



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2222428 - MG (2025/0249224-3)

RELATOR : **MINISTRO HUMBERTO MARTINS**
RECORRENTE : MARCELI CARDOSO ROSA
ADVOGADOS : JOSE HENRIQUE DE OLIVEIRA COUTO - MG223382
LETICIA ARANTES KEHDI - MG217512
WENDEL DE BRITO LEMOS TEIXEIRA - MG091497
RECORRIDO : GUILHERME VIEIRA CAMPOS
RECORRIDO : HENRIQUE VIEIRA CAMPOS
ADVOGADOS : NAIANA CHAVES FERREIRA - MG162775
NAIM ALVES FERREIRA - MG001115A

EMENTA

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. DIREITO REAL DE HABITAÇÃO. CÔNJUGE SUPÉRSTITE. RECURSO PROVIDO.

I. Caso em exame

1. Recurso especial interposto em agravo de instrumento contra decisão em processo de inventário que indeferiu o pedido de reconhecimento do direito real de habitação da cônjuge supérstite sobre imóvel de maior valor venal, diverso daquele em que residiu por mais tempo com o *de cuius*.

II. Questão em discussão

2. A questão em discussão consiste em saber se o direito real de habitação da cônjuge supérstite deve recair sobre o último imóvel em que o casal foi domiciliado antes do óbito ou sobre o imóvel em que habitaram por mais tempo.

III. Razões de decidir

3. O direito real de habitação, conforme o art. 1.831 do Código Civil, assegura ao cônjuge supérstite o direito de permanecer no imóvel destinado à residência da família.

4. A Terceira Turma do STJ firmou entendimento de que, como regra, o imóvel objeto do direito real de moradia deve ser aquele em que o casal tenha habitado por último.

5. No caso em julgamento, não se verificou a existência de exceções que justifiquem a relativização do direito real de habitação, como a percepção de pensão vitalícia pela cônjuge supérstite.

IV. Dispositivo e tese

6. Recurso provido para reconhecer o direito real de moradia da cônjuge supérstite em relação ao último imóvel em que o casal habitava.

Tese de julgamento: "1. O direito real de habitação do cônjuge supérstite deve recair sobre o último imóvel em que o casal foi domiciliado antes do óbito, salvo situações excepcionais devidamente comprovadas. 2. A existência de outros bens a serem partilhados não afasta o direito real de habitação sobre o imóvel em que residia o casal."

RELATÓRIO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

Cuida-se de recurso especial interposto por MARCELI CARDOSO ROSA, com fundamento no artigo 105, inciso III, alíneas “a” e “c”, da Constituição Federal, contra acórdão proferido pelo Tribunal de Justiça do Estado de Minas Gerais que julgou demanda relativa ao direito real de habitação da viúva sobre imóvel localizado no Condomínio Gênova.

O julgado negou provimento ao agravo de instrumento da recorrente nos termos da seguinte ementa (fls. 974):

AGRAVO DE INSTRUMENTO – PROCEDIMENTO DE INVENTÁRIO – DIREITO REAL DE HABITAÇÃO DA VIÚVA – IMÓVEL DIVERSO DAQUELE EM QUE ELA RESIDIU POR MAIS TEMPO COM O DE CUJUS – PEDIDO QUE RECAI SOBRE O BEM DE MAIOR VALOR VENAL – EXISTÊNCIA DE INTERESSE DE INCAPAZ NA HIPÓTESE – OBSERVÂNCIA DEVIDA – INDEFERIMENTO DO PLEITO – DECISÃO MANTIDA.

I. CASO EM EXAME

1. Agravo de Instrumento interposto em face de decisão que indeferiu o pedido de reconhecimento do direito real de habitação, formulado pela inventariante, sobre o imóvel edificado no Condomínio Gênova.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. Há uma questão em discussão: i) se deve ser reconhecido o direito real de habitação da viúva sobre o imóvel em debate.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. Impõe-se a manutenção da decisão agravada, uma vez que o imóvel pleiteado pela agravante não corresponde àquele em que residiu mais tempo com o de cujus, bem como em se considerando que trata do bem de maior valor venal, que supera a somatória dos outros dois imóveis, e por existir interesse de incapaz na hipótese, que deve ser observado.

IV. DISPOSITIVO

4. Recurso desprovido.

Rejeitados os embargos de declaração opostos (fls. 1.030-1.031).

No presente recurso especial, a recorrente alega, preliminarmente, ofensa ao art. 1.022 do CPC, porquanto, apesar da oposição dos embargos de declaração, o Tribunal de origem não se pronunciou sobre pontos necessários ao deslinde da controvérsia.

Aduz, no mérito, que o acórdão estadual contrariou as disposições contidas nos artigo 1.831 do Código Civil, ao passo que aponta divergência jurisprudencial com arestos de outros tribunais.

Sustenta, outrossim, que “o direito real de habitação deve recair sobre o imóvel que é destinado à residência familiar, não naquele imóvel que já foi (no passado!) residencial e eventualmente possua valor inferior” (fl. 1.057).

