

A FLEXIBILIZAÇÃO DO DIREITO REAL DE HABITAÇÃO: ANÁLISE DO RESP 2.151.939/RJ E DO PROJETO DE LEI N. 4/2025

Sofia Helena Pereira Barreto¹

Thaís Fernanda Tenório Sêco²

¹ Graduanda em Direito na Universidade Federal de Lavras (UFLA).

² Professora da Universidade Federal de Lavras (UFLA). Doutora em Direito pela Universidade Federal de Minas Gerais (UFMG).

RESUMO

O trabalho investiga a flexibilização do direito real de habitação do sobrevivente no Brasil, analisando a transição de uma proteção absoluta no Código Civil de 2002 para um modelo condicionado, exemplificado pelo Recurso Especial 2.151.939/RJ e pelo Projeto de Lei n. 4/2025. O objetivo é avaliar se tais mudanças promovem equilíbrio ou retrocesso social. Conclui-se que a mitigação indiscriminada gera insegurança jurídica e vulnerabiliza o sobrevivente ao priorizar o patrimônio em detrimento da dignidade humana.

PALAVRAS-CHAVE

Direito real de habitação – Flexibilização – Projeto de Lei n. 4/2025.

SUMÁRIO

Introdução. Metodologia. Resultados e discussões. Conclusão. Referências.

REFERÊNCIA: BARRETO, Sofia Helena Pereira; SÊCO, Thaís Fernanda Tenório. A flexibilização do direito real de habitação: análise do REsp 2.151.939/RJ e do Projeto de Lei n. 4/2025. **Res Severa Verum Gaudium**, Porto Alegre, v. 11, n. 1bis, p. 262-269, jul. 2026.

INTRODUÇÃO

A disciplina sucessória do Código Civil de 1916 era pautada por uma lógica patrimonialista e consanguínea, relegando o cônjuge a uma posição secundária e excluindo-o do rol de herdeiros necessários (Tepedino; Nevares; Meireles, 2023). Nesse cenário patriarcal, a viúva, frequentemente sem autonomia econômica, enfrentava extrema vulnerabilidade, podendo perder a própria moradia (Blikstein, 2009).

A proteção evoluiu com o Estatuto da Mulher Casada e, posteriormente, com a Constituição de 1988, que introduziu os paradigmas de igualdade e solidariedade familiar. O Código Civil de 2002 consolidou essa tendência ao elevar o cônjuge a herdeiro necessário e expandir o direito real de habitação para qualquer regime de bens, de forma vitalícia.

Contudo, quando o novo Código entrou em vigor, o cenário social já apresentava mudanças significativas, como maior inserção feminina no mercado de trabalho e novas configurações familiares. Nesse contexto, parte da doutrina passou a criticar a posição do cônjuge no contexto sucessório, sustentando que se teria consolidado a figura do “supercônjuge”, excessivamente protegido em detrimento dos demais herdeiros (Nevares, 2024). As críticas em relação ao direito real de habitação concentram-se na ausência de limite temporal, na manutenção do direito mesmo em caso de novas núpcias e na concessão independentemente da situação econômica do sobrevivente, o que pode restringir de modo relevante o direito de propriedade dos herdeiros (Blikstein, 2009).

Em resposta, o Superior Tribunal de Justiça, no Recurso Especial 2.151.939/RJ, mitigou o direito real de habitação, condicionando sua concessão à existência de único imóvel a inventariar e à comprovação de insuficiência de recursos do cônjuge ou companheiro sobrevivente (Brasil, 2024). De forma semelhante, o Projeto de Lei n. 4/2025 propõe a cessação do direito quando o titular possuir renda ou patrimônio suficiente para assegurar moradia própria ou constituir nova família (Brasil, 2023).

Entretanto, em relação aos parâmetros fixados pelo STJ, impõe-se refletir se a flexibilização interpretativa atualmente defendida é compatível com a sistemática sucessória, sem que se esvazie a proteção constitucional à moradia em favor da propriedade. De igual modo, no que concerne ao Projeto de Lei n. 4/2025, questiona-se se a técnica reformista, ao se fundamentar em construções doutrinárias extraídos do Código Civil vigente, não estaria, paradoxalmente, subvertendo o próprio referencial normativo que lhe dá suporte, retornando ao modelo anterior de fragilização sucessória do sobrevivente, reeditando tensões históricas.

