. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/1950-1969/l4121.htm>. Acesso em: 04 out. 2025.

BRASIL. **Lei 8.971 de 29 de dezembro de 1994.** Regula o direito dos companheiros a alimentos e à sucessão. Brasília, DF: Presidência da República, 1994. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/L8971.htm>. Acesso em 15 set. 2025.

BRASIL. **Lei 9.278 de 10 de maio de 1996.** Regula o § 3º do art. 226 da Constituição Federal. Brasília, DF: Presidência da República, 1996. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l9278.htm>. Acesso em: 20 jun. 2024.

BRASIL. **Lei 10.050, de 14 de novembro de 2000.** Altera o art. 1.611 da Lei nº 3.071, de 1º de janeiro de 1916 – Código Civil, estendendo o benefício do § 2º ao filho necessitado portador de deficiência. Brasília, DF: Presidência da República, 2000. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l10050.htm>. Acesso em 15 set. 2025.

BRASIL. **Lei 10.257, de 10 de julho de 2001.** Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Brasília, DF: Presidência da República, 2001. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/l10257.htm>. Acesso em: 28 out. 2025.

BRASIL. **Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002.** Institui o Código Civil. Brasília, DF: Presidência da República, 2002. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm>. Acesso em 20 jun. 2024.

BRASIL. Senado Federal. **Ato do Presidente do Senado Federal nº 11, de 24 de agosto de 2023.** Institui Comissão de Juristas responsável pela revisão e atualização do Código Civil. Boletim do Senado Federal, Brasília, DF, n. 8.949, Seção 1, 28 ago. 2023. Disponível em: <https://www25.senado.leg.br/web/atividade/materias/-/materia/159721#documentos>. Acesso em: 08 nov. 2025.

BRASIL. Senado Federal. **Plano de trabalho da Comissão de Juristas responsável pela revisão e atualização do Código Civil.** Brasília, DF: Senado

Federal, Secretaria-Geral da Mesa, 2023. Disponível em:
<<https://legis.senado.leg.br/atividade/comissoes/comissao/2630/mna/planos-de-trabalho>>. Acesso em: 01 out. 2025.

BRASIL. Senado Federal. **Projeto de Lei 04/2025**. Dispõe sobre a atualização da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), e da legislação correlata. Brasília, DF: Senado Federal, 2025. Disponível em:
<<https://legis.senado.leg.br/sdleg-getter/documento?dm=9889356&ts=1762284804055&disposition=inline>>. Acesso em: 25 set. 2025.

BRASIL. Senado Federal. **Projeto de Lei 3.799/2019**. Altera o Livro V da Parte Especial da Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e o Título III do Livro I da Parte Especial da Lei nº 13.105, de 16 de março de 2015, para dispor sobre a sucessão em geral, a sucessão legítima, a sucessão testamentária, o inventário e a partilha. Brasília, DF: Senado Federal, 2019. Disponível em:
<<https://legis.senado.leg.br/sdleg-getter/documento?dm=7972711&ts=1730136135401&disposition=inline>>. Acesso em: 10 dez. 2025.

BRASIL. Senado Federal. Secretaria-Geral da Mesa; Secretaria de Comissões; Coordenação de Comissões Especiais, Temporárias e Parlamentares de Inquérito. **Regulamento Interno da Comissão de Juristas Responsável pela Elaboração de Anteprojetos de Lei para Revisão e Atualização da Lei n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil)**. Sala das Comissões, Brasília, DF, 18 dez. 2023. Presidente: Ministro Luís Felipe Salomão. Disponível em:
<<https://legis.senado.leg.br/atividade/comissoes/comissao/2630/documentos/7950>>. Acesso em: 03 nov. 2025.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal. **Recurso Extraordinário 407.688-8/SP**. São Paulo: 8 de fevereiro de 2006. Disponível em:
<<https://redir.stf.jus.br/paginadorpub/paginador.jsp?docTP=AC&docID=261768>>. Acesso em 30 out. 2025.

BRASIL. Supremo Tribunal Federal. **Recurso Extraordinário n. 878.694 ED/MG (Tema 809)**. Relator: Ministro Luís Roberto Barroso. Julgado em 9 nov. 2018. Minas Gerais. Disponível em:
<<https://portal.stf.jus.br/jurisprudenciaRepercussao/verAndamentoProcesso.asp?incidente=4744004&numeroProcesso=878694&classeProcesso=RE&numeroTema=80>>. Acesso em 10 out. 2025.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Embargos de Divergência em Recurso Especial n. 1.520.294/SP**. Relatora: Ministra Maria Isabel Gallotti. Segunda Seção. Julgado em 26 ago. 2020. Diário da Justiça Eletrônico, Brasília, DF, 2 set. 2020. Revista do Superior Tribunal de Justiça, v. 259, p. 335. Disponível em:
<https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=201500546254&dt_publicacao=02/09/2020>. Acesso em: 07 nov. 2025.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial n. 565.820/PR**. Relator: Ministro Carlos Alberto Menezes Direito. Terceira Turma. Julgado em 16 set. 2004. Diário da Justiça Eletrônico, Brasília, DF, 14 mar. 2005. Disponível em:

