

**PODER JUDICIÁRIO**

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO  
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA  
Processo n.º 2022/53686

(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.<sup>a</sup> 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.***



## PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO  
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA  
Processo n.º 2022/53686

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.<sup>a</sup> 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;*

*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<sup>1</sup>:

*“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.

<sup>1</sup> Código Civil Comentado, Coordenador Ministro Cezar Peluso, 11ª edição, 2017, Ed. Manole.



No que concerne à renúncia ao direito real de habitação, vale trazer à baila o Enunciado 271 da 3.<sup>a</sup> 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:



## PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA DE SÃO PAULO  
CORREGEDORIA GERAL DA JUSTIÇA

Processo n.º 2022/53686

*“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.<sup>a</sup> Juíza Corregedora Permanente do 2º Tabelião de Notas da Comarca de Osasco.

Sugere-se também que, se assim aprovar 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

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.<sup>a</sup> 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.<sup>a</sup> 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