



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.846.167 - SP (2019/0326210-8)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI  
RECORRENTE : MIRIAN MARIA BORGES  
RECORRENTE : AMANDA BORGES CARDOSO  
ADVOGADO : ROBERTO KOENIGKAN MARQUES - SP084296  
RECORRIDO : ANA CAROLINA KNUDSEN CARDOSO  
RECORRIDO : ANA PAULA KNUDSEN CARDOSO  
RECORRIDO : ANA LUIZA KNUDSEN CARDOSO  
ADVOGADO : MARCOS PINTO LIMA - SP041438

### EMENTA

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO CUMULADA COM COBRANÇA DE ALUGUÉIS. DIREITO REAL DE HABITAÇÃO. COMPANHEIRA SUPÉRSTITE. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO CONFIGURAÇÃO. EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO E ALIENAÇÃO DE IMÓVEL COMUM. INVIABILIDADE. ALUGUÉIS. DESCABIMENTO. JULGAMENTO: CPC/2015.

1. Ação proposta em 06/04/2018, da qual foi extraído o presente recurso especial interposto em 28/06/2019 e atribuído ao gabinete em 07/01/2020.

2. O propósito recursal é dizer se a) houve negativa de prestação jurisdicional; b) o direito real de habitação assegurado à companheira supérstite constitui empecilho à extinção do condomínio do qual participa com os herdeiros do *de cujus* e c) é possível a fixação de aluguel a ser pago pela convivente e por sua filha, também herdeira do falecido, em prol dos demais herdeiros, em consequência do uso exclusivo do imóvel.

3. O capítulo da sentença não impugnado em sede de apelação e, assim, não decidido pelo Tribunal de origem, impede o exame da matéria por esta Corte, em razão da preclusão consumativa.

4. Se o Tribunal de origem, aplicando o direito que entende cabível à hipótese, soluciona integralmente a controvérsia submetida à sua apreciação, ainda que de forma diversa daquela pretendida pela parte, inexistente ofensa ao art. 1.022.

5. O direito real de habitação é *ex lege* (art. 1.831 do CC/2015 e art. 7º da Lei 9.272), vitalício e personalíssimo, o que significa que o cônjuge ou companheiro sobrevivente pode permanecer no imóvel até o momento do falecimento. Sua finalidade é assegurar que o viúvo ou viúva permaneça no local em que antes residia com sua família, garantindo-lhe uma moradia digna.

6. O advento do Código Civil de 2002 deu ensejo à discussão acerca da subsistência do direito real de habitação ao companheiro sobrevivente. Essa questão chegou a este Tribunal Superior, que firmou orientação no sentido da não revogação da Lei 9.278/96 pelo CC/02 e, consequentemente, pela manutenção do direito real de habitação ao companheiro supérstite.



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

7. Aos herdeiros não é autorizado exigir a extinção do condomínio e a alienação do bem imóvel comum enquanto perdurar o direito real de habitação (REsp 107.273/PR; REsp 234.276/RJ). A intromissão do Estado-legislador na livre capacidade das pessoas disporem dos respectivos patrimônios só se justifica pela igualmente relevante proteção constitucional outorgada à família (203, I, CF/88), que permite, em exercício de ponderação de valores, a mitigação de um deles – *in casu* – dos direitos inerentes à propriedade, para assegurar a máxima efetividade do interesse prevalente, que na espécie é a proteção ao grupo familiar.
8. O direito real de habitação tem caráter gratuito, razão pela qual os herdeiros não podem exigir remuneração do companheiro sobrevivente pelo uso do imóvel. Seria um contrassenso atribuir-lhe a prerrogativa de permanecer no imóvel em que residia antes do falecimento do seu companheiro, e, ao mesmo tempo, exigir dele uma contrapartida pelo uso exclusivo.
9. Em virtude do exame do mérito, por meio do qual foi acolhida a tese sustentada pelas recorrentes, fica prejudicada a análise do dissídio jurisprudencial.
10. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, provido.

### ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos, acordam os Ministros da Terceira Turma do Superior Tribunal de Justiça, na conformidade dos votos e das notas taquigráficas constantes dos autos, por unanimidade, conhecer em parte do recurso especial e, nesta parte, dar-lhe provimento, nos termos do voto do(a) Sr(a). Ministro(a) Relator(a). Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Brasília (DF), 09 de fevereiro de 2021(Data do Julgamento)

MINISTRA NANCY ANDRIGHI  
Relatora



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.846.167 - SP (2019/0326210-8)  
RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI  
RECORRENTE : MIRIAN MARIA BORGES  
RECORRENTE : AMANDA BORGES CARDOSO  
ADVOGADO : ROBERTO KOENIGKAN MARQUES - SP084296  
RECORRIDO : ANA CAROLINA KNUDSEN CARDOSO  
RECORRIDO : ANA PAULA KNUDSEN CARDOSO  
RECORRIDO : ANA LUIZA KNUDSEN CARDOSO  
ADVOGADO : MARCOS PINTO LIMA - SP041438

### RELATÓRIO

A EXMA. SRA. MINISTRA NANCY ANDRIGHI (Relatora):  
Cuida-se de recurso especial interposto por MIRIAN MARIA BORGES e AMANDA BORGES CARDOSO, fundado nas alíneas "a" e "c" do permissivo constitucional, contra acórdão do TJ/SP.

