

DIREITO REAL DE HABITAÇÃO ASSEGURA MORADIA VITALÍCIA AO CÔNJUGE OU COMPANHEIRO SOBREVIVENTE



Há dois direitos garantidos pela legislação brasileira que se tornam colidentes em algumas situações: o direito de propriedade sobre fração de imóvel e o direito real de habitação. Isso porque, de um lado, filhos querem ter garantido o direito à herança após a morte do ascendente e, de outro, o cônjuge (ou companheiro) sobrevivente, que residia na propriedade do casal, deseja preservar a permanência no imóvel.

A ministra Nancy Andrighi, da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça (STJ), entende que “é necessário ponderar sobre a prevalência de um dos dois institutos, ou, ainda, buscar uma interpretação sistemática que não acabe por esvaziar totalmente um deles, em detrimento do outro”.

De acordo com o ministro Paulo de Tarso Sanseverino, também da Terceira Turma, o cônjuge sobrevivente tem direito real de habitação sobre o imóvel em que residia o casal, “desde que seja o único dessa natureza e que integre o patrimônio comum ou o particular de cada cônjuge no momento da abertura da sucessão”.

Ele considera que a norma prevista no artigo 1.831 do Código Civil (CC) de 2002 visa assegurar ao cônjuge sobrevivente (independentemente do regime de bens adotado no casamento) o direito de moradia, ainda que outros herdeiros passem a ter a propriedade sobre o imóvel de residência do casal, em razão da transmissão hereditária (REsp 1.273.222).

Propriedade e usufruto

Segundo o ministro Luis Felipe Salomão, da Quarta Turma do STJ, o proprietário tem o poder de usar, gozar e dispor da coisa, “bem como de reavê-la do poder de quem a detenha ou possua injustamente”. Já o usufrutuário, segundo ele, tem o direito de usar e de receber os frutos.

Ele mencionou que, assim como o usufruto, o direito real de habitação limita o direito de propriedade. É um “direito de fruição reduzido que consiste no poder de ocupação gratuita de casa alheia”.

Evolução

O CC/02 representou uma evolução quanto ao tema. O CC de 1916, com a redação que lhe foi dada pelo Estatuto da Mulher Casada (Lei 4.121/62), garantia o direito real de habitação sobre o imóvel destinado à residência da família apenas ao cônjuge sobrevivente casado em regime de comunhão universal de bens (parágrafo 2º do artigo 1.611).

Segundo o ministro Sidnei Beneti, da Terceira Turma do STJ, a restrição contida no código antigo era alvo de severas críticas, “por criar situações de injustiça social”, principalmente a partir de 1977, quando o regime legal de bens do casamento deixou de ser o da comunhão universal para ser o da comunhão parcial.

“Possivelmente em razão dessas críticas, o legislador de 2002 houve por bem abandonar a posição mais restritiva, conferindo o direito real de habitação ao cônjuge supérstite casado sob qualquer regime de bens”, afirmou o ministro.

Direito equivalente

Sidnei Beneti lembrou que, antes do CC/02, a Lei 9.278/96 conferiu direito equivalente às pessoas ligadas pela união estável. De acordo com o parágrafo único do artigo 7º, “dissolvida a união estável por morte de um dos conviventes, o sobrevivente terá direito real de habitação, enquanto viver ou não constituir nova união ou casamento, relativamente ao imóvel destinado à residência da família”.

A partir daí, até o início da vigência do CC/02, a interpretação literal das leis então vigentes poderia levar à conclusão de que o companheiro sobrevivente estava em situação mais vantajosa que a do cônjuge sobrevivente (casado em regime que não fosse o da comunhão universal de bens). Contudo, para o ministro Beneti, “é de se rechaçar a adoção dessa interpretação literal da norma”.

“O casamento, a partir do que se extrai inclusive da Constituição Federal, conserva posição juridicamente mais forte que a da união estável. Não se pode, portanto, emprestar às normas destacadas uma interpretação dissonante dessa orientação constitucional”, declarou.

Equiparação

Em junho de 2011, a Terceira Turma equiparou a situação do cônjuge sobrevivente, casado sob o regime de separação obrigatória de bens (cujo cônjuge faleceu durante a vigência do CC/16), à do companheiro, quanto ao direito real de habitação.

O casal era dono de um apartamento em área nobre de Brasília. Com o falecimento da mulher, em 1981, transferiu-se às quatro filhas do casal a meação que ela tinha sobre o imóvel. Em 1989, o homem casou-se novamente, tendo sido adotado o regime de separação obrigatória de bens. Ele faleceu dez anos depois, ocasião em que as filhas do primeiro casamento herdaram a outra metade do imóvel.

As filhas moveram ação de reintegração de posse contra a viúva para tirá-la do imóvel. O juízo de primeiro grau indeferiu o pedido com base no artigo 1.831 do CC/02. O Tribunal de Justiça do Distrito Federal manteve a sentença.

Analogia

No STJ, os principais argumentos utilizados pelas herdeiras foram a data de abertura da sucessão (durante a vigência do CC/16) e o regime de bens do casamento (separação obrigatória). Os ministros aplicaram, por analogia, o artigo 7º da Lei 9.278, dando à viúva o direito de continuar habitando o imóvel da família.

“Uma interpretação que melhor ampara os valores espelhados na Constituição Federal é aquela segundo a qual o artigo 7º da Lei 9.278 teria derogado o parágrafo 2º do artigo 1.611 do CC/16, de modo a neutralizar o posicionamento restritivo contido na expressão ‘casados sob o regime da comunhão universal de bens’”, disse o ministro Sidnei Beneti, relator (REsp 821.660).

