

## DIREITO REAL DE HABITAÇÃO

Jan Parol de Paula VIRGILIO<sup>1</sup>

**RESUMO:** Neste trabalho será abordado o direito real de habitação e os seus institutos correlatos, iniciando-se pelo direito de propriedade, aonde se analisa o direito de habitação e a sua influência no uso, gozo e disponibilidade da propriedade, abordando também a oponibilidade e a função social da propriedade, tratando, diretamente e delimitando como cada um dos elementos do direito de propriedade são afetados pelo direito real de habitação, com um foco mais voltado para o direito real de habitação do companheiro supérstite.

**Palavras-chave:** Direito real de Habitação. Direito de propriedade. Oponibilidade.

**ABSTRACT:** In this work the real right to housing and its related institutes, starting by property law, where he analyzes the right to housing and its influence on the use, enjoyment and availability of property, also addressing the enforceability and social function will be addressed property, dealing directly and outlining how each of the elements of property rights are affected by the real right to housing, with a more directed focus to the real right of habitation of the surviving partner.

---

<sup>1</sup> Graduado em Direito pelas Faculdades Integradas Santa Cruz de Curitiba. Especialista em Direito Imobiliário pela Universidade Positivo. Advogado. paroladvocacia@gmail.com

## 1 INTRODUÇÃO

Este artigo está estruturado em dois capítulos. O primeiro se refere ao direito de propriedade e seus elementos internos e externos, sendo aqueles denominados como domínio e que trata sobre o uso, gozo e disposição da propriedade e este como oponibilidade e função social da propriedade, que será aqui tratada com brevidade devido ao recorte metodológico da pesquisa.

No segundo capítulo, introduz-se ao assunto do direito real de habitação, elencando a sua disposição na legislação pátria, e o analisando através da legislação e dos doutrinadores pátrios. Também são analisados os aspectos do direito de propriedade que são afetados pelo direito real de habitação, expondo também o limite do direito de habitação em seu uso, explicando como é exercida a oponibilidade do imóvel com restrições ocorridas em decorrência do direito de habitação perante terceiros.

O presente trabalho tem como objetivo focar no direito real de habitação e principalmente como este direito é tratado no ordenamento jurídico Brasileiro.

Percebe-se que existe uma grande mistificação sobre este tema, pois muitos ainda vêm a confundir o direito real de habitação com o direito real de uso, e com o direito real de usufruto.

Frisa-se, principalmente sobre o direito real de habitação do companheiro e do cônjuge supérstite, Sendo que haverá um enfoque maior com relação ao que se esclarece a respeito da estruturação teórica, esclarecendo sobre a vitaliciedade deste direito real.

Tem-se, ainda, como objetivo verificar quais são as limitações que os herdeiros sofrem com relação à propriedade, e, se os mesmos podem dispor livremente deste bem, se podem usar dele, e se podem perceber seus frutos.

Na análise destas questões será utilizado o método bibliográfico, sendo que esta pesquisa questiona e reforça a problemática da falta de estudos mais aprofundados sobre este instituto do direito real que é vislumbrado na

prática, cotidianamente. Sendo que para isto será analisada a legislação pátria e as publicações bibliográficas de inúmeros doutrinadores.

## **2 DO DIREITO DE PROPRIEDADE**

Neste capítulo serão abordados os elementos do direito de propriedade sendo estes internos, que estão ligados ao domínio, ao direito de usar, gozar e dispor do bem, e os elementos externos, que são a oponibilidade e a função social da propriedade.

### **2.1 ELEMENTOS INTERNOS:**

O direito de propriedade é o mais amplo dos direito reais, sendo o mesmo conceituado pelo direito de dispor, usar, fruir, e reaver este bem se alguém o possuir de alguma forma injusta. (GOMES, 2012, p.103).

Ao analisar brevemente a estrutura histórica deste instituto, pode-se verificar que desde seu início o ser humano, por natureza, já concebia a noção primitiva de propriedade, conforme os ensinamentos do professor Silvio de Salvo Venosa:

O ser humano primitivo tem perfeita noção de apreensão material da coisa e a vontade de tê-la pra si.  
O conceito e a compreensão, até atingir a concepção moderna de propriedade privada, sofreram inúmeras influencias no curso da história dos vários povos, desde a antiguidade. A história da propriedade é decorrência direta da organização política. (VENOSA, 2002, p. 149).