Recurso especial interposto em: 28/06/2019.

Concluso ao gabinete em: 07/01/2020.

Ação: de extinção de condomínio cumulada com cobrança de aluguéis proposta por ANA CAROLINA KNUDSEN CARDOSO, ANA PAULA KNUDSEN CARDOSO e ANA LUIZA KNUDSEN CARDOSO em face das recorrentes.

Sentença: julgou parcialmente procedentes os pedidos, para declarar extinto o condomínio existente entre as partes, determinando a alienação judicial dos veículos Honda Fit, placa FFF-0989 e Fiat Palio, placa EDQ e do imóvel localizado à Rua Antônio Florence, 44, matrícula nº 41.572, e para condenar as recorrentes ao pagamento de aluguel mensal pelo uso exclusivo desses bens, proporcional à fração ideal de cada uma.

Acórdão: à unanimidade, negou provimento ao recurso de apelação interposto pelas recorrentes, nos termos da seguinte ementa:

CONDOMÍNIO. EXTINÇÃO. COISA COMUM INDIVISÍVEL. SENTENÇA PELA PARCIAL PROCEDÊNCIA DO PEDIDO. INCONFORMISMO MANIFESTADO PELA PARTE REQUERIDA. DESCABIMENTO. AUTORAS QUE NÃO SÃO OBRIGADAS A MANTER O CONDOMÍNIO ETERNAMENTE. EXTINÇÃO QUE CONFIGURA DIREITO POTESTATIVO



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

DO COPROPRIETÁRIO. DIREITO REAL DE HABITAÇÃO ALEGADO PELA CORRÉ QUE NÃO IMPEDE A ALIENAÇÃO JUDICIAL DO BEM. EXTINÇÃO DO CONDOMÍNIO QUE CONFIGURA DIREITO POTESTATIVO DO COPROPRIETÁRIO. ARBITRAMENTO DE ALUGUEIS. ADMISSIBILIDADE. USO EXCLUSIVO DO IMÓVEL POR DUAS DAS CONDÔMINAS. PRECEDENTES DESTE TRIBUNAL. SENTENÇA MANTIDA. RECURSO IMPROVIDO.

Embargos de declaração: opostos pelas recorrentes, foram desacolhidos.

Recurso especial: suscita ofensa ao art. 1.022, I, II e parágrafo único, II, do CPC/2015, ao art. 7º, da Lei 9.278/96, aos arts. 1.414, 1.415, 1.416 e 1.831 do Código Civil, além de divergência jurisprudencial com precedentes desta Corte. Sustenta que o reconhecimento do direito real de habitação em favor de Mirian é incompatível com a determinação de extinção do condomínio e com o arbitramento de aluguéis em favor das recorridas (herdeiras).

Postula a declaração de nulidade do aresto recorrido, com o retorno dos autos ao Tribunal de origem, a fim de que se manifeste sobre os temas veiculados nos aclaratórios. Subsidiariamente, requer o provimento do recurso, para que seja julgada improcedente a ação.

Prévio juízo de admissibilidade: a Corte de origem admitiu o recurso especial.

É o relatório.



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.846.167 - SP (2019/0326210-8)

RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI  
RECORRENTE : MIRIAN MARIA BORGES  
RECORRENTE : AMANDA BORGES CARDOSO  
ADVOGADO : ROBERTO KOENIGKAN MARQUES - SP084296  
RECORRIDO : ANA CAROLINA KNUDSEN CARDOSO  
RECORRIDO : ANA PAULA KNUDSEN CARDOSO  
RECORRIDO : ANA LUIZA KNUDSEN CARDOSO  
ADVOGADO : MARCOS PINTO LIMA - SP041438

### EMENTA

CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO CUMULADA COM COBRANÇA DE ALUGUÉIS. DIREITO REAL DE HABITAÇÃO. COMPANHEIRA SUPÉRSTITE. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO CONFIGURAÇÃO. EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO E ALIENAÇÃO DE IMÓVEL COMUM. INVIABILIDADE. ALUGUÉIS. DESCABIMENTO. JULGAMENTO: CPC/2015.

1. Ação proposta em 06/04/2018, da qual foi extraído o presente recurso especial interposto em 28/06/2019 e atribuído ao gabinete em 07/01/2020.
2. O propósito recursal é dizer se a) houve negativa de prestação jurisdicional; b) o direito real de habitação assegurado à companheira supérstite constitui empecilho à extinção do condomínio do qual participa com os herdeiros do *de cujus* e c) é possível a fixação de aluguel a ser pago pela convivente e por sua filha, também herdeira do falecido, em prol dos demais herdeiros, em consequência do uso exclusivo do imóvel.
3. O capítulo da sentença não impugnado em sede de apelação e, assim, não decidido pelo Tribunal de origem, impede o exame da matéria por esta Corte, em razão da preclusão consumativa.
4. Se o Tribunal de origem, aplicando o direito que entende cabível à hipótese, soluciona integralmente a controvérsia submetida à sua apreciação, ainda que de forma diversa daquela pretendida pela parte, inexistente ofensa ao art. 1.022.
5. O direito real de habitação é *ex lege* (art. 1.831 do CC/2015 e art. 7º da Lei 9.272), vitalício e personalíssimo, o que significa que o cônjuge ou companheiro sobrevivente pode permanecer no imóvel até o momento do falecimento. Sua finalidade é assegurar que o viúvo ou viúva permaneça no local em que antes residia com sua família, garantindo-lhe uma moradia digna.
6. O advento do Código Civil de 2002 deu ensejo à discussão acerca da subsistência do direito real de habitação ao companheiro sobrevivente. Essa questão chegou a este Tribunal Superior, que firmou orientação no sentido da não revogação da Lei 9.278/96 pelo CC/02 e, conseqüentemente, pela manutenção do direito real de habitação ao companheiro supérstite.
7. Aos herdeiros não é autorizado exigir a extinção do condomínio e a