Quarta parte

Caso semelhante foi analisado pela Quarta Turma em abril de 2012. Contrariando o entendimento adotado pela Terceira Turma, os ministros consideraram que, nas sucessões abertas durante a vigência do CC/16, a viúva que fora casada no regime de separação de bens tem direito ao usufruto apenas da quarta parte dos bens deixados, se houver filhos (artigo 1.611, parágrafo 1º, do CC/16).

A única herdeira de um homem que faleceu na cidade de Goiânia, em 1999, ajuizou ação contra a mulher com quem ele era casado pela segunda vez, sob o regime de separação de bens. Reconhecendo que a viúva tinha direito ao usufruto da quarta parte do imóvel onde residia com o esposo, a filha do falecido pediu o pagamento de aluguéis relativos aos outros três quartos do imóvel.

Aluguéis

O juízo de primeiro grau condenou a viúva ao pagamento de aluguéis pela ocupação de três quartos do imóvel, somente até 10 de janeiro de 2003, data da entrada em vigor do Código Civil atual, sob o fundamento de que a nova lei conferiu a ela o direito real de habitação, em vez do usufruto parcial. A sentença foi mantida pelo tribunal de justiça.

A filha recorreu ao STJ. Sustentou que não é possível aplicar duas regras sucessórias distintas à mesma situação jurídica. O relator do recurso especial, ministro Luis Felipe Salomão, não concordou com as instâncias ordinárias quanto ao pagamento dos aluguéis somente até o início da vigência do novo código.

Segundo ele, o direito real de habitação conferido pelo CC de 2002 à viúva, qualquer que seja o regime de bens do casamento, não alcança as sucessões abertas na vigência da legislação revogada. “Com o escopo de não atingir a propriedade e os demais direitos reais eventualmente aperfeiçoados com a sucessão aberta ainda na vigência do código de 16, previu o artigo 2.041 do código atual sua aplicação *ex nunc* [não retroage]”, ensinou Salomão.

O ministro explicou que, se não fosse assim, a retroatividade do CC/02 atingiria direito adquirido da herdeira, “mutilando parcela do próprio direito de propriedade de quem o tinha em sua amplitude”. Diante disso, a Turma deu provimento ao recurso especial (REsp 1.204.347).

União estável

O direito real de habitação assegurado ao companheiro sobrevivente pelo artigo 7º da Lei 9.278 incide sobre o imóvel em que residia o casal em união estável, ainda que haja mais de um imóvel a inventariar. Esse entendimento foi adotado pela Terceira Turma em junho de 2012.

No caso analisado pela Turma, o Tribunal de Justiça do Paraná (TJPR) deu provimento ao recurso dos filhos de um homem que faleceu em 2005 contra sentença que reconheceu o direito real de habitação à companheira dele. Para o TJPR, o direito real de habitação tem por finalidade impedir que os demais herdeiros deixem o cônjuge sobrevivente sem moradia e desamparado. Contudo, havia outros imóveis residenciais a serem partilhados no inventário, inclusive um localizado em Colombo (PR), adquirido em nome da companheira na vigência da união estável.

Última residência

No STJ, a companheira sustentou que mesmo havendo outros bens, o direito real de habitação deveria recair necessariamente sobre o imóvel que foi a última residência do casal. “Do fato de haver outros bens residenciais ainda não partilhados, não resulta exclusão do direito de habitação, quer relativamente ao cônjuge, quer ao convivente em união estável”, afirmou Sidnei Beneti, relator do recurso especial.

O ministro citou doutrina do pesquisador José Luiz Gavião, para quem “a limitação ao único imóvel a inventariar é resquício do código anterior, em que o direito real de habitação era conferido exclusivamente ao casado pela comunhão universal”.

Gavião explica que, “casado por esse regime, o viúvo tem meação sobre todos os bens. Havendo mais de um imóvel, é praticamente certo que ficará com um deles, em pagamento de sua meação, o que lhe assegura uma moradia. Nessa hipótese, não tem necessidade do direito real de habitação” (*Código Civil Comentado*, 2003). A Turma deu provimento ao recurso especial da companheira para reconhecer o direito real de habitação em relação ao imóvel em que residia o casal quando do óbito.

Segunda família

Em abril de 2013, o STJ reconheceu o direito real de habitação sobre imóvel à segunda família de um falecido que tinha filhas do primeiro casamento. A relatora do caso, ministra Nancy Andrighi, adotou entendimento diverso, mas ficou vencida. Em seu voto, ela deu provimento ao recurso especial das filhas do primeiro casamento e determinou a alienação judicial do bem.

A maioria seguiu a posição do ministro Sidnei Beneti, que proferiu o voto vencedor. Ele verificou no processo que todo o patrimônio do falecido já havia sido transferido à primeira esposa e às filhas após a separação do casal. Além disso, enfatizou que o imóvel objeto do conflito era uma “modesta casa situada no interior”. Para Beneti, de acordo com a jurisprudência do STJ, o direito real de habitação sobre o imóvel que servia de residência do casal deve ser conferido ao cônjuge/companheiro sobrevivente, “não apenas quando houver descendentes comuns, mas também quando concorrerem filhos exclusivos do *de cujos*”.

Ele citou vários precedentes da Corte, entre os quais, “a exigência de alienação do bem para extinção do condomínio, feita pelas filhas e também condôminas, fica paralisada diante do direito real de habitação titulado ao pai”.

“A distinção entre casos de direito de habitação relativos a **‘famílias com verticalidade homogênea’** não está na lei, que, se o desejasse, teria distinguido, o que não fez, de modo que realmente pretendeu o texto legal amparar o cônjuge supérstite que reside no imóvel do casal”, destacou Beneti (REsp 1.134.387).

Processos: REsp 1273222, REsp 821660, REsp 1204347, REsp 1134387

Fonte: Superior Tribunal de Justiça, julho de 2013.