<https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=200301173097&dt_publicacao=14/03/2005>. Acesso em: 07 nov. 2025.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial n. 2.151.939/RJ**. Relatora: Ministra Nancy Andrighi. Terceira Turma. Julgado em 9 set. 2024. Diário da Justiça Eletrônico, Brasília, DF, 27 set. 2024. Disponível em: <https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=202402206964&dt_publicacao=27/09/2024>. Acesso em: 11 dez. 2025.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial n. 1.582.178/RJ**. Relator: Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva. Terceira Turma. Julgado em 11 set. 2018. Diário da Justiça Eletrônico, Brasília, DF, 14 set. 2018. Disponível em: <https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=201201610937&dt_publicacao=14/09/2018>. Acesso em: 07 nov. 2025.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial n. 1.846.167/SP**. Relatora: Ministra Nancy Andrighi. Terceira Turma. Julgado em 9 fev. 2021. Diário da Justiça Eletrônico, Brasília, DF, 11 fev. 2021. Disponível em: <https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=201903262108&dt_publicacao=11/02/2021>. Acesso em: 07 nov. 2025.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. **Recurso Especial n. 2.212.991/AL**. Relatora: Ministra Nancy Andrighi. Terceira Turma. Julgado em 14 out. 2025. Diário da Justiça Eletrônico Nacional, Brasília, DF, 20 out. 2025. Disponível em: <https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=202500353294&dt_publicacao=20/10/2025>. Acesso em: 08 nov. 2025.

BRASIL. V Jornada de Direito Civil, 2011. **Enunciado nº 496**. Ementa: O conteúdo do art. 1.228, §§ 4º e 5º, pode ser objeto de ação autônoma, não se restringindo à defesa em pretensões reivindicatórias. Brasília, DF: Conselho da Justiça Federal. Disponível em: <<https://www.cjf.jus.br/enunciados/enunciado/565>>. Acesso em: 20 out. 2025.

CARDOSO, Simone Tassinari. **Por uma adequação sistemática do direito real de habitação**. In: POLI, Luciana Costa; FIUZA, César Augusto de Castro; REZENDE, Elcio Nacur (coord.). CONPEDI/UNINOVE (org.). Direito civil. Florianópolis: FUNJAB, p. 466-494, 2013.

DIAS, Maria Berenice. **Manual de direito das famílias**. 16. ed. São Paulo: Juspodivm, 2023.

DIAS, Maria Berenice. **Reforma do Código Civil**: aspectos relevantes no âmbito da parte geral, famílias e sucessões. Revista IBDFAM: Famílias e Sucessões, Belo Horizonte, v. 64, 2024.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro**: Direito das Sucessões. 33. ed. São Paulo: Saraiva, 2018.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. Curso de direito civil: sucessões. 4. ed. rev. e atual. Salvador: Editora JusPodium, 2018, p. 345.

FERREIRA, Valdeana Vieira Casas. **A mulher casada no direito civil brasileiro**. 1 ed., Rio de Janeiro, Ed. Forense, 1985.

FONTANA, Andressa Tonetto. **A possibilidade do direito real de habitação para pessoas em situação de vulnerabilidade em razão de deficiência e idade**. Revista IBDFAM - Famílias e Sucessões, v. 1, ed. 39, p. 103-120, 2020.

FREITAS, Augusto Teixeira de. **Consolidação das Leis Civil**. 5. ed. Rio de Janeiro: [s.n.], 1945.

GOMES, Felipe Lima. **O direito fundamental à herança: âmbito de proteção e consequências de sua constitucionalização**. 2015. Tese (Doutorado) - Programa de Pós-Graduação em Direito, Universidade Federal do Ceará, Fortaleza, 2015.

GOMES, Orlando. **Direitos Reais**. Atualizador Luiz Edson Fachin. 21º ed. rev. e atual. Rio de Janeiro: Forense, 2012.

GOMES, Renata Raupp. **Entre a fundamentalidade dos direitos à herança, à propriedade e a concretização do paradigma familiar constitucional: a função social da legítima no direito brasileiro**. 2019. Tese (Doutorado) - Programa de Pós-Graduação em Direito, Universidade Federal de Santa Catarina, Florianópolis, 2019. Disponível em: <<https://repositorio.ufsc.br/handle/123456789/211585>>. Acesso em: 11 nov. 2025.

LÔBO, Paulo. **Direito civil** - coisas. São Paulo: Saraiva, 2019.