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

alienação do bem imóvel comum enquanto perdurar o direito real de habitação (REsp 107.273/PR; REsp 234.276/RJ). A intromissão do Estado-legislador na livre capacidade das pessoas disporem dos respectivos patrimônios só se justifica pela igualmente relevante proteção constitucional outorgada à família (203, I, CF/88), que permite, em exercício de ponderação de valores, a mitigação de um deles – *in casu* – dos direitos inerentes à propriedade, para assegurar a máxima efetividade do interesse prevalente, que na espécie é a proteção ao grupo familiar.

8. O direito real de habitação tem caráter gratuito, razão pela qual os herdeiros não podem exigir remuneração do companheiro sobrevivente pelo uso do imóvel. Seria um contrassenso atribuir-lhe a prerrogativa de permanecer no imóvel em que residia antes do falecimento do seu companheiro, e, ao mesmo tempo, exigir dele uma contrapartida pelo uso exclusivo.

9. Em virtude do exame do mérito, por meio do qual foi acolhida a tese sustentada pelas recorrentes, fica prejudicada a análise do dissídio jurisprudencial.

10. Recurso especial parcialmente conhecido e, nessa extensão, provido.



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 1.846.167 - SP (2019/0326210-8)  
RELATORA : MINISTRA NANCY ANDRIGHI  
RECORRENTE : MIRIAN MARIA BORGES  
RECORRENTE : AMANDA BORGES CARDOSO  
ADVOGADO : ROBERTO KOENIGKAN MARQUES - SP084296  
RECORRIDO : ANA CAROLINA KNUDSEN CARDOSO  
RECORRIDO : ANA PAULA KNUDSEN CARDOSO  
RECORRIDO : ANA LUIZA KNUDSEN CARDOSO  
ADVOGADO : MARCOS PINTO LIMA - SP041438

### VOTO

A EXMA. SRA. MINISTRA NANCY ANDRIGHI (Relatora):

O propósito recursal é dizer se a) houve negativa de prestação jurisdiciona; b) o direito real de habitação assegurado à companheira supérstite constitui empecilho à extinção do condomínio do qual participa com os herdeiros do *de cujus* e c) é possível a fixação de aluguel a ser pago pela convivente e por sua filha, também herdeira do falecido, em prol dos demais herdeiros, em consequência do uso exclusivo do imóvel.

#### I. Da preclusão

I. Inicialmente, relembre-se que a sentença determinou a extinção do condomínio e a consequente alienação judicial do imóvel, bem como dos dois veículos deixados pelo falecido e que se encontram na posse das recorrentes. Além disso, foram fixados aluguéis em favor das recorridas devido à utilização exclusiva dos referidos bens pelas recorrentes (e-STJ, fls. 195-200).

II. Na sequência, o advogado das recorrentes apresentou recurso de apelação. Com relação a essa peça processual, primeiro, nota-se que, na qualificação das partes, apenas consta o nome de Mirian Maria Borges (e-STJ, fl. 217). Nada obstante, vislumbra-se que tal não foi proposital, mas sim um equívoco do procurador, haja vista que ambas as partes são – ou, eram – representadas por



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

ele e, ao longo da petição, há referências a *apelantes*.

III. A segunda imprecisão, no entanto, não pode ser superada.

IV. No recurso de apelação, as recorrentes apenas manifestaram irresignação quanto à extinção do condomínio sobre o imóvel, a sua alienação e o arbitramento de aluguéis pelo seu uso. Tanto é assim que o Tribunal *a quo* se restringiu a examinar essas questões, não tecendo qualquer consideração acerca dos bens móveis (e-STJ, fls. 234-242). Ou seja, a apelação foi parcial.

V. Assim, com relação aos capítulos da sentença não impugnados nas razões do apelo, operou-se a preclusão consumativa. Essa circunstância obsta a apreciação das irresignações a eles atinentes por esta Corte. A propósito, colaciona-se os seguintes julgados:

PROCESSUAL CIVIL. MATÉRIA DECIDIDA EM SENTENÇA E NÃO ATACADA EM APELAÇÃO. IMPOSSIBILIDADE DE DISCUSSÃO NO RECURSO ESPECIAL. PRECLUSÃO CONSUMATIVA.

1. A recorrente interpôs Apelação limitando-se a discutir honorários advocatícios, o que faz presumir seu conformismo quanto à correção monetária fixada na sentença. Ocorrência da preclusão consumativa da matéria recursal.