METODOLOGIA

A pesquisa fundamenta-se no método qualitativo-descritivo, com abordagem dogmática e por meio da técnica de revisão bibliográfica. Foi feita a análise da legislação civil (CC/1916 e CC/2002), da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, especificamente o REsp 2.151.939/RJ, e do texto do Projeto de Lei n. 4/2025, que propõe a reforma do Código Civil.

RESULTADOS E DISCUSSÕES

A análise do REsp 2.151.939/RJ revelou uma inflexão interpretativa relevante no tratamento do direito real de habitação do cônjuge sobrevivente. O caso paradigmático envolveu conflito entre descendentes e viúva quanto ao único imóvel a inventariar, que se reconheceu a possibilidade de mitigação do direito previsto no art. 1.831, CC, quando demonstrado que sua manutenção não atende à finalidade social do instituto e acarreta prejuízo desproporcional aos herdeiros (Brasil, 2024).

No julgamento, estruturou-se dois parâmetros centrais para a relativização: (i) a existência de único imóvel a inventariar e (ii) a suficiência econômica do cônjuge ou

companheiro sobrevivente para garantir sua própria moradia digna. Parte da doutrina sustenta que tal orientação promove ponderação adequada e necessária entre o direito de propriedade dos herdeiros e o direito fundamental à moradia (Lopes, 2024).

Todavia, embora a tese seja coerente com a sistemática sucessória atual, que confere ampla proteção ao cônjuge como herdeiro necessário, sua aplicação concreta apresentou fragilidades. No caso analisado, a viúva não recebeu quinhão hereditário sobre o imóvel, por se tratar de bem particular do falecido, adquirido por herança (Brasil, 2024). Assim, a alegação de “excessiva proteção sucessória” não se verificava integralmente.

A fundamentação concentrou-se predominantemente na existência de recursos financeiros próprios e no recebimento de pensão por morte, sem exame detalhado do valor do imóvel, das condições econômicas efetivas dos herdeiros ou da real possibilidade de aquisição de moradia equivalente pela sobrevivente, o que evidencia risco de aplicação ampliativa do precedente.

Esse dado conduz a um resultado crítico: a *ratio decidendi*, embora inovadora, pode se tornar vulnerável se aplicada de forma acrítica. A utilização de critérios econômicos genéricos, sem investigação comparativa rigorosa das vulnerabilidades envolvidas, amplia a discricionariedade judicial e pode comprometer a coerência do sistema.

No plano legislativo, o Projeto de Lei n. 4/2025 (Brasil, 2023) propõe reformulação estrutural do direito sucessório, impactando diretamente o direito real de habitação. O projeto extingue a concorrência sucessória do cônjuge e do companheiro, retira-os do rol de herdeiros necessários e condiciona o direito real de habitação à existência de “único bem a inventariar”, prevê sua cessação quando houver renda ou patrimônio suficiente ou constituição de nova família e o estabelece como um direito compartilhado.

A reforma fundamenta-se no fortalecimento da autonomia privada, na prevenção de conflitos e na simplificação do inventário (Delgado, 2024; Tartuce, 2024), mas revela fragilidades teóricas e falta de coerência sistemática (Menezes, 2025). Há confusão ao argumentar que a escolha do regime de bens, como a separação convencional, deveria afastar efeitos sucessórios, para preservar a não comunicabilidade dos bens (Tartuce, 2024). Entretanto o regime de bens disciplina relações patrimoniais em vida e na dissolução do vínculo, não constituindo manifestação de vontade para após a morte, campo em que a autonomia privada é limitada pela função protetiva da família.

A exclusão do cônjuge e do companheiro do rol de herdeiros necessários, sob o argumento de prestigiar a liberdade individual, transfere a proteção desses ao testamento, instrumento ainda pouco utilizado no Brasil (Hironaka, 2011), apesar do crescimento recente (Souza, 2026), ainda é limitado por custos e barreiras culturais.