LÔBO, Paulo. **Direito civil** - sucessões. 3. ed. São Paulo: Saraiva, 2016.

LÔBO, Paulo. **Direito constitucional à herança, saisine e liberdade de testar**. In: IX Congresso Brasileiro de Direito de Família. Anais Eletrônicos. Araxá: IBDFAM, 2013. Disponível em: <<https://ibdfam.org.br/publicacoes/anais/detalhes/985/IX%20Congresso%20Brasileiro%20de%20Direito%20de%20Fam%C3%ADlia>>. Acesso em: 5 nov. 2025.

MARMO, Roberto Kaisserlian. **Direito Civil: Direito das Coisas**. São Paulo: Harbra, 2004.

MIRANDA, Pontes de. **Tratado de Direito Privado: parte especial; v. 19 - Direito das coisas: usufruto, uso, habitação, renda sobre imóvel**. Atualizado por Nelson Nery Jr. e Luciano de Camargo Penteado. São Paulo: Editora Revista dos Tribunais, 2012.

NEVARES, Ana Luiza Maia. **A condição de herdeiro necessário do companheiro sobrevivente**. Revista Brasileira de Direito Civil – RBDCivil. Belo Horizonte, v. 23, p. 17-37, jan./mar. 2020. Disponível em: <<https://rbdcivil.ibdcivil.org.br/rbdc/article/view/475>> . Acesso em: 12 set. 2025.

NEVARES, Ana Luiza Maia. Uma releitura do direito real de habitação no art. 1.831 do código civil. In: PEREIRA, Rodrigo de Cunha; DIAS, Maria Berenice (coord.). **Família e Sucessões: polêmicas, tendências e inovações**. Belo Horizonte: IBDFAM, 2018, p. 155-171.

ORGANIZAÇÃO DAS NAÇÕES UNIDAS. **Declaração Universal dos Direitos Humanos**, 1948. Disponível em: <<https://www.unicef.org/brazil/declaracao-universal-dos-direitos-humanos>>. Acesso em: 10 out. 2025.

ORGANIZAÇÃO DAS NAÇÕES UNIDAS. **Pacto Internacional dos Direitos Econômicos, Sociais e Culturais**, 1966. Disponível em: <<https://www.oas.org/dil/port/1966%20Pacto%20Internacional%20sobre%20os%20Direitos%20Econ%C3%B3micos,%20Sociais%20e%20Culturais.pdf>>. Acesso em: 10 out. 2025.

OSÓRIO, Letícia Marques. Direito à Moradia Adequada na América Latina. In: ALFONSIN, Betânia de Moraes, FERNANDES Edésio. **Direito à moradia e segurança da posse no Estatuto da Cidade**: diretrizes, instrumentos e processos de gestão. Belo Horizonte: Fórum, 2004.

PERLINGIERI, Pietro. **Normas constitucionais nas relações privadas**. Rio de Janeiro, a. 8, n. 1, 2019. Disponível em: <<https://civilistica.emnuvens.com.br/redc/article/view/407>>. Acesso em: 25/10/2025.

PERLINGIERI, Pietro. **Perfis do Direito Civil**: introdução ao direito civil constitucional. Trad. Maria Cristina de Cicco. Rio de Janeiro: Renovar, 2002.

PILATI, José Isaac. **Propriedade e Função Social na pós-modernidade**. 2. ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2012.

PINTO, Gabriela Duarte. **O direito real de habitação**: conflito entre o direito real de habitação e o direito à herança, e a possível mitigação no caso concreto por meio do juízo de ponderação. Brasília: IDP/EDB, 2015.

RIZZARDO, Arnaldo. **Direito das Coisas**: Lei nº 10.406, de 10.01.2002. 5. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2011.

SOUZA, Sérgio Iglesias Nunes de Souza. **Direito à moradia e de habitação**: análise comparativa e suas implicações teóricas e práticas com os direitos da personalidade. 2. ed. rev. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2008.

TARTUCE, Flávio. **Direito Civil**: direito das sucessões. 14. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021.

TARTUCE, Flávio. **Manual de Direito Civil**: volume único. 11. ed. Rio de Janeiro: Método, 2021.

TEPEDINO, Gustavo; BARBOZA, Heloisa Helena; MORAES, Maria Celina Bodin de. **Código Civil interpretado conforme a Constituição da República**. Vol. III. Rio de Janeiro: Renovar, 2011.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil: Direitos das Sucessões**. 9. ed. São Paulo: Editora Atlas, 2009, p. 7.

VERDAN, Tauã Lima. **O Direito Real de Habitação: Uma Singela Análise do Tema**. Revista Científica Semana Acadêmica. Fortaleza, 2013. Disponível em: <<https://semanaacademica.org.br/artigo/o-direito-real-de-habitacao-uma-singela-analise-do-tema>>. Acesso em: 15 set. 2025.