2. Agravo Regimental não provido.

(AgRg no REsp 974.190/SP, Rel. Ministro HERMAN BENJAMIN, SEGUNDA TURMA, julgado em 27/11/2007, DJe 23/10/2008 – grifou-se)

ADMINISTRATIVO. PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO REGIMENTAL NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. MILITAR. ACIDENTE EM SERVIÇO. SEQUELAS FÍSICAS. PEDIDO REJEITADO PELA SENTENÇA E PELO ACÓRDÃO RECORRIDO. REEXAME. IMPOSSIBILIDADE. PRECLUSÃO. INDENIZAÇÃO POR DANOS MORAIS E ESTÉTICOS. NÃO CABIMENTO. PRECEDENTES. AGRAVO NÃO PROVIDO.

1. Tendo sido formulado na inicial pedidos de indenização por danos morais com base em duas causas de pedir distintas, e não interposto recurso de apelação contra a parte da sentença que julgou improcedente um desses pedidos, não poderá este ser posteriormente apreciado no julgamento do recurso especial, por força da preclusão consumativa. Precedente: REsp 1.247.979/PR, Rel. Min. HUMBERTO MARTINS, Segunda Turma, DJe 22/6/12.

(...)

5. Agravo regimental não provido. (AgRg no AREsp 29.046/RS, Rel. Min. Arnaldo Esteves Lima, Primeira Turma, DJe 28/2/2013 – grifou-se)





## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

VI. Ante tais considerações, este Tribunal apenas deve se debruçar sobre os temas controvertidos destacados ao início, quais sejam: a viabilidade de extinção do condomínio sobre o imóvel e de arbitramento de aluguéis pela sua utilização.

### II. Da violação ao art. 1.022 do CPC/2015

VII. As recorrentes alegam que o acórdão recorrido é omissivo, porquanto a Corte estadual não se manifestou sobre temas importantes debatidos nos autos, e contraditório, pois ao mesmo tempo em que se reconheceu o direito real de habitação em favor da primeira recorrente, também houve a fixação de aluguéis.

VIII. As recorrentes sequer indicam quais são as questões supostamente não decididas no aresto recorrido. Apesar disso, repise-se que a apelação por elas interposta foi parcial, razão pela qual o Tribunal *a quo* só estava autorizado a se manifestar sobre as matérias decididas na sentença e expressamente impugnadas na apelação.

IX. Nesse contexto, verifica-se que todos os capítulos da sentença combatidos nas razões de apelação foram examinados no acórdão recorrido, de modo a esgotar a prestação jurisdicional.

X. No que diz respeito à propalada contradição, a jurisprudência do STJ é firme no sentido de que não há ofensa ao art. 1.022 do CPC/15 quando o Tribunal de origem, aplicando o direito que entende cabível à hipótese, soluciona integralmente a controvérsia submetida à sua apreciação, ainda que de forma diversa daquela pretendida pela parte. Nesse sentido, confira-se:

PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. DECISÃO DA PRESIDÊNCIA DO STJ. SÚMULA N. 182 DO STJ. RECONSIDERAÇÃO. AÇÃO INDENIZATÓRIA. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL. NÃO



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

CARACTERIZAÇÃO. CULPA PELO ACIDENTE DE TRÂNSITO. AÇÃO PENAL PENDENTE. SOBRESTAMENTO DA AÇÃO CIVIL. REEXAME DO CONJUNTO FÁTICO-PROBATÓRIO DOS AUTOS. SÚMULA N. 7 DO STJ. AGRAVO INTERNO PROVIDO. AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL DESPROVIDO.

1. A Corte "a quo" pronunciou-se, de forma clara e suficiente, acerca das questões suscitadas nos autos, manifestando-se sobre todos os argumentos que, em princípio, poderiam infirmar a conclusão adotada pelo Juízo, não havendo falar em ausência de prestação jurisdicional. O julgamento da causa em sentido contrário aos interesses e à pretensão de uma das partes não caracteriza negativa de prestação jurisdicional, tampouco viola os arts. 1.022 e 489 do CPC/2015.

(...)

(Aglnt no AREsp 1650384/MG, Rel. Ministro ANTONIO CARLOS FERREIRA, QUARTA TURMA, julgado em 19/10/2020, DJe 26/10/2020 – grifou-se)

AGRAVO INTERNO NOS EMBARGOS DE DECLARAÇÃO NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DECLARATÓRIA. 1. NEGATIVA DE PRESTAÇÃO JURISDICIONAL E FALTA DE FUNDAMENTAÇÃO NÃO CONFIGURADAS. 2. ASSOCIAÇÃO DE MORADORES. TAXA DE MANUTENÇÃO. RESP REPETITIVO N. 1.439.163/SP. TEMA 882/STJ. ANUÊNCIA DO RECORRIDO NÃO DEMONSTRADA. IMPOSSIBILIDADE DE COBRANÇA. 3. ILEGITIMIDADE ATIVA. AUSÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO. AINDA QUE SE CONSIDERE A OCORRÊNCIA DE PREQUESTIONAMENTO FICTO, NOS TERMOS DO ART. 1.025 DO CPC/2015, SUA ANÁLISE ESBARRARIA NO ÓBICE DAS SÚMULAS 5 E 7/STJ. 4. AGRAVO IMPROVIDO.

1. Não ficou configurada a violação dos arts. 489 e 1.022 do CPC/2015, uma vez que o Tribunal de origem se manifestou de forma fundamentada sobre todas as questões necessárias para o deslinde da controvérsia. O mero inconformismo da parte com o julgamento contrário à sua pretensão não caracteriza falta de prestação jurisdicional.

