

**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, encarreira 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".

Dirirjo, *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 elegeru 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