

**Agravo de Instrumento nº 414/97  
(Sexta Câmara Cível)**

Agravante: Estado do Rio de Janeiro  
Agravado: Espólio de Joaquim Lourenço  
Relator: O Senhor Desembargador Albano Mattos Corrêa

*Inventário. Avaliação. Laudo Impugnado pela Fazenda Pública, por não exibir outras informações necessárias. Provimento do Recurso para feitura de novo Laudo, com adstrição aos ditames legais.*

*À luz da lei, da melhor doutrina e da construção jurisprudencial, o Laudo de Avaliação nos autos do Inventário dos imóveis deixados pelo **de cujus**, há que conter informações além das meras indicativas constantes do Registro de Imóveis. Não basta apontar as metragens o imóvel, as suas confrontações, assim como o seu valor. Impõe-se o acréscimo de outros esclarecimentos a fim de que as partes melhor possam considerar o bem com vistas à partilha, e a fim de que o Estado reúna os elementos necessários à análise e fixação do imposto cabível.*

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos do Agravo de Instrumento nº 414/97, em que figuram, como Agravante, o Estado do Rio de Janeiro, e como Agravado, o Espólio de Joaquim Lourenço.

Acordam os Desembargadores que integram a Sexta Câmara Cível do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, por unanimidade de votos, em dar provimento ao recurso.

Rio de Janeiro, 30 de outubro de 1997.

**Desembargador Mello Serra**  
Presidente - sem voto

**Desembargador Albano Mattos Corrêa**  
Relator

**RELATÓRIO**

Cuidam os autos de Agravo de Instrumento interposto pelo Estado do Rio de Janeiro, figurando como Agravado o Espólio de Joaquim Lourenço, de decisão

proferida pelo Juízo de Direito da Comarca de Vassouras, em processo de Inventário. Alega o Agravo que "A fls. 55 dos autos do processo no qual foi proferida a decisão impugnada, encontra-se laudo de avaliação, elaborado pelo ilustre avaliador judicial, no qual o mesmo limitou-se a descrever a localização e confrontações do imóvel, constantes do próprio registro imobiliário, atribuindo-lhe, finalmente, o valor de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais), conforme cópia da peça que segue em anexa à presente". O Agravante, Estado do Rio de Janeiro, impugnou dita avaliação sob o argumento de estar a mesma omissa quanto às características do imóvel, nos termos do artigo 681 do CPC. Ouvido, o avaliador manteve o seu laudo. A decisão vergastada, acolheu os argumentos do avaliador judicial, endossando o entendimento de que a cláusula "no que for aplicável", prevista no artigo 1.004 do CPC., constituía razão substantiva para desobrigar o avaliador da tarefa de descrever o bem avaliado, indicando os característicos e o estado do imóvel.

O Agravo pede a nulidade do Laudo.

A inicial fls. 2-5, encontra-se instruída com as peças de fls. 6-10.

Contra-razões a fls. 14-16, com documentos a fls. 17-19.

Requisitadas, prestadas foram as Informações a fl. 22, instruídas com as cópias de fls. 23-25.

A douta Procuradoria Geral de Justiça, fls. 27-28, encarreia seu entendimento no sentido de que ao Agravo deve ser negado provimento.

## VOTO

O Laudo de Avaliação cujo inteiro teor se encontra por xerox a fl. 6, fala da superfície do imóvel, de seu desmembramento de maior porção, da sua localização, medição, confrontações, e, a final, de seu valor. O inconformismo da Fazenda, se decalca no fato de que o Laudo teria sido elaborado contrariamente ao disposto nos artigos 1.004 e 681, inciso I, do CPC.

A decisão agravada, fl. 10, indefere a impugnação da Fazenda e acolhe as razões do Sr. Avaliador, sustentando: "Embora o arrazoado de fl. 74" - que consiste na nova impugnação da Procuradoria do Estado - "esteja correto quando diz que o art. 1004 remete ao 681, consta lá que a remissão vale 'no que for aplicável'. A avaliação preenche os requisitos legais e não cabe a impugnação abstrata da Fazenda, pelo que, rejeito-a. Avaliação não equivale à Perícia, e, para impugná-la deveriam ter sido trazidos motivos concretos de prejuízo. Cientifique-se a Fazenda. Calcule-se o imposto devido e dê-se vista aos interessados e à Fazenda".

As informações, fl. 22, dizem: "Em procedimento de inventário, após realizada a avaliação do imóvel, pelo avaliador judicial, a Fazenda Estadual requer esclarecimentos, alegando que o bem não está suficientemente descrito, pelo que, não pode manifestar se concorda ou não com o laudo".

Divirjo, *data maxima venia*, do pronunciamento da nobre Procuradoria Geral de Justiça, que sustenta que o Estado do Rio de Janeiro "não mostrou que prejuízo pode ter lhe advindo, da impropriedade do laudo", enfatizando estar dito laudo "com todas as informações necessárias à sua localização", acrescentando: "Daí se desconfia de algum fato, pode e deve a douta Procuradoria diligenciar ao local para verificar o seu valor", fl. 28, opinando, a final, pelo improvimento do Agravo.