(...)

4. Agravo interno a que se nega provimento.

(Aglnt nos EDcl no REsp 1871018/SP, Rel. Ministro MARCO AURÉLIO BELLIZZE, TERCEIRA TURMA, julgado em 14/09/2020, DJe 21/09/2020)

XI. Em outras palavras, o simples fato de o Tribunal de origem ter decido de forma contrária ao interesse das recorrentes não configura vício de contradição.

XII. No tópico, ademais, as recorrentes sustentaram divergência jurisprudencial, mas deixaram de apresentá-la adequadamente, à medida em que não realizaram o cotejo analítico entre os julgados. É certo que, para a



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

demonstração do dissídio, não basta a transcrição de ementas, devendo a parte observar os requisitos estabelecidos nos arts. 1.029, § 1º, do CPC/15 e 255, §§ 1º e 2º, do RISTJ. A propósito:

AGRAVO INTERNO NO AGRAVO EM RECURSO ESPECIAL. AÇÃO INDENIZATÓRIA. RESPONSABILIDADE CIVIL. DANO MORAL. DIVERGÊNCIA JURISPRUDENCIAL NÃO DEMONSTRADA. AGRAVO INTERNO NÃO PROVIDO.

1. Para a caracterização da divergência jurisprudencial, não basta a simples transcrição de ementas. Devem ser mencionadas e expostas as circunstâncias que identificam ou assemelham os casos confrontados, sob pena de não serem atendidos, como na hipótese, os requisitos previstos nos arts. 1.029, § 1º, do CPC/2015 e 255, § 1º, do RISTJ.

2. Agravo interno a que se nega provimento.

(AgInt no AREsp 1682077/SP, Rel. Ministro RAUL ARAÚJO, QUARTA TURMA, julgado em 19/10/2020, DJe 16/11/2020 – grifou-se)

XIII. Destarte, inexistente ofensa aos arts. 1.022, I, II e parágrafo único, II, do CPC/2015.

III. Direito real de habitação na união estável

III.I. Natureza, origem e finalidade

XIV. Sabidamente, no direito das sucessões, o direito real de habitação é *ex lege*, ou seja, emana diretamente da lei (art. 1.831 do CC/2015 e art. 7º da Lei 9.272). Devido à sua natureza, esta Corte já decidiu que, para produzir efeitos, é desnecessária a inscrição no cartório de registro de imóveis (REsp 565.820/PR, Terceira Turma, DJ 14/03/2005; REsp 282.716/SP, Terceira Turma, DJ 10/04/2006).

XV. Esse direito está "*calcado nos princípios da solidariedade e da mútua assistência, ínsitos ao relacionamento estável na concretização de uma família*" (NETO, Rénan Kfuri. Renúncia ao direito real de habitação na união estável. *In: ADV Advocacia Dinâmica: Seleções Jurídicas* 12/18). Há quem afirme



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

que " *o direito real de habitação, em especial relacionada ao direito de família, representa uma forma de concretização da dignidade da pessoa humana*" (XAVIER, José Tadeu Neves. O direito real de habitação na sucessão do companheiro. *In: Revista de Direito Privado*. Vol. 15, n. 59, jul./set 2014, fl. 279).

XVI. O direito real de habitação detido pelo cônjuge ou companheiro também é vitalício e personalíssimo, o que significa que ele pode permanecer no imóvel até o momento do falecimento. Sua finalidade é assegurar que o viúvo ou viúva permaneça no local em que antes residia com sua família, garantindo-lhe uma moradia digna. Cristiano Chaves de Farias e Nelson Rosenvald, ao tratar do tema, esclarecem que:

A finalidade deste legado ex lege de habitação é dúplice: garantir certa qualidade de vida ao cônjuge supérstite e impedir que após o óbito do outro cônjuge seja ele excluído do imóvel em que o casal residia, sendo ele o único bem residencial do casal a ser inventariado. Com efeito, se os filhos do falecido e o cônjuge sobrevivente não se entendessem, poderia a qualquer tempo ser extinto o condomínio, com a perda da posse. Com o direito real de habitação, embora partilhado o imóvel entre os herdeiros, o cônjuge reserva para si o direito gratuito de moradia, independente da existência de testamento a seu favor. (CHAVES DE FARIAS, Cristiano Chaves; ROSENVALD, Nelson. *Curso de direito civil*. 9ª ed. Bahia: Juspodivm, 2013, pp. 856-858)

XVII. Esta Corte, inclusive, já se manifestou no sentido de que esse direito " *deve ser conferido ao cônjuge/companheiro sobrevivente não apenas quando houver descendentes comuns, mas também quando concorrem filhos exclusivos do de cujus*" (REsp 1134387/SP, Terceira Turma, DJe 29/05/2013).

XVIII. Com o advento do Código Civil de 2002, surgiu a discussão acerca da subsistência do direito real de habitação ao companheiro sobrevivente.

XIX. Isso porque, a sucessão do companheiro foi inserida no ordenamento jurídico brasileiro por meio da Lei 8.971/1994. Ao depois, foi editada a Lei 9.278/1996, a qual consagrou o direito real de habitação ao convivente



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

supérstite " *enquanto viver ou não constituir nova união ou casamento, relativamente ao imóvel destinado à residência da família*". O Código Civil de 2002, por sua vez, apenas previu tal direito ao cônjuge sobrevivente (art. 1.831), nada dispondo sobre sua aplicação ao companheiro.