Com esta interpretação ficando visível, nota-se que desde um passado distante o homem já tinha noção de propriedade uma vez que tinha vontade de ter os bens somete para si.

Neste âmbito Carlo Roberto Gonçalves expõe que o direito de propriedade “trata-se do mais completo dos direitos subjetivos, a matriz dos direitos reais e o núcleo do direito das coisas”. (GONÇALVES, 2009, p. 20).

No que condiz com o instituto de direito de propriedade deve-se por sua vez verificar seus elementos estruturais dentre os quais, inicialmente, o uso, o qual explica Carlos Roberto Gonçalves :

O primeiro elemento constitutivo da propriedade é o direito de *usar (jus utendi)*, que consiste na faculdade de o dono servir-se da coisa e utilizá-la da maneira que entender mais conveniente, sem no entanto alterar-lhe a substância, podendo excluir terceiros de igual uso. A utilização deve ser feita, porém, dentro dos limites legais e de acordo com a função social da propriedade...

A faculdade em apreço permite também que o *dominus* deixe de usar a coisa mantendo-a simplesmente inerte em seu poder, em condições de servi-lhe quando lhe convier. (GONÇALVES, 2009, p. 209) *Grifo no original*

O direito de usar é aquele em que o proprietário pode utilizar-se da coisa ou mesmo deixá-la à sua disposição para usar quando entender que seja o melhor momento.

O direito de usar ainda é conceituado pelo professor Silvio de Salvo Venosa como sendo:

A faculdade de *usar* e colocar a coisa a serviço do titular sem alterar-lhe a substância. O proprietário usa seu imóvel quando nele habita ou permite que terceiro o faça. Esse uso inclui também conduta estática de manter a coisa em seu poder, sem utilização dinâmica. Usa de seu terreno o proprietário que o mantém cercado sem qualquer utilização. O titular serve-se, de forma geral, da coisa. (VENOSA, 2002, p. 159).

Assim, o uso se constitui em um direito, no qual o proprietário utiliza-se de sua qualidade de proprietário para utilizá-lo ou não da forma que melhor o convier.

Outro elemento que estrutura o direito de propriedade é o direito de gozar, conforme demonstra o doutrinador Carlos Roberto Gonçalves:

O direito de gozar ou usufruir (*jus fruendi*) compreende o poder de perceber os frutos naturais e civis da coisa e de aproveitar economicamente os seus produtos. (GONÇALVES, 2009, p. 209).

O direito de gozar ou de usufruir é o que vem a garantir que se tenha o direito de explorar o referido bem, e por sua vez garantir que existam os proventos inerentes do direito de propriedade e que estes gerem frutos diretamente ao seu proprietário ou aquele que possui o direito de usufruir.

Nesta linha, observa-se ainda o terceiro elemento de estruturação do direito de propriedade, o direito de dispor da coisa, tema sobre o qual o professor Carlos Roberto Gonçalves explana:

O direito de *dispor* da coisa (*jus abutendi*) consiste o poder de transformar a coisa, de gravá-la de ônus e de aliená-la a outrem a qualquer título. Não significa, todavia, prerrogativa de abusar da coisa, destruindo-a gratuitamente, pois a própria Constituição Federal prescreve que o uso da propriedade deve ser condicionado ao bem estar social. Nem sempre, portanto, é lícito ao *dominus* destruir a coisa que lhe pertence, mas somente quando não caracteriza um ato antissocial. (GONÇALVES, 2009, p. 209).

No mesmo sentido, Silvio de Salvo Venosa entende que:

A faculdade de *dispor* envolve o poder de consumir o bem, alterá-lo sua substância, aliená-lo ou gravá-lo. E o poder mais abrangente, pois quem pode dispor da coisa dela também pode usar e gozar. Tal faculdade caracteriza efetivamente o direito de propriedade, pois o poder de usar e gozar pode ser atribuído a quem não seja proprietário. O poder de dispor somente o proprietário o possui. A expressão *abutendi* do Direito Romano não pode ser simplesmente entendida como abusar da coisa, que da ideia de poder ilimitado, ideia não verdadeira mesmo no direito antigo. *Abutendi* não possui o sentido nem de abusar nem de destruir, mas de consumir. Dai por que o termo utilizado na lei, disposição, é mais adequado. Não se distancia, contudo, do sentido de destruição da coisa quando o proprietário a aliena, pois o bem desaparece de seu patrimônio. (VENOSA, 2002, p. 159).

