

# PROMESSA DE COMPRA E VENDA

## OUTORGA DE ESCRITURA

Recurso agravo de instrumento ..  
Julgado em 06/12/1982

### DESPESA DESTA — QUANDO PODE SER EVITADA

#### RESUMO

- Adotamos para decidir a espécie os bem lançados fundamentos da segunda decisão do MM Juiz ... que passamos a transcrever: "Isolar o art. 1.003 do C.P.C, do conjunto em que ele se encontra não é fazer obra de intérprete". Se dispõe essa norma de caráter geral que, superadas as dúvidas sobre as declarações iniciais, o juiz mandará avaliar o patrimônio do "de cuius", logo depois (art. 1.007), já então cuidando da hipótese específica em que todas as partes são capazes, determina a lei que não se procederá à avaliação, se a Fazenda Pública concordar expressamente com o valor atribuído, nas primeiras declarações, aos bens do espólio. O art. 1.008, por seu turno, estabelece que não se fará a avaliação dos bens quando o valor declarado pela Fazenda Pública for aceito pelos herdeiros. Evidentemente, não há como negar que, assim dispondo, o legislador criou para o Estado o dever de, discordando dos valores atribuídos na declaração, declinar os quantitativos que considerar corretos, para que sobre os mesmos se manifestem os interessados. Procurando simplificar o inventário, o novo CPC ensejou aos herdeiros e à Fazenda oportunidade para realização do que HAMILTON MORAES E BARROS chamou de negócio jurídico processual (Comentários ao CPC, IX, 216 e 217). Sua efetivação, entretanto, como a de todo negócio, depende de que ambas as partes digam o que pretendem, coisa que o Estado até agora parece não haver compreendido. Os ilustres e doutos representantes da Fazenda Estadual têm argumentado com a inexistência de cadastro imobiliário, deduzindo desse fato impossibilidade de atender ao disposto na lei. É indubitoso que a observância da norma jurídica não está subordinada à existência de um registro que a administração mesma deve organizar, e que esta não pode prevalecer-se da própria omissão para descumprir o mandamento legal. Mas, ainda que assim não seja, o exame atento do CPC, revela que o valor de cadastro não é obrigatoriamente o que deve prevalecer e que seu caráter é simplesmente informativo e subsidiário. O art. 1.002 do Código de ritos não está situado na seção que cuida da avaliação dos bens e sim na parte em que são dirimidas as dúvidas e impugnações sobre as declarações iniciais, isto é, na fase em que são fixados com certeza quem são os interessados na sucessão e qual o patrimônio do espólio. Nessa ocasião, quando vêm aos autos todas as provas destinadas à elucidação do feito, é que se vai buscar, na repartição fiscal um elemento destinado a simplesmente aferir valor dos bens. Poderá a informação não prevalecer, até mesmo porque será frequente a desatualização do cadastro, e por isso ela não é elemento indispensável à fixação posterior do valor (sobre o assunto, veja-se HAMILTON MORAES E BARROS, ob. e vol. cit., pág. 210). De outro lado, é sabido que a ilustrada e operosa Procuradoria dispõe de serviços de apoio e que o Estado conta com eficiente quadro de funcionários especializados na pesquisa de valores de bens (basta lembrar a fiscalização exercida sobre o imposto de transmissão inter vivos), não sendo, portanto, a inexistência do cadastro elemento inteiramente impeditivo da observância da lei. Intolerável é onerar as partes com despesas evitáveis. Inadmissível é frustrar os propósitos simplificadores e, para usar uma palavra em voga, desburocratizantes do atual C. P.C.". - Por esses fundamentos, conhecemos e negamos provimento ao presente agravo de instrumento... Julgado em 07-12-1982 Arquivo do Ementário Forense. TJ/1.196 EMFOR 423

#### EMENTA

O valor do bem inventariado deve resultar do consenso entre os herdeiros e a Fazenda Pública,

poupando-se à parte mais fraca a despesa de avaliação (arts. 1.007 e 1.008 do C.P.C.).