Recorde-se que, o DESEMBARGADOR HAMILTON DE MORAES E BARROS, in *Comentários ao Código de Processo Civil*, Vol. IX, Forense, páginas 210-211, ensina: "A avaliação de bens é fase importante e indeclinável do procedimento do inventário. Ela se realiza com duas grandes finalidades, ambas relevantes. A primeira é saber o valor real dos bens deixados pelo Inventariado, a fim de obter-se uma boa partilha, ou seja, uma partilha em que pondere a maior igualdade. A segunda, é poder a Fazenda Pública receber com exatidão o imposto que lhe é devido pela sucessão por causa de morte". Na mesma esteira doutrinária o DESEMBARGADOR JÔNATAS MILHOMENS, in *Manual de Prática Forense Civil e Comercial*, Forense, 9ª edição, página 468. Retome-se a lição de HAMILTON DE MORAES E BARROS, fls. 212-213, ao comentar o artigo 1004, do CPC.: "O que deseja o código, é que se observe, na avaliação para efeito de inventário, o mesmo critério que eleger para as avaliações no processo de execução, ou seja, que ali como aqui, se busque e se obtenha o valor real dos bens". E mais adiante: "Deverá a avaliação compreender não só os bens acrescidos, de que são exemplo os frutos, como também os bens omitidos pela relação do inventariante". À luz da lei e das lições ora transcritas, o Laudo de Avaliação há que conter informações além das meras indicativas constantes do registro de imóveis. Não basta apontar as metragens do imóvel, as suas confrontações, assim como o seu valor. Impõe-se o acréscimo de outros esclarecimentos a fim de que as partes melhor possam considerar o bem com vistas à partilha, e a fim de que o Estado reúna os elementos necessários à análise e fixação do imposto cabível.

Não é à toa que o artigo 1004, do Código de Processo Civil, ressalta que: "ao avaliar os bens do espólio, observará o Perito, no que for aplicável, o disposto nos arts. 681 a 683". E o artigo 681, que se prende ao tema da avaliação - Subseção VI, da Seção I, Capítulo IV, do Título II, que se refere à execução por quantia certa contra devedor solvente - em seu inciso I, fala na descrição dos bens, com seus característicos, e a indicação do estado em que se encontram. *Rogata venia*, adoto outro pensar que não a respeitável interpretação sustentada pela decisão recorrida. Milita razão em favor da Fazenda, quando em sua impugnação, reproduzida

por xerocópia, a fl. 7, se manifesta no sentido de que o laudo "não pode prevalecer, pois nem ao menos dá notícia das condições da área de terras avaliada. Vale dizer: Não informa se é uma área de pastagens, se há ou não capoeira ou até mesmo benfeitorias. Com efeito, não se sabe se mencionado imóvel é simplesmente um pedaço de terra seca ou um sítio. Enfim, o referido laudo não atende ao disposto no artigo 681 do CPC". O V. Acórdão proferido no Agravo de Instrumento nº 962/93, trazido à lume a fls. 23-25, repele a formulação de quesitos bem como os métodos ou critérios utilizados na estimativa de valores e acrescenta que suficiente é no caso, "a descrição do imóvel". De fato, o laudo de avaliação não comporta formulação de quesitos nem autoriza que sejam declinados os métodos ou critérios utilizados na estimativa de valores. Mas, *reverentia venia*, há de haver uma descrição do imóvel, refletindo os dados constantes no Registro de Imóveis, mas ministrando, também, outras informações, a fim de que se saiba se o imóvel tem alguma construção, benfeitoria, ou algum dado outro que possa influir, não só no conhecimento do imóvel, como também, no cálculo de seu valor. O Código de Normas da Corregedoria Geral da Justiça do Estado do Rio de Janeiro, em seu artigo 292, fala na descrição do imóvel, e no artigo 295, manda considerar "os indispensáveis elementos de ordem técnica e econômica que sirvam de base para o cálculo ou a estimativa".

Ensina PONTES DE MIRANDA: "A regra é que o avaliador tem de ver, examinar a coisa, no que ÁLVARO VALASCO, DIOGO GUERREIRO e ANTÔNIO DE PAIVA E PONA insistiam. Esse, por exemplo (*Orfanologia Prática*, ed. de 1795, I, 23), dizia: 'Os avaliadores devem ver os bens. E não avaliar por informações'". (*Comentários ao Código de Processo Civil*, Tomo XIV, 1ª Edição, Forense, pp. 128). E desse pensar, não discrepa SÉRGIO SAHIONE FADEL, em *Código de Processo Civil Comentado*, Tomo V, 1974, José Konfino Editor, pp. 158: "Portanto, o laudo do avaliador deverá conter: I - a descrição dos bens, com os seus característicos, e a indicação do estado em que se encontram; II - o valor dos bens".

A *mens legis* repousa no propósito de que o laudo de avaliação traga ao conhecimento do juiz os elementos necessários para uma boa apreciação dos bens imóveis objeto do inventário e que possa atender aqueles dois objetivos inicialmente enfatizados, ou seja, o valor real dos bens deixados pelo inventariado a fim de obter-se uma boa partilha, e poder a Fazenda Pública, receber com exatidão o imposto que lhe é devido.

*Ex positis*, dou provimento ao recurso para que se proceda a novo laudo de avaliação, nele inserindo os característicos e a indicação do estado em que se encontra o imóvel, observadas, em tudo, as disposições legais.

Rio de Janeiro, 30 de outubro de 1997.

**Desembargador Albano Mattos Corrêa**

Relator