Desta forma, dispor da coisa não é destruir a coisa ou abusar da coisa, mas sim aliená-la, ou até mesmo gravá-la destacando-se que o direito de dispor é um direito exclusivo do proprietário diferente do direito de uso e gozo que podem ser exercidos por outros além do proprietário.

## 2.2 ELEMENTOS EXTERNOS

Os elementos externos da propriedade são a oponibilidade do proprietário perante terceiros, e, a função social que a propriedade deve exercer e que será explanada de forma breve, uma vez que não se trata do assunto principal que será abordado neste estudo.

A oponibilidade perante terceiros, com relação ao direito de propriedade pode ser vislumbrado segundo a visão do estudioso Silvio de Salvo Venosa:

Como já exposto decorre da propriedade o direito de sequela, que legitima o proprietário ação reivindicatória (seção 2.3). A *rei vindicatio* é efeito fundamental do direito de propriedade.

A esta altura de nosso estudo, facilmente compreensível assertiva clássica de ser o direito de propriedade *absoluto*. Destarte, por tudo já examinado, não é contraditório nem inoportuno repetir o relativismo dessa afirmação. O direito de propriedade é absoluto dentro do âmbito resguardado pelo ordenamento. É o direito real mais amplo, mais extenso. Esse o sentido também de sua oposição perante todos (*erga omnes*) (VENOSA, 2002, p. 159).

Neste aspecto o direito de propriedade é um dos mais amplos existentes, e, já que possui a garantia da oposição perante todos, visualiza-se nitidamente a possibilidade de se resguardar este direito, por meio da oponibilidade.

Salienta-se neste contexto a posição de Caio Mario da Silva Pereira:

De nada valeria ao *dominus*, em verdade, ser sujeito da relação jurídica dominial e reunir na sua titularidade o *ius utendi, fruendi, abuteni*, se não lhe fosse dado reavê-la de alguém que a possuísse injustamente, ou a detivesse sem título. Pela *vindicatio* o possuidor, vai recupera-la do detentor. Não de qualquer possuidor ou detentor, porém, daquele que conserve sem causa jurídica, ou a *possui injustamente*. (PEREIRA, 2012, p. 79). *grifo no original*.

Nos ensinamentos de Ricardo Aronne consta com relação à oponibilidade:

Quando se opõe propriedade contra alguém, a base do respectivo direito subjetivo consiste na obrigação passiva universal deste em relação ao bem. A coisa é objetivada de modo indireto, e não se estaria a exercer direito algum na coisa, e sim, contra outro sujeito. A coisa será afetada de modo indireto em razão da obrigação do sujeito passivo. (ARONE, 2014, p. 138).

Ainda ensina sobre o tema o doutrinador Ricardo Aronne:

Os demais sujeitos (aparteados da relação de titularidade) devem abstenção ao proprietário, que pode opor sua propriedade contra todos e cada um, para possibilitar o seu pacífico exercício do domínio. (ARONE, 2014, p. 139).

Neste aspecto o proprietário é aquele que tem o poder de exercer o direito de propriedade, opondo esta propriedade a todos ou a qualquer um que venha a lhe perturbar este direito de propriedade.

Sendo que a oponibilidade pode se exercida através da ação reivindicatória, artigo 1.228 do Código Civil de 2002, em que o proprietário ingressa contra quem detêm a posse injustamente ou sem título, por meio da ação negatória que esta baseada no artigo 1.231 do mesmo Código.

Normalmente é utilizada quando por meio de um ato injusto alguém se diga com direito de servidão sobre o imóvel do autor. E ainda a oponibilidade poderá ser exercida por meio de ação de dano infecto constante do artigo 1.280 do Código Civil, sendo proposta quando existe receio de dano eminente, por vício na construção ou ruína em prédios vizinhos, e serve para que o proprietário previna que um dano maior venha a ocorrer a sua propriedade. (GONÇALVES, 2009, p. 210, 218, 219).

Nesse sentido, o direito de propriedade apresenta em sua constituição o direito reivindicatório, que também é exposto pelo doutrinador Carlos Roberto Gonçalves:

O quarto elemento constitutivo é o direito de *reaver a coisa (rei vindicati)*, de reivindicá-la das mãos de quem injustamente a possui ou detenha como corolário de seu direito de seqüela, que é uma das características do direito real. Envolve a proteção específica da propriedade, que se perfaz pela ação reivindicatória. (GONÇALVES, 2009, p. 210)

Em síntese o direito reivindicatório é o direito de proteger a propriedade de qualquer um que possa a possuir injustamente, ou seja, é o direito de reaver o bem que esteja injustamente com terceiros.