XX. Tanto na doutrina, quando na jurisprudência, instaurou-se acirrado debate sobre a revogação ou não da Lei 9.278/96 pelo CC/02. Essa questão chegou a este Tribunal Superior, que firmou orientação pela preservação do referido diploma legislativo e, conseqüentemente, pela manutenção do direito real de habitação ao companheiro supérstite. A propósito, cite-se os seguintes precedentes:

AGRAVO REGIMENTAL NO RECURSO ESPECIAL. AÇÃO REIVINDICATÓRIA. VIOLAÇÃO AO ART. 535 DO CPC. INEXISTÊNCIA. JULGAMENTO "EXTRA PETITA". NÃO OCORRÊNCIA. DIREITO REAL DE HABITAÇÃO. COMPANHEIRO. POSSIBILIDADE. DIREITO REAL DE HABITAÇÃO NÃO RECONHECIDO NO CASO CONCRETO.

1. Inexistência de ofensa ao art. 535 do CPC, quando o acórdão recorrido, ainda que de forma sucinta, aprecia com clareza as questões essenciais ao julgamento da lide.

2. Inexiste julgamento "extra petita" quando o órgão julgador não violou os limites objetivos da pretensão, tampouco concedeu providência jurisdicional diversa do pedido formulado na inicial.

3. O Código Civil de 2002 não revogou as disposições constantes da Lei n.º 9.278/96, subsistindo a norma que confere o direito real de habitação ao companheiro sobrevivente diante da omissão do Código Civil em disciplinar tal matéria em relação aos conviventes em união estável, consoante o princípio da especialidade.

4. Peculiaridade do caso, pois a companheira falecida já não era mais proprietária exclusiva do imóvel residencial em razão da anterior partilha do bem.

5. Correta a decisão concessiva da reintegração de posse em favor das co-proprietárias.

6. Precedentes específicos do STJ.

7. Não apresentação pela parte agravante de argumentos novos capazes de infirmar os fundamentos que alicerçaram a decisão agravada.

8. AGRAVO REGIMENTAL DESPROVIDO.

(AgRg no REsp 1436350/RS, Rel. Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, TERCEIRA TURMA, julgado em 12/04/2016, DJe 19/04/2016 – grifou-se)

DIREITO CIVIL. SUCESSÃO. DIREITO REAL DE HABITAÇÃO. COMPANHEIRO SOBREVIVENTE. POSSIBILIDADE. VIGÊNCIA DO ART. 7º DA LEI N. 9.278/96.



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO IMPROVIDO.

1. Direito real de habitação. Aplicação ao companheiro sobrevivente. Ausência de disciplina no Código Civil. Silêncio não eloquente. Princípio da especialidade. Vigência do art. 7º da Lei n. 9.278/96.

Precedente: REsp n. 1.220.838/PR, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 19/06/2012, DJe 27/06/2012.

2. O instituto do direito real de habitação possui por escopo garantir o direito fundamental à moradia constitucionalmente protegido (art. 6º, caput, da CRFB). Observância, ademais, ao postulado da dignidade da pessoa humana (art. 1º, III, da CRFB).

3. A disciplina geral promovida pelo Código Civil acerca do regime sucessório dos companheiros não revogou as disposições constantes da Lei 9.278/96 nas questões em que verificada a compatibilidade. A legislação especial, ao conferir direito real de habitação ao companheiro sobrevivente, subsiste diante da omissão do Código Civil em disciplinar tal direito àqueles que convivem em união estável.

Prevalência do princípio da especialidade.

4. Recurso improvido.

(REsp 1156744/MG, Rel. Ministro MARCO BUZZI, QUARTA TURMA, julgado em 09/10/2012, DJe 18/10/2012 – grifou-se)

XXI. Portanto, não remanescem dúvidas de que é garantido ao companheiro supérstite o direito real de habitação sobre o imóvel no qual residia com o *de cuius*.

III.II. Da extinção do condomínio formado entre o convivente e os herdeiros

XXII. O Tribunal de origem reconheceu o direito real de habitação em favor da recorrente Mirian. Em contrapartida, decidiu que tal prerrogativa não obsta a extinção do condomínio formado com a recorrente Amanda e com as recorridas, sob o fundamento de que "*constitui direito potestativo do coproprietário proceder à extinção do condomínio, a ele não podendo se opor o direito real de habitação*" (fl. 238). Deferiu-se, assim, a alienação do imóvel, com reserva do direito real de habitação.

