(376/2022-E)

TABELIONATO DE NOTAS – CONSULTA – EMOLUMENTOS – RENÚNCIA – DIREITO REAL DE HABITAÇÃO – ATO COM CONTEÚDO ECONÔMICO QUE GUARDA SEMELHANÇA COM O USUFRUTO – INTELIGÊNCIA DO ART. 1.416 DO CÓDIGO CIVIL – APLICAÇÃO DO ITEM 1.3 DA TABELA I DA LEI ESTADUAL N.º 11.331/2002.

Excelentíssimo Senhor Corregedor Geral da Justiça:

Trata-se de consulta encaminhada pela MM.ª Juíza Corregedora Permanente e formulada pelo **2º Tabelião de Notas da Comarca de Osasco, neste Estado de São Paulo**, acerca da cobrança de emolumentos na lavratura de escritura pública de renúncia ao direito de habitação decorrente da condição de companheira.

Instado, o Colégio Notarial do Brasil – Seção São Paulo manifestou-se às fls. 51/59.

É a síntese do necessário.

Opino.

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ (30/11/22).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2022/00053686 e o código ZG14U4U8.

Ante a falta de previsão para cobrança de emolumentos na lavratura de escritura pública de renúncia ao direito de habitação decorrente da condição de companheira, consulta o 2º Tabelião de Notas da Comarca de Osasco como deve proceder.

A MM.ª Juíza Corregedora Permanente, por seu turno, à vista do que dispõe o subitem 58.1. do Cap. XIII do Tomo II das NSCGJ (fls. 14), reencaminha a mencionada consulta à Corregedoria Geral da Justiça:

> *"58.1. Na falta de previsão nas notas explicativas e respectivas tabelas, somente poderão ser cobradas as despesas pertinentes ao ato praticado, quando autorizadas pela Corregedoria Geral da Justiça".*
>
> Pois bem.
>
> Consoante dispõe o art. 1.225 do Código Civil:
>
> *"São direitos reais:*
>
> *I - a propriedade;*
>
> *II - a superfície;*
>
> *III - as servidões;*
>
> *IV - o usufruto;*
>
> *V - o uso;*
>
> *VI - a habitação;*
>
> *VII - o direito do promitente comprador do imóvel;*
>
> *VIII - o penhor;*

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ (30/11/22).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2022/00053686 e o código ZG14U4U8.

IX - a hipoteca;

X - a anticrese.

XI - a concessão de uso especial para fins de moradia;

XII - a concessão de direito real de uso; e

XII - a concessão de direito real de uso; e

XIII - a laje".

Como nos ensina Francisco Eduardo Loureiro[1]:

"Expressa a lei que a habitação é espécie do gênero uso. É o uso com finalidade exclusiva de habitar ou ocupar um imóvel como moradia".

Nos termos do art. 1.416 do Código Civil, são aplicáveis à habitação, no que não for contrário à sua natureza, as disposições relativas ao usufruto.

O direito real de habitação, a despeito de assegurar apenas o direito de usar a coisa exclusivamente para sua habitação, assemelha-se ao usufruto, sendo ambos direitos reais de fruição sobre coisa alheia.

Como bem asseverado na manifestação de fls. 51/59, sua extinção se observa pelas mesmas formas do usufruto, isto é, pela morte do morador-usuário, renúncia, consolidação em suas mãos da propriedade plena, pelo perecimento da coisa ou pelo advento do termo final, se o caso, implemento de condição resolutiva, resolução do domínio de quem o instituiu etc.

[1] Código Civil Comentado, Coordenador Ministro Cezar Peluso, 11ª edição, 2017, Ed. Manole.

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ (30/11/22).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2022/00053686 e o código ZG14U4U8.

No que concerne à renúncia ao direito real de habitação, vale trazer à baila o Enunciado 271 da 3.ª Jornada de Direito Civil promovida pelo Conselho da Justiça Federal, que assim dispôs:

> *"o cônjuge pode renunciar ao direito real de habitação, nos autos do inventário ou por escritura pública, sem prejuízo de sua participação na herança".*

Por versar sobre imóvel, a escritura pública de renúncia ao direito real de habitação possui valor declarado. Indiscutível o conteúdo econômico.

E, a despeito de não constar expressamente das notas explicativas da Tabela I da Lei Estadual n.º 11.331/2002, a semelhança com o usufruto autoriza a aplicação, por analogia, do item 1.3. da mencionada tabela.

> *"1.3. - No caso de usufruto, os emolumentos serão calculados sobre a terça parte do valor do imóvel, observado o disposto no item 1 da tabela".*

É, nestes moldes, o art. 4º da Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro:

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ (30/11/22).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2022/00053686 e o código ZG14U4U8.

"Quando a lei for omissa, o juiz decidirá o caso de acordo com a analogia, os costumes e os princípios gerais de direito".

É, inclusive, o teor do Enunciado n.º 29 do Colégio Notarial do Brasil, Seção São Paulo:

"Na Compra e Venda bipartida e na doação com instituição de usufruto, o cálculo dos emolumentos deve considerar dois atos: a) um ato relativo à transmissão da nua propriedade (2/3) e b) um ato relativo à instituição do usufruto (1/3).

§ 1º - Na renúncia ou instituição do usufruto a base de cálculo dos emolumentos deve ser equivalente a 1/3 do valor do imóvel*".*

Ante o exposto, o parecer que, respeitosamente, submete-se à elevada apreciação de Vossa Excelência é no sentido de reconhecer-se aplicável ao caso (lavratura de escritura pública de renúncia ao direito real de habitação) o item 1.3. da Tabela I da Lei Estadual n.º 11.331/2002, e de encaminhar cópia deste parecer e da decisão, que eventualmente o aprovar, à MM.ª Juíza Corregedora Permanente do 2º Tabelião de Notas da Comarca de Osasco.

Sugere-se também que, se assim aprouver a Vossa Excelência, sejam o parecer e a vossa r. decisão publicados por uma vez no Diário da Justiça Eletrônico.

Sub censura.

São Paulo, 24 de novembro de 2022.

LETICIA FRAGA BENITEZ
Juíza Assessora da Corregedoria
Assinatura digital

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por LETICIA FRAGA BENITEZ (30/11/22).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2022/00053686 e o código ZG14U4U8.

CONCLUSÃO

Em 25 de novembro de 2022, faço estes autos conclusos ao Doutor **FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA**, Excelentíssimo Corregedor Geral da Justiça. Eu, Márcia Ribeiro de Oliveira, Escrevente Técnico Judiciário, GAB 3.1, subscrevi

Proc. n.º 2022/53686

Vistos.

Aprovo o parecer da MM.ª Juíza Assessora desta Corregedoria Geral da Justiça e, por seus fundamentos, ora adotados, **reconheço aplicável ao caso** (lavratura de escritura pública de renúncia ao direito real de habitação) o item 1.3. da Tabela I da Lei Estadual n. 11.331/2002, e determino o seu encaminhamento, bem como desta decisão, à MM.ª Juíza Corregedora Permanente do 2º Tabelião de Notas da Comarca de Osasco.

Publiquem-se o parecer e esta decisão uma vez, no Diário da Justiça Eletrônico.

São Paulo, 25 de novembro de 2022.

FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA
Corregedor Geral da Justiça
Assinatura Eletrônica

O original deste documento é eletrônico e foi assinado digitalmente por FERNANDO ANTONIO TORRES GARCIA (29/11/22).
Para verificar a autenticidade desta cópia impressa, acesse o site https://esaj.tjsp.jus.br/atendimento/abrirConferenciaDocOriginal.do e informe o processo 2022/00053686 e o código 3MGDP385.