Diante disto ainda vislumbra-se como elemento externo a função social da propriedade a qual se pode observar inicialmente em seu teor aplicativo histórico que no direito Romano a propriedade tinha uma caráter individualista, e já na idade média passou por um período de peculiaridades, pois existia mais de

um sujeito para uma mesma terra, existia o proprietário, e existia quem explorava esta propriedade e pagava por isto, sendo que após a revolução Francesa a propriedade voltou a se tornar individualista.

Porém, no século passado teve em si acentuado o caráter social, caráter este que pesou para a propriedade deixar de ser aquele direito intangível, que o proprietário manda e desmanda e passou a fazer parte da coletividade, onde se passou de individualista, para uma forma em que a propriedade possa-se alcançar um bem maior. (GONÇALVES, 2009, p. 222, 223).

Para o professor Sílvio de Salvo Venosa a função social da propriedade vem a ser:

A função social da propriedade requer do ordenamento princípios limitadores da atuação do proprietário. Já foi por nós referido que no Código são encontradas limitações impostas pelo direito de vizinhança, de forma ainda mais específica no novo diploma. A Constituição Federal traça normas programáticas para a função social da propriedade, sendo de há muito entre nós as riquezas do subsolo independentes do solo e de seu proprietário. Cabe ao legislador ordinário regular sua exploração. São muitas e cada vez mais numerosas as leis que interferem na propriedade. A exigência da limitação decorre do equacionamento do individual e do social, como acentuado. (VENOSA, 2002, p. 161, 162)

A função social da propriedade vem a limitar o uso e exploração desta propriedade em caráter individualista, prezando por um maior número de pessoas, pelo bem social maior.

Ricardo Aronne expõe que com relação à função social da propriedade:

Há, pois, de prevalecer o interesse social sobre o individual, na concorrência dos dois princípios que positivam tais valores, que é o da liberdade e o ora preponderante princípio da igualdade a relativizar o da liberdade. (ARONE, 2014, p. 140).

Conforme ensinamentos do professor Orlando Gomes:

a função social da propriedade é antes uma concepção com eficácia autônoma e incidência direta no próprio direito consente elevá-la a dignidade de um princípio que deve ser observado pelo intérprete, tal como sucede em outros campos do Direito Civil, como o princípio da boa-fé nos contratos. (GOMES, 2012, p.122).



Diante do exposto, a função social da propriedade é de suma importância a qual tem a dignidade de um princípio, e que vem a limitar o direito de propriedade, para a garantia que este direito de propriedade seja utilizado não somente para atender as vontades do proprietário, mas que atenda também as necessidades da coletividade.

### **3 DO DIREITO REAL DE HABITAÇÃO**

Neste capítulo serão abordados os conceitos e as formas de aquisição do direito real de habitação, os elementos do direito de propriedade englobando o direito real de habitação, com as suas obrigações, a disposição pelos herdeiros, quem exerce a oponibilidade perante terceiros a limitação deste Direito Real de Habitação e os seus aspectos registraes.

#### **3.1 CONCEITO E FORMA DE AQUISIÇÃO**

O direito real de habitação visualiza a proporcionar ao individuo que este tenha a garantia de possuir uma habitação, nos aspectos em que a legislação e a doutrina o definem neste aspecto o doutrinador Calos Roberto Gonçalves conceitua o direito real de habitação:

O instituto em apreço assegura ao seu titular o direito de morar e residir na casa alheia. Tem, portanto, destinação específica: servir de moradia ao beneficiário e sua família. Não podem aluga-la ou emprestá-la. Acentuasse a inacessibilidade assim do direito quanto do seu exercício. (GONÇALVES, 2009, p. 480).

Neste aspecto, Caio Mario da Silva Pereira, explica que:

O titular desse direito pode usar a casa para si, residindo nela, mas não aluga-la e nem emprestá-la. E se for conferido a mais de uma pessoa, qualquer delas que a ocupar estará no exercício de direito próprio, nada devendo ás demais a titulo de aluguel. Como são iguais os direitos, a

nenhum será lícito impedir o exercício do outro ou dos outros. (PEREIRA, 2012, p. 263).