XXIII. No tocante a essa questão, a doutrina civilista tem defendido a impossibilidade de os herdeiros postularem a extinção do condomínio e a



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

alienação do bem comum. Esse é o posicionamento adotado, por exemplo, por Luciano Lopes Passarelli e Daniel Blikstein, que destacam:

De toda sorte, a posição do cônjuge supérstite como titular do direito real de habitação desautoriza os outros herdeiros-condôminos a requererem a extinção do condomínio ou mesmo a alienação forçada do imóvel (PASSARELLI, Luciano Lopes. O direito real de habitação no Direito das Sucessões. *In: Revista de direito imobiliário*. Vol. 28, n. 59, p. 97-133, jul./dez. 2005, p. 109)

A existência do direito real de habitação *ex vi legis*, decorrente da sucessão hereditária, não permite aos proprietários (seja da totalidade ou de parte do imóvel objeto do direito real), requerer a extinção de condomínio e a alienação da coisa comum (BLIKSTEIN, Daniel. *O direito real de habitação na sucessão hereditária*. Belo Horizonte: Del Rey, 2012, p. 222)

XXIV. Esta Corte, da mesma forma, nas duas oportunidades em que foi instada a se manifestar sobre o assunto, denegou a pretensão dos herdeiros de extinguir o condomínio e alienar o imóvel indivisível. Confira-se:

VIUVO. DIREITO DE HABITAÇÃO. IMÓVEL RESIDENCIAL. CONDOMÍNIO. ALIENAÇÃO DE BEM COMUM INDIVISÍVEL. O VIUVO, CASADO SOB O REGIME DE COMUNHÃO UNIVERSAL DE BENS, TEM O DIREITO REAL DE HABITAÇÃO RELATIVAMENTE AO IMÓVEL DESTINADO A RESIDÊNCIA DA FAMÍLIA. IMPROCEDÊNCIA DA AÇÃO DE EXTINÇÃO DE CONDOMÍNIO E ALIENAÇÃO JUDICIAL DE COISA COMUM. ART. 1.611, PAR. 2. DO CCIVIL. RECURSO CONHECIDO E PROVIDO. (REsp 107.273/PR, Rel. Ministro RUY ROSADO DE AGUIAR, QUARTA TURMA, julgado em 09/12/1996, DJ 17/03/1997)

CIVIL. CÔNJUGE SOBREVIVENTE. IMÓVEL. DIREITO REAL DE HABITAÇÃO.

1. Ao cônjuge sobrevivente, observadas as prescrições legais, é assegurado o direito real de habitação relativamente ao único imóvel destinado à residência da família, a teor do disposto no § 2º, do art. 1.611, do Código Civil de 1916.

2. Neste contexto, recusa o entendimento pretoriano, a extinção do condomínio pela alienação do imóvel a requerimento do filho, também herdeiro.

2. Recurso conhecido e provido para restabelecer a sentença julgando improcedente a ação de extinção de condomínio. (REsp 234.276/RJ, Rel. Ministro FERNANDO GONÇALVES, QUARTA TURMA, julgado em 14/10/2003, DJ 17/11/2003)

XXV. A hipótese examinada no REsp 234.276/RJ, aliás, é idêntica à



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

hipótese destes autos, já que também foi deferida a venda do imóvel, com reserva do direito real do convivente supérstite. Como bem destacado no voto condutor do acórdão, "*dada a reserva pelo acórdão do direito real vitalício de habitação, limitado, como não poderia deixar de ser, a venda à nua propriedade (50%), recebida em partilha, ténue se apresenta a ofensa à norma legal em apreço que, em princípio, não proíbe taxativamente o ato de disposição, com as ressalvas já declinadas, mas que, de qualquer forma, ainda que indiretamente pode deixar ao desabrigo o cônjuge, neste caso, contra a vontade da lei*" (fl. 04).

XXVI. Vale registrar que a intromissão do Estado-legislador na livre capacidade das pessoas disporem dos respectivos patrimônios só se justifica pela igualmente relevante proteção constitucional outorgada à família (art. 203, I, CF/88), que permite, em exercício de ponderação de valores, a mitigação de um deles – *in casu* – dos direitos inerentes à propriedade, para assegurar a máxima efetividade do interesse prevalente, que na espécie é a proteção ao grupo familiar. Essa colisão de direitos e interesses, segundo consigna Paulo Lôbo, é resolvida em prol do convivente supérstite (LÔBO, Paulo. *Direito Civil: Sucessões*. Vol. 6. 6ª ed. E-book. São Paulo: Saraiva, 2019).

XXVII. Tem-se, então, que a autorização de extinção do condomínio sobre o imóvel e venda do bem comum contraria a própria essência do direito real de habitação decorrente da sucessão.

XXVIII. Sendo assim, o entendimento sufragado no aresto embargado viola o art. 7º da Lei 9.728/1996.

III. III. Do arbitramento de aluguéis em prol dos herdeiros

XXIX. O direito real de habitação, enquanto instituto do Direito das Coisas, está regulamentado no Livro III, Capítulo VIII, do Código Civil. Há apenas





## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

três dispositivos tratando do assunto, sendo que o art. 1.414 é expresso quanto ao caráter gratuito desse direito.

XXX. No direito sucessório, não poderia ser diferente. Afinal, seria um contrassenso atribuir ao companheiro sobrevivente a prerrogativa de permanecer no imóvel em que residia com a família, e, ao mesmo tempo, exigir dele uma contrapartida pelo uso do bem. A remuneração dos herdeiros, se admitida, iria de encontro à matriz constitucional que contorna esse direito.