Além disso, a justificativa de que a maior inserção feminina no mercado tornaria dispensável a proteção ignora desigualdades persistentes e estruturais, como a diferença salarial média de 21,2% e a sobrecarga doméstica feminina (Nevares, 2024).

Por fim, a proposta de ampliar a comunicabilidade patrimonial na comunhão parcial e na separação convencional (Tartuce, 2024) também é problemática: pode beneficiar sobretudo patrimônios mais elevados e, no caso da separação, relativizar a autonomia que se pretende reforçar.

No tocante ao direito real de habitação, a justificativa de que o sobrevivente poderia deter “ampla meação ou partilha” mostra-se frágil, pois confunde meação e herança, institutos distintos, e desconsidera que a própria reforma exclui cônjuge e companheiro da condição de herdeiros necessários, reduzindo sua participação patrimonial (Brasil, 2023). A restrição apoia-se, paradoxalmente, na lógica do sistema vigente que se pretende reformar, revelando contradição.

A substituição da expressão “único imóvel daquela natureza” por “único bem a inventariar” impõe limitação excessiva, já que a existência de qualquer outro bem, ainda que de valor irrisório, impediria o reconhecimento do direito. Além disso, a proposta de instituir modelo compartilhado do direito real de habitação amplia a proteção a pessoas vulneráveis, o que constitui avanço relevante. Contudo, a previsão de exercício conjunto mediante conceitos abertos e hipóteses concorrentes tende a aumentar a complexidade e a litigiosidade do inventário (Brasil, 2023).

Apesar das inconsistências, há aspectos positivos, como a limitação financeira como causa de cessação do direito e a extinção em caso de constituição de nova família, medidas que, em tese, harmonizam-se com a lógica da necessidade e com o fundamento familiar da tutela (Cardoso, 2013).

Ainda assim, tais modulações exigem cautela para evitar a reprodução de vulnerabilidades, especialmente no modelo compartilhado (Oliveira, 2022). Em síntese, embora algumas adaptações sejam pertinentes, o conjunto da disciplina revela restrições

excessivas, justificativas contraditórias e falta de sistematização, comprometendo a segurança e a estabilidade que devem orientar a reforma do direito sucessório (Menezes, 2025).

CONCLUSÃO

A investigação evidencia que o direito real de habitação atravessa um momento de profunda redefinição, transitando de uma garantia assistencial e vitalícia para um modelo de proteção condicionada e precária. A análise do REsp 2.151.939/RJ revela que a flexibilização jurisprudencial, embora busque o equilíbrio entre herdeiros e sobreviventes, carece de critérios objetivos rigorosos, permitindo que parâmetros genéricos de “suficiência econômica” comprometam a segurança jurídica do cônjuge ou companheiro.

No plano legislativo, o Projeto de Lei n. 4/2025 aprofunda esse cenário de risco ao excluir o sobrevivente do rol de herdeiros necessários e impor limitações excessivas, como a exigência de que o imóvel seja o único bem a inventariar. Tais mudanças, fundamentadas em uma suposta autonomia privada e na superação do “superconjuge”, ignoram desigualdades estruturais de gênero e a função social da moradia.

Conclui-se que a flexibilização indiscriminada do instituto, nos moldes em que ocorreu, não produz equilíbrio, mas compromete suas bases axiológicas. Ao priorizar o quinhão hereditário em detrimento da dignidade da pessoa humana, pode instaurar um retrocesso que fragiliza o sobrevivente e desconsidera que a inovação legislativa e interpretativa deve respeitar as vulnerabilidades e, sobretudo, a coerência e a sistematicidade do direito.

Alterações dessa magnitude exigem consistente refinamento teórico, pois a reforma apenas se legitima quando “os estudiosos realizaram aquela mudança de condições culturais, aquele refinamento de instrumentos novos e mais adequados que condicionam qualquer tentativa séria de renovação dos institutos jurídicos” (Rodotà, 2024).

REFERÊNCIAS

BLIKSTEIN, Daniel. **O direito real de habitação na sucessão hereditária**. 2009. 276 f. Tese (Doutorado em Direito) — Faculdade de Direito, Pontifícia Universidade Católica de São Paulo, São Paulo, 2009.