Apresentadas as contrarrazões (fls. 1.076-1.089), sobreveio o juízo de admissibilidade positivo da instância de origem (fls. 1.093-1.094).

É, no essencial, o relatório.

VOTO

O EXMO. SR. MINISTRO HUMBERTO MARTINS (relator):

O presente recurso especial foi interposto em agravo de instrumento contra decisão em processo de inventário que teria determinado a desocupação pela cônjuge supérstite do imóvel que por último morou com o *de cujus*.

Como se vê, depreende-se do acórdão recorrido que o Tribunal de origem, de modo fundamentado, tratou da questão suscitada, resolvendo, portanto, de forma integral, a controvérsia posta.

Ademais, nos termos da jurisprudência do STJ, "não se pode confundir decisão contrária ao interesse da parte com ausência de fundamentação ou negativa de prestação jurisdicional" (AgInt no AREsp n. 1.907.401/SP, relatora Ministra Assusete Magalhães, Segunda Turma, julgado em 22/8/2022, DJe de 29/8/2022).

Cinge-se a discussão em torno da interpretação do art. 1.831 do Código Civil, a fim saber se o direito real de habitação deve, em regra, recair sobre o último imóvel em que o casal foi domiciliado antes do óbito ou se no imóvel em que habitaram por mais tempo.

O contexto fático foi deduzido na seguinte forma no acórdão vergastado (fls. 976-979)

Afirma que, há mais de 10 (dez) anos, auxiliou na construção do imóvel, dos jardins da casa e dos bens móveis que a guarnecem, além de ter sido responsável por inúmeras despesas e negociações com fornecedores, acrescentando que “os agravados não contribuíram com um centavo na construção do imóvel e nem disponibilizaram tempo para resolver problemas que surgiam no decorrer da obra”, pelo que não possuem qualquer vínculo afetivo com o local. Assevera que reside no imóvel desde 2014 e conta com 55 (cinquenta e cinco) anos de idade, “sendo totalmente injusto

lhe tirar de um local que tem suas raízes e história há mais de 10 anos”.

Ressalta que deixou o seu emprego anterior para laborar na construção da obra, junto com o falecido marido, acrescentando que “o STJ tem jurisprudência pacífica acerca da necessidade de respeitar o Fl. 4/8 direito real de habitação do cônjuge sobrevivente para proteger os seus vínculos emocionais e afetivos”.

Argumenta que a existência de outros bens a serem partilhados não afasta o direito real de habitação sobre o imóvel em que residia o casal, acrescentando que inexistiu prejuízo aos demais herdeiros no caso dos autos.

Narra que não há provas de que o único herdeiro incapaz, H., “toma remédio ou tem gastos com saúde”, acrescentando que os agravados possuem condições financeiras melhores que a autora.

Relata que os requeridos residem com a genitora, que é engenheira renomada, com ótima situação econômica, sendo que eles possuem 03 (três) imóveis registrados em seus nomes, que, somados, valem mais do que R\$ 1.000.000,00 (um milhão de reais).

Defende que é inaplicável o posicionamento do colendo STJ nos autos do Recurso Especial n.º 2151939/RJ, eis que, na presente demanda, a agravante “não recebe pensão sozinha” e não detém valor em dinheiro, acrescentando que, naquele processo, os herdeiros não tinham sequer um imóvel para morar “e precisavam alugar de terceiros”, o que não ocorre na hipótese.

Aponta que está desempregada e não possui oportunidades de retorno ao mercado de trabalho.

[...]

O imóvel, por sua vez, foi adquirido tão somente em nome do falecido, em 30/12/2014 (eDoc 26).

Por outro lado, observa-se que os demais herdeiros constantes dos autos, filhos do de cujus, apontaram que residem em outro local, situado no Bairro Santa Mônica (eDoc 50).

Pontue-se que um dos herdeiros é relativamente incapaz e assistido pela sua genitora, eis que acometido por patologia clínica (eDocs 117 e 173/174).

Na hipótese, a agravante sustenta que faz jus à 1/3 dos bens descritos no plano de partilha (eDoc 146), bem como ao direito real de habitação sobre o imóvel, em que alegadamente reside há anos e auxiliou na construção (eDocs 121 e 152/161).

Ademais, aponta que os herdeiros, embora tenham discordado expressamente do pedido, moram em outro local (eDoc 162), pelo que inexistiria prejuízo com o reconhecimento do direito pretendido.

Compulsando os autos, infere-se que, de fato, o bem em relação ao qual a inventariante pleiteia o direito real de habitação é o de maior valor, sendo que, como ponderado pelo MM. Juiz e pela 15ª Promotoria de Justiça da Comarca de Uberlândia, está situado em região luxuosa do Município (eDocs 138 e 167).

Sob outra luz, diferentemente do que apontado no recurso, a agravante afirmou, em sede de audiência, que residiu durante 10 (dez) anos em outro imóvel e apenas veio a se mudar para o bem em questão 01 (um) ano e (dois) meses antes do falecimento do de cujus (eDoc 167, fl. 01, 4º parágrafo – manifestação IRMP).

Registre-se que a questão foi confirmada pela recorrente, que alegou, posteriormente, que mora no bem em discussão desde 5/9/2019 (eDoc 170).