Orlando Gomes ainda conceitua o direito real de habitação como sendo “o de uso gratuito de casa de morada.” (GOMES, 2012, p.323).

Esclarece também o professor Silvio de Salvo Venosa sobre direito real de habitação como:

O direito real de Habitação é ainda mais restrito. É atribuído ao habitador o direito personalíssimo e temporário de residir em imóvel, não podendo ser cedido nem mesmo seu exercício. Cuida-se de direito real sobre coisa alheia, porque o titular reside em imóvel que não é seu. Pode fazê-lo, evidentemente, com sua família. A lei não se restringe ao imóvel exclusivamente urbano. (VENOSA, 2002, p. 438).

Em suma, o direito real de habitação vem a ser o direito que um terceiro exerce sobre um imóvel alheio, e que pode ser exercido com a sua família, não podendo alugá-lo ou cede-lo a terceiros, sendo que se concedido a mais de uma pessoa estas podem exercê-lo concomitantemente, porém, se somente um exercer este direito os outros não poderão cobrar-lhe alugueis.

No que tange o aspecto da aquisição inicialmente tem que se dar enfoque ao registro do respectivo título, no cartório de imóveis, o qual é imprescindível no direito real de habitação. (GONÇALVES, 2009, p. 480).

O direito real de habitação expõe o direito do bem, deixado pelo *de cuius* ser utilizado pelo cônjuge sobrevivente no momento da sucessão, conforme alude o artigo 1.831 do Código Civil.

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. (NERY JUNIOR, 2009, p. 1286).

Conforme entendimento de Nelson Nery Junior, sobre o cônjuge sobrevivente:

O sistema protege o cônjuge sobrevivente, garantindo-lhe direito de habitação no único imóvel que compõe a herança e sirva de residência para a família. O que se pretende é evitar que eventual partilha dos bens possa privar o sobrevivente de morar com a mesma dignidade que desfrutava durante constância da sociedade conjugal. A tutela legal tem

a finalidade de evitar o desamparo do cônjuge supérstite. (NERY JUNIOR, 2009, p. 1286).

Sendo a forma mais comum de aquisição do direito real de habitação, por meio da morte do *de cujus*, forma esta elencada no artigo 1.831 do Código Civil.

Destacando-se ainda que segundo a doutrinadora Claudia de Almeida Nogueira:

Este direito passou a ser concedido ao cônjuge supérstite livremente de regime de bens, diferentemente do código de 16 que somente o atribuía ao cônjuge meeiro. Outra novidade foi à supressão da condição resolutiva do exercício do direito a viuvez, gerando controvérsias a respeito (NOGUEIRA, 2010, p. 115).

O direito de habitação ainda pode ser instituído por termo:

Pode ser instituído sob termo ou condição, como, por exemplo, quando concedido a alguém enquanto realize seus estudos ou tratamento de saúde. (VENOSA, 2002, p. 439)

Sendo o direito de habitação instituído por termo ou condição, ele tem tempo certo para cessar ou, então, uma condição para tanto. Em síntese, ele pode possuir tempo determinado ou não.

### 3.2 ASPECTOS DO DIREITO DE PROPRIEDADE

Destaca-se que o direito de habitação possui aspectos a serem observados, dentre eles a sua destinação na legislação pátria, onde o presente direito esta elencado no título VIII, do Código Civil Brasileiro nos seguintes artigos:

Art. 1.414:

Quando o uso consistir no direito de habitar Gratuitamente casa alheia, o titular deste direito não a pode alugar, nem emprestar, mas simplesmente ocupá-la com a sua família. (NERY JUNIOR, 2009, p. 1059).

Art. 1.415:

Se o direito de habitação for conferido a mais de uma pessoa, qualquer delas que sozinha habite a casa não terá de pagar aluguel à outra, ou às outras, mas não as pode inibir de exercerem, querendo, o direito, que também lhes compete, de habitá-la. (NERY JUNIOR, 2009, p. 1059).

Art.1.416:

São aplicáveis à habitação, no que não for contrário à sua natureza, as disposições relativas ao usufruto. (NERY JUNIOR, 2009, p. 1060).

Diante da exposição dos elementos legislatórios verifica-se o objeto do direito real de habitação que segundo Orlando Gomes:

Quanto ao direito real de habitação, seu objeto, por definição, há de ser bem imóvel de certa destinação, ou seja, casa ou apartamento, uma vez que tem por fim proporcionar moradia gratuita; não pode recair em outra coisa. (GOMES, 2012, p.325).