BRASIL. Senado Federal. Comissão de Juristas responsável pela revisão e atualização do Código Civil. Subcomissão de Direito das Sucessões. **Parecer n. 1**. Brasília, 15 dez. 2023. Disponível em: <https://legis.senado.leg.br/sdleg-getter/documento/download/c186eb20-1e41-4e5c-b02c-80cb10d13b26>. Acesso em: 27 jun. 2026.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Terceira Turma. **Recurso Especial 2.151.939/RJ**. Recorrente: André Luiz Saboya Moledo. Recorrido: Doralice Bezerra Moledo. Relator: Min.^a Nancy Andrighi. Brasília, 24 set. 2024. Disponível em: https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=202402206964&dt_publicacao=27/09/2024. Acesso em: 27 jun. 2026.

CARDOSO, Simone Tassinari. Por uma adequação sistemática do direito real de habitação: uma análise a partir do olhar dos direitos reais — da legislação à jurisprudência. In: ENCONTRO NACIONAL DO CONPEDI, 22., 2013, São Paulo. **Anais [...]**. São Paulo: CONPEDI/UNINOVE, 2013. p. 466-494. Disponível em: <http://www.publicadireito.com.br/publicacao/uninove/livro.php?gt=148>. Acesso em: 27 jun. 2026.

DELGADO, Mário. Reforma do Código Civil, mito do “mini” cônjuge e combate à desigualdade de gênero. **Consultor Jurídico**, São Paulo, 28 abr. 2024. Disponível em: <https://www.conjur.com.br/2024-abr-28/reforma-do-codigo-civil-mito-do-mini-conjuge-e-combate-a-desigualdade-de-genero>. Acesso em: 27 jun. 2026.

HIRONAKA, Giselda Maria Fernandes Novaes. **Morrer e suceder**: passado e presente da transmissão sucessória concorrente. São Paulo: Thomson Reuters Revista dos Tribunais, 2011.

LOPES, Roberta Castilho Andrade. STJ e o direito real de habitação: entre propriedade e moradia venceu a dignidade. **Migalhas**, Ribeirão Preto, 29 out. 2024. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/depeso/418483/stj-e-o-direito-de-habitacao-dignidade-prevalece-sobre-propriedade>. Acesso em: 27 jun. 2026.

MENEZES, Joyceane Bezerra de. Entre a prudência e a tropelia: deslizos conceituais no Projeto de Reforma do Código Civil (PL n. 4/2025). **Boletim IDiP-IEC**, São Paulo, v. 3, n. 20, p. 1-9, 2025.

NEVARES, Ana Luiza Maia. Do “super” cônjuge ao “mini” cônjuge: a sucessão do cônjuge e do companheiro no anteprojeto do Código Civil. **Migalhas**, Ribeirão Preto, 25 abr. 2024. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/depeso/406048/do-super-conjuge-ao-mini-conjuge-a-sucessao-do-conjuge>. Acesso em: 27 jun. 2026.

OLIVEIRA, Lúgia Ziggianti de. Perspectivas críticas a partir de gênero, autonomia privada e direito sucessório. In: BROCHADO, Ana Carolina; NEVARES, Ana Luisa Maia. **Direito das sucessões**: problemas e tendências. São Paulo: Foco, 2022. p. 463-492.

RODOTÀ, Stefano; SOUZA, Eduardo Nunes de. Ideologias e técnicas da reforma do direito civil. **civilistica.com**, Rio de Janeiro, v. 13, n. 1, p. 1-28, 2024.

TARTUCE, Flávio. A reforma do Código Civil e a sucessão legítima. **Migalhas**, Ribeirão Preto, 28 ago. 2024. Disponível em: <https://www.migalhas.com.br/coluna/familia-e-sucessoes/414057/a-reforma-do-codigo-civil-e-a-sucessao-legitima>. Acesso em: 27 jun. 2026.

TEPEDINO, Gustavo; NEVARES, Ana Luiza Maia; MEIRELES, Rose Melo Venceslau. **Fundamentos do direito civil**: direito das sucessões. Rio de Janeiro: Forense, 2023.