XXXI. Nessa linha de raciocínio, Eduardo de Oliveira Leite ressalta que os herdeiros "*não podem reclamar a posse direta, nem tampouco cobrar o aluguel proporcional do imóvel, em razão do direito real de habitação*" (LEITE, Eduardo de Oliveira. *Comentários ao novo Código Civil: do direito das sucessões*. Vol. XXI. Rio de Janeiro: Forense, 2009, p. 292). Esse mesmo entendimento é seguido por Francisco Cahali e Gilselda Hironaka, os quais alertam para a impossibilidade de os herdeiros exigirem aluguel proporcional enquanto perdurar o direito real de habitação (Francisco José Cahali e Gilselda Maria Fernandes Novaez Hironaka. *Direito das Sucessões*. 1ª edição em e-book. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2014).

XXXII. O Tribunal de origem, no entanto, desconsiderou o caráter gratuito desse direito e fixou aluguéis a serem pagos pela viúva supérstite em prol dos herdeiros, o que, como visto, não se admite.

XXXIII. Não só a viúva, como também a herdeira recorrente foi condenada a pagar aluguéis às recorridas. Embora a Corte *a quo* não tenha feito qualquer distinção entre a pretensão deduzida em face da companheira e a formulada contra a filha, cabe aqui traçar breves considerações especificamente sobre a herdeira, também ora recorrente.

XXXIV. Segundo infere-se do quadro fático delineado nos autos,



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

Amanda Borges Cardoso nasceu da relação havida entre Mirian Maria Borges e Américo Roque Cardoso Filho. As recorridas, a seu turno, são fruto do primeiro casamento de Américo. Isto é, são irmãs unilaterais de Amanda.

XXXV. Entretanto, como se passa a expor, tal circunstância não obsta que Amanda continue residindo no imóvel com sua mãe.

XXXVI. O art. 1.414 do CC/02 assegura ao detentor do direito real a prerrogativa de habitar a residência com sua família. Ao discorrer sobre a definição de família para fins de aplicação dessa norma, Arnaldo Rizzardo propõe seu alargamento, para incluir nesse conceito "*membros de suas relações, desde que não satisfaçam estes algum pagamento pela hospedagem*" (RIZZARDO, Arnaldo. *Direito das coisas*. Rio de Janeiro: Forense, 2004, p. 961).

XXXVII. Para além disso, nesse aspecto em específico, relembre-se uma vez mais, que a *mens legis* é manter o companheiro – ou cônjuge – vinculado ao local que lhe serve de convívio familiar. É possível afirmar, então, que esse instituto também visa a evitar que, além da morte daquele com quem compartilhava a sua vida, o convivente supérstite também tenha de suportar a perda do lar.

XXXVIII. Como sabiamente acentuou-se no julgamento do REsp 1.582.178/RJ, de relatoria do i. Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, "*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 que, no transcurso de sua convivência, constituíram não somente residência, mas um lar*" (DJe 14/09/2018).

XXXIX. Sendo assim, não podem os herdeiros exigir remuneração da



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

companheira sobrevivente, nem da filha que com ela reside no imóvel.

### III. IV. Da divergência jurisprudencial

XXXX. Em virtude do exame do mérito, por meio do qual foi acolhida a tese sustentada pelas recorrentes, fica prejudicada a análise do dissídio jurisprudencial.

### IV. Conclusão

XXXXI. Forte nessas razões, CONHEÇO PARCIALMENTE do recurso especial e, nessa extensão, DOU-LHE PROVIMENTO, para julgar improcedentes os pedidos de extinção do condomínio e alienação do imóvel comum e de arbitramento de aluguéis pelo seu uso.

XXXXII. Redistribuo a sucumbência na proporção de 60% para as recorrentes e 40% para as recorridas. Arbitro honorários ao procurador destas em 15% sobre o valor da causa, observados os parâmetros estabelecidos no art. 85, § 2º, do CPC/2015.

XXXXIII. Resta suspensa à recorrente Mirian a exigibilidade da obrigação decorrente da sucumbência, porquanto é beneficiária da gratuidade de justiça.



## SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

### CERTIDÃO DE JULGAMENTO TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2019/0326210-8      **PROCESSO ELETRÔNICO REsp 1.846.167 / SP**

Números Origem: 0005751-08.2019.8.26.0032 1004854-94.2018.8.26.0032 10048549420188260032  
10236377120178260032 57510820198260032

PAUTA: 09/02/2021

JULGADO: 09/02/2021

#### **Relatora**

Exma. Sra. Ministra **NANCY ANDRIGHI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro **PAULO DE TARSO SANSEVERINO**

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. **ONOFRE DE FARIA MARTINS**

Secretária

Bela. **MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA**

#### **AUTUAÇÃO**

RECORRENTE : MIRIAN MARIA BORGES  
RECORRENTE : AMANDA BORGES CARDOSO  
ADVOGADO : ROBERTO KOENIGKAN MARQUES - SP084296  
RECORRIDO : ANA CAROLINA KNUDSEN CARDOSO  
RECORRIDO : ANA PAULA KNUDSEN CARDOSO  
RECORRIDO : ANA LUIZA KNUDSEN CARDOSO  
ADVOGADO : MARCOS PINTO LIMA - SP041438

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Propriedade - Condomínio

#### **CERTIDÃO**

Certifico que a egrégia TERCEIRA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A Turma, por unanimidade, conheceu em parte do recurso especial e, nesta parte, deu-lhe provimento, nos termos do voto do(a) Sr(a). Ministro(a) Relator(a).

Os Srs. Ministros Paulo de Tarso Sanseverino (Presidente), Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.