Sendo que o objeto do direito real de habitação, sempre deve ser algo que proporcione a moradia.

Silvio de Salvo Venosa ainda vem a destacar que:

O fato de o prédio destinar-se unicamente à moradia não impede que o habitador exerça atividades mais amplas compatíveis com direito de residência, como atividades de consultas de profissionais liberais, pequeno comércio e prestação de serviços, por exemplo. (VENOSA, 2002, p. 440).

Desta forma o habitante pode sim exercer algumas atividades na residência que esta possuindo através do direito de habitação.

Quanto às obrigações do habitador:

Incumbe ao habitador a obrigação de conservar o prédio, bem como o cumprimento dos demais deveres enumerados no capítulo concernente aos deveres do usufrutuário (CC, arts 1.400 a 1.409), especialmente o de recolher os impostos que recaiam sobre ele. (GONÇALVES, 2009, p. 481).

Com relação aos direitos e obrigações do direito de habitação segundo lições do Professor Orlando Gomes

Os direitos e obrigações do titular de habitação regem-se pelas normas do usufruto, em que lhe não contrariarem a natureza. Seu direito restringe-se a ocupar a casa alheia, com a família. Não pode alugá-la nem emprestá-la. Impedido não está. Contudo, de ter entre os moradores da casa pessoas que não sejam de sua família, desde, porém, que não paguem hospedagem. (GOMES, 2012, p.327).

Desta forma, ficando em evidencia que não se podem tirar proveitos pecuniários sob o direito de habitação.

Nas palavras de Silvio de Salvo Venosa o direito de habitação é “mais útil, em tese, que o simples uso, o direito de habitação serve para proteger vitaliciamente alguém, provendo-o de um teto.” (VENOSA, 2002, p. 439).

Assim, a vitaliciedade do direito de habitação somente sessa com a morte do possuidor do direito de habitação conforme ensinamento de Orlando Gomes.

O uso e a habitação acabam pelos mesmos modos que extinguem o usufruto.

A morte do usuário, a renúncia, a destituição da coisa, a consolidação e os outros modos de extinção do usufruto são comuns ao uso e à habitação.

Há um, porém, que é estranho ao uso e à habitação: o não uso. É uma particularidade destes dois direitos reais decadentes. (GOMES, 2012, p.327).

Extingue-se então o direito de habitação pelos mesmos motivos de extinção do usufruto.

Já com relação à oponibilidade perante terceiros quem pode vir a exercê-la é o habitador:

A partir do ingresso na posse direta, os usufrutuários, usuários e habitadores têm à disposição os remédios possessórios, inclusive contra os possuidores indiretos. (VENOSA, 2002, p. 441).

Quem pode se opor e defender a sua posse é quem esta exercendo o direito de propriedade tanto que pode se opor até contra o proprietário do imóvel.

Segundo Silvio de Salvo Venosa o habitador ou habitantes:

Podem reivindicar a coisa do proprietário ou de terceiro. A pretensão que têm o usufrutuário, usuário e habitador é própria de seu respectivo direito e não derivada do direito de proprietário. (VENOSA, 2002, p. 440).

Direito de defender a coisa por meio de direito legítimo seu e não por direito de terceiro, ou seja, proprietário.

Com relação ao proprietário podemos dizer que o mesmo vem a ter os mesmo direitos do proprietário de um bem com usufruto, como salienta Carlos Roberto Gonçalves:

O nu-proprietário tem o direito de dispor da coisa. O imóvel pode ser penhorado, portanto, e alienado em hasta pública, mas a todo tempo, inclusive depois de arrematação, incidirá sobre ele o direito real de usufruto, pertencente ao usufrutuário, até que venha extinguir-se. (GONÇALVES, 2009, p. 453).

O proprietário de um imóvel com direito real de habitação pode dispor e alienar o imóvel, porém, este imóvel fica com restrições que iram existir enquanto o direito real de habitação não for extinto.

### 3.3 ASPECTOS REGISTRALIS

Nos ensinamentos do professor Orlando Gomes sobre s aspectos registraes observa-se que:

*Se o direito real de uso tem como objeto bem imóvel, deve ser transcrito no competente registro. Quanto ao direito real de habitação, requer sempre obviamente o registro. (GOMES, 2012, p.326). Grifo no original.*

O direito real de habitação sempre deve ser registrado na matricula do imóvel que vem a ser gravado com o direito real de habitação, para que se haja uma segurança jurídica efetiva quanto a este direito.