A delimitação do direito real de habitação é trazida pelo texto do art. 1.831, CC, segundo o qual:

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.

A Terceira Turma do STJ, firmou entendimento de que, como regra o imóvel objeto do direito real de moradia deve ser aquele em que o casal tenha habitado por último.

Nesse sentido trago os julgados abaixo:

DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO C/C COBRANÇA DE ALUGUEL. DIREITO REAL DE HABITAÇÃO DO CÔNJUGE OU COMPANHEIRO SOBREVIVENTE. EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO E ALIENAÇÃO JUDICIAL DE IMÓVEL COMUM. IMPOSSIBILIDADE. PREVALÊNCIA DA PROTEÇÃO AO GRUPO FAMILIAR. DISSÍDIO JURISPRUDENCIAL PREJUDICADO. I. HIPÓTESE EM EXAME

[...]

4. O objetivo da lei é permitir que o cônjuge ou 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.

5. O direito real de habitação do cônjuge ou companheiro sobrevivente, enquanto perdurar, impede a extinção do condomínio e a respectiva alienação judicial do imóvel de copropriedade dos herdeiros do falecido.

[...]

(REsp n. 2.189.529/SP, relatora Ministra Nancy Andrichi, Terceira Turma, DJEN de 16/6/2025. Destaquei)

RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE REINTEGRAÇÃO DE POSSE. DIREITO DAS SUCESSÕES. DIREITO REAL DE HABITAÇÃO. ART. 1.831 DO CÓDIGO CIVIL. UNIÃO ESTÁVEL RECONHECIDA. COMPANHEIRO SOBREVIVENTE. PATRIMÔNIO. INEXISTÊNCIA DE OUTROS BENS. IRRELEVÂNCIA.

1. Recurso especial interposto contra acórdão publicado na vigência do Código de Processo Civil de 1973 (Enunciados Administrativos n°s 2 e 3/STJ).

2. Cinge-se a controvérsia a definir se o reconhecimento do direito real de habitação, a que se refere o artigo 1.831 do Código Civil, pressupõe a inexistência de outros bens no patrimônio do cônjuge/companheiro sobrevivente.

3. Os dispositivos legais relacionados com a matéria não impõem como requisito para o reconhecimento do direito real de habitação a inexistência de outros bens, seja de que natureza for, no patrimônio próprio do cônjuge/companheiro sobrevivente.

4. 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.

5. Recurso especial não provido.

(REsp n. 1.582.178/RJ, relator Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, Terceira Turma, DJe de 14/9/2018. Destaqueei)

Como se vê, em ambos os julgados acima, se decidiu que toca ao cônjuge supérstite o último imóvel em que a unidade familiar habitou. Além disso, no REsp n. 2.189.529, relatado pela Ministra Nancy Andrichi, se determinou que o direito real de habitação impede a extinção de condomínio, enquanto durar. Por seu turno, no REsp n. 1.582.178/RJ, relatado pelo Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, a controvérsia recursal cingia-se em definir se para o reconhecimento do direito real de habitação o cônjuge sobrevivente não poderia ter outro bem imóvel.

Em meu sentir, ambos os julgados cooperam para que se densifique o instituto do Direito Real de Habitação, previsto no art. 1.831 do Código Civil.

É possível, contudo, que haja exceções, como foi decidido no REsp n. 2.151.939/RJ cuja ementa transcrevo:

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.

[...]

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.)

O caso em julgamento não se amolda à exceção do julgado acima, pois a razão de decidir do TJMG foi a existência de outro imóvel em que o casal teria habitado por mais tempo, não havendo comprovação de que há percepção de pensão vitalícia pela cônjuge supérstite e de que os herdeiros no presente caso possuem outros bens imóveis.

Não merecem acolhimento os argumentos dos recorridos de que o direito real de habitação **deveria recair sobre o imóvel de menor valor**, não só pelos argumentos

acima delineados, como pela própria avaliação do imóvel em questão juntada às fls. 1.107-1.111 - prova posteriormente produzida no sentido do art. 435 do CPC e cuja juntada defiro - , de onde se extrai o seguinte conteúdo da certidão lavrada pela oficiala de justiça (fls. 1.109):

Por fim, em linha com o Art. 879, Parágrafo Único do CPC/2015, certifico que **não disponho de conhecimentos técnicos especializado e *expetise* específica no campo da avaliação profissional de imóveis**. Nesse sentido, a presente avaliação fundamentou-se na análise comparativa do valor de mercado de propriedades semelhantes, assim como na pesquisa online em imobiliárias locais.

Ou seja, a afirmação da própria oficiala de justiça que avaliou o imóvel em questão põe em dúvida a correção da conclusão a que chegou.

Ante o exposto, dou provimento ao recurso especial para reconhecer que o direito real de moradia da cônjuge supérstite deve ser reconhecido em relação ao último imóvel em que o casal habitava.

Deixo de majorar os honorários nos termos do art. 85, § 11, do CPC tendo em vista que o recurso especial foi interposto nos autos de agravo de instrumento.

É como penso. É como voto.