

Proteção familiar afasta alienação de imóvel com direito de habitação, diz STJ

09/09/2025

A 3ª Turma do Superior Tribunal de Justiça decidiu que o direito real de habitação assegurado ao cônjuge ou companheiro sobrevivente impede tanto a venda judicial do imóvel quanto a extinção do condomínio sobre ele, enquanto a prerrogativa estiver em vigor. A decisão foi tomada em julgamento de recurso relatado pela ministra Nancy Andrighi.

Conforme o processo, depois da morte do pai, uma das filhas deu início a um processo de extinção de condomínio cumulada com cobrança de aluguéis contra a viúva e os demais herdeiros. A demanda envolvia dois bens: um imóvel urbano, ocupado pela viúva, e um imóvel rural.

A sentença de primeiro grau acolheu integralmente os pedidos, determinando a divisão dos bens e a remuneração pelo uso exclusivo.

O Tribunal de Justiça de São Paulo, no entanto, afastou a cobrança de aluguéis e reconheceu o direito real de habitação da viúva quanto ao imóvel urbano, mas manteve a possibilidade de extinguir o condomínio sobre esse bem. Inconformada, a parte recorreu ao STJ.

Residência da família

Em seu voto, Nancy Andrighi destacou que o artigo 1.831 do Código Civil e o artigo 7º, parágrafo único, da Lei 9.278/1996 conferem ao cônjuge sobrevivente o direito de permanecer no imóvel que servia de residência da família, independentemente de registro em cartório.

A ministra lembrou que o caráter vitalício e personalíssimo dessa prerrogativa busca assegurar o direito constitucional à moradia e proteger a dignidade de sobrevivente diante da perda do parceiro.

Para ela, trata-se de medida de ordem humanitária e social, que evita um segundo trauma: a saída compulsória do espaço de convivência familiar.

A ministra citou precedentes da corte que consolidam a impossibilidade de alienação ou de exigência de aluguel enquanto perdurar o direito de habitação, conforme prevê o artigo 1.414 do Código Civil.

Segundo a relatora, ainda que haja redução do direito de propriedade dos demais herdeiros, essa restrição é legítima porque atende ao interesse prevalente de proteção da família.

Com base nesse entendimento, o STJ reformou parcialmente a decisão do TJ-SP, afastando a extinção do condomínio em relação ao imóvel urbano ocupado pela viúva. Quanto ao bem rural, manteve-se a determinação de divisão. *Com informações da assessoria de imprensa do STJ.*

**Clique [aqui](#) para ler a decisão
REsp 2.189.529**

Fonte: <https://conjur.jumps.com.br/2025-set-09/direito-de-habitacao-prevalece-sobre-divisao-de-heranca-diz-stj/>