Carlos Roberto Gonçalves salienta que:

Como direito real, imprescindível se torna o registro de respectivo título no Cartório de Registro de imóveis. (GONÇALVES, 2009, p. 480).

Sendo que o direito de habitação deve ser essencialmente registrado na respectiva matricula do imóvel no cartório de registro e imóveis.

Destaca-se o artigo 1.227 do Código Civil:

Os direitos reais sobre imóveis constituídos, ou transmitidos por atos entre vivos, só se adquirem com o registro no Cartório de Registro de Imóveis dos referidos títulos (arts 1.245 a 1.247), salvo os casos expressos neste Código. (NERY JUNIOR, 2009, p. 935).

Com relação ao registro do direito de habitação Nelson Nery Junior disserta:

O direito real de habitação em favor do cônjuge sobrevivente (cc1831;cc/1916 1611 § 2º), por ser prerrogativa legal concedida ao cônjuge pelo direito de família, se opera *ex vi legis*, dispensando registro no álbum imobiliário. (NERY JUNIOR, 2009, p. 936). *Grifo no original*

Neste aspecto, em oposição ao supraexposto, segundo o doutrinador Nelson Nery Junior, quando o direito real de habitação for estabelecido em favor do cônjuge e por já ser um direito garantido seu, dispensa o registro no cartório de registro de imóveis.

#### **4 CONCLUSÃO**

Este trabalho buscou tratar os principais aspectos referentes ao Direito Real de Habitação, analisando o direito de propriedade, delimitando seus elementos internos e externos, sendo aqueles denominados, genericamente, como os direitos integrantes do domínio, que trata sobre o uso, gozo e disposição da propriedade, e os elementos internos como a oponibilidade do proprietário e a oponibilidade do possuidor do direito de habitação perante o proprietário e perante terceiros, bem como sobre a função social da propriedade.

Logo em seguida tratou-se sobre, o direito real de habitação por si só, elencando o local em que se encontra na legislação pátria, expondo os seus conceitos, quais são as suas formas de aquisição, sendo feita uma análise através da legislação e de doutrinadores.

Também foram analisados os aspectos do direito de propriedade que são afetados pelo direito real de habitação, expondo também o limite do direito de habitação em seu uso, e explicando como é exercida a oponibilidade do imóvel com restrições ocorridas em decorrência do direito de habitação perante terceiros.

O presente trabalho constatou que existe uma grande semelhança entre o direito de habitação e o direito de uso e o de usufruto, pois essa semelhança entre os institutos são visualizados tanto na doutrina quanto na lei.

Discorreu-se sobre a relação do direito real de habitação com o direito real de habitação do companheiro e do cônjuge supérstite, verificando-se

que o direito de habitação pode ser vitalício se decorrente do direito de sucessão ou por tempo determinado se estabelecido por termo ou por cláusula resolutiva.

Tendo ainda verificado as limitações que os herdeiros sofrem com relação à propriedade, analisou-se que os herdeiros, ou os nus-proprietários, podem dispor livremente do bem, porém, deve-se ressaltar que o possuidor continuará com o direito de habitação sobre o imóvel.

Espera-se, assim, que as informações obtidas, neste trabalho, a respeito do direito real de habitação, sejam de grande valia para que as pessoas em geral tenham uma visão mais clara sobre o que é o direito real de habitação, conseguindo distingui-lo do direito real de uso e do direito real de usufruto, que em muito se assemelham.

## REFERÊNCIAS

ARONNE, Ricardo. **Propriedade e Domínio**: a teoria da autonomia. 2. ed. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 2014.

GOMES, Orlando. **Direitos Reais**. 20. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2010.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro**. 4. ed. São Paulo: Saraiva, 2009.

NERY JUNIOR, Nelson; NERY, Rosa Maria de Andrade. **Código Civil Comentado**. 7. ed. São Paulo: Revista dos Tribunais, 2009.

NOGUEIRA, Claudia de Almeida. **Direito das Sucessões**. 4. ed. Rio de Janeiro: Editora Lumen Juris, 2010.

PEREIRA, Caio Mario da Silva. **Instituições de direito civil: Direitos Reais**. 21. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2012. 4 v.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil: Direitos Reais**. 2. ed. São Paulo: Atlas S.A, 2002. 5 v.