Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
46
Carimbado Eletronicamente

ESTADO DO RIO DE JANEIRO
PODER JUDICIÁRIO

TRIBUNAL DE JUSTIÇA
DÉCIMA TERCEIRA CÂMARA DE DIREITO PRIVADO

Agravo de Instrumento nº **0010083-65.2026.8.19.0000**
Agravante: **CEZAR GUILHERME LEÃO SARAIVA GUERREIRO**
Agravados: **ESPÓLIO DE ESTHER MARIA THEREZA GUERREIRO e OUTROS**

RELATORA: DESEMBARGADORA TERESA DE ANDRADE

ACÓRDÃO

DIREITO PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. INVENTÁRIO. AVALIAÇÃO PRÉVIA DOS BENS DO ESPÓLIO. CONDIÇÃO PARA EXPEDIÇÃO DE ALVARÁ DE ALIENAÇÃO. AUSÊNCIA DE CONSENSO ENTRE HERDEIROS E DE ANUÊNCIA EXPRESSA DA FAZENDA PÚBLICA QUANTO AOS VALORES ATRIBUÍDOS. RECURSO CONHECIDO E PARCIALMENTE PROVIDO.

I. CASO EM EXAME: Agravo de instrumento interposto contra decisão que, nos autos do inventário, determinou a avaliação de todos os bens do espólio como condição para posterior análise de pedido de alvará para alienação de imóvel específico. O agravante sustenta a desnecessidade da avaliação global dos bens, alegando concordância dos herdeiros quanto ao valor do imóvel que se pretende alienar e ausência de oposição da Fazenda Pública. O inventariante, em contrarrazões, defende a necessidade de avaliação judicial. A PGE/RJ também se manifesta pela essencialidade da prévia avaliação judicial.

II. QUESTÕES EM DISCUSSÃO: Há duas questões em discussão: (i) saber se estão presentes os requisitos para a dispensa da prévia avaliação dos bens do espólio para autorizar a alienação de imóvel específico; (ii) saber se, no

TERESA DE ANDRADE CASTRO NEVES:14583 Assinado em 18/06/2026 16:26:33
Local: GAB. DES(A). TERESA DE ANDRADE CASTRO NEVES

caso concreto, é possível priorizar a avaliação de determinado bem diante do interesse concreto na sua venda.

III. RAZÕES DE DECIDIR:

(i) Nos termos dos arts. 630, 633 e 634 do CPC, a avaliação dos bens do espólio constitui regra, admitindo-se a dispensa apenas quando houver concordância entre herdeiros capazes e anuência expressa da Fazenda Pública quanto aos valores atribuídos.

(ii) No caso, restou evidenciada a litigiosidade entre as partes, circunstância que impõe maior rigor procedimental, a fim de resguardar a correta formação do monte partilhável, a igualdade dos quinhões e a adequada apuração dos tributos.

(iii) Constata-se a ausência de consenso entre os herdeiros quanto ao valor do imóvel que se pretende alienar pelas múltiplas propostas de aquisição e pelas impugnações apresentadas.

(iv) Ademais, a manifestação da Fazenda Pública condiciona a alienação à prévia avaliação judicial, inexistindo concordância expressa com os valores atribuídos.

(v) O agravante incorre em comportamento contraditório ao requerer a avaliação dos bens do monte e, posteriormente, pleitear sua dispensa, em afronta ao princípio da boa-fé objetiva.

(vi) A jurisprudência deste Tribunal de Justiça reforça a necessidade de avaliação prévia como condição para expedição de alvará de venda de bens do espólio, especialmente na ausência de consenso entre herdeiros e de anuência da Fazenda Pública quanto ao valor atribuído.

(vii) Admite-se, contudo, a determinação para que se priorize a avaliação do imóvel cuja alienação se pretende, diante da existência de interesse concreto e da finalidade de quitação de dívidas do espólio.

IV. DISPOSITIVO E TESE: Recurso conhecido e parcialmente provido.

Tese de julgamento: Em inventário judicial, a alienação de bem do espólio depende de prévia avaliação, sendo inaplicável a dispensa prevista no art. 633 do CPC na ausência de consenso entre herdeiros e de anuência expressa da Fazenda Pública, admitindo-se apenas a priorização da avaliação do

bem cuja venda se pretende, quando demonstrado interesse e urgência.
Dispositivos relevantes citados: CPC, arts. 5º, 630, 633, 634.
Jurisprudência relevante citada: TJRJ, Agravo de Instrumento 0092366-24.2021.8.19.0000/RJ, Rel. Des. Marianna Fux, Vigésima Quinta Câmara Cível, j. 10/02/2022; TJRJ, Agravo de Instrumento 0070296-71.2025.8.19.0000/RJ, Rel. Des. Paulo Sérgio Prestes dos Santos, Nona Câmara de Direito Privado, j. 10/11/2025.

Vistos, relatados e discutidos os autos do Agravo de Instrumento nº **0010083-65.2026.8.19.0000** em que é Agravante **CEZAR GUILHERME LEÃO SARAIVA GUERREIRO** e Agravados **ESPÓLIO DE ESTHER MARIA THEREZA GUERREIRO e OUTROS.**

Acordam os Desembargadores da Décima Terceira Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro nos termos da certidão de julgamento.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo de instrumento interposto contra a decisão do juízo da 1ª Vara de Família da Regional da Barra da Tijuca (indexador 255708658) que, nos autos do inventário dos bens deixados por Ramiro Affonso de Miranda Guerreiro e Esther Maria Thereza Guerreiro, determinou a avaliação de todos os bens pertencentes ao monte, de modo que, após a avaliação, será apreciado o pedido de alvará para a alienação de um dos imóveis.

Narra o agravante que em 04/07/2025 foi apresentada uma primeira proposta para a aquisição do imóvel localizado na Rua Arthur Possolo, nº 105, Recreio dos Bandeirantes/RJ, seguida de outras três propostas. Afirma que a decisão agravada não observou que a Procuradoria Geral do Estado não se

opôs à venda do imóvel, desde que haja o depósito judicial do preço, com a incidência do ITD sobre o valor da avaliação judicial do bem. Alega que é inoportuna a determinação de avaliação de todos os bens do monte, que compreende 8 (oito) imóveis, pois a alienação do imóvel acima referido visa o pagamento das dívidas dos espólios. Afirma que a avaliação de todos os bens acarretará despesas desnecessárias, haja vista que foi apresentada impugnação às primeiras declarações, ainda pendente de julgamento. Sustenta que, diante da concordância de todos os herdeiros em relação ao valor da alienação do bem, não pode o juiz determinar a sua avaliação. Defende que a Resolução CNJ nº 35/2007 autoriza a alienação extrajudicial por escritura pública quando há consentimento entre os herdeiros e cônjuge/companheiro sobrevivente e que o Provimento CGJ/RJ nº 77/2022 viabiliza a alienação extrajudicial em inventários consensuais. Alega que o Tema 1.113 do STJ impede que Estados e Municípios arbitrem valores de ITBI e ITD de forma discricionária, em desconsideração ao valor de mercado.

Em contrarrazões, o inventariante destaca a necessidade de alvará judicial para capacitá-lo para todos os atos necessários à concretização da alienação do imóvel. Defende que a formação do preço mediante avaliação judicial constitui uma formalidade para a sua expedição, pois deve ser compatível com os valores praticados no mercado, notadamente quando se trata de um inventário litigioso. Afirma que a anuência da Procuradoria Geral do Estado em relação à sua alienação decorre da necessidade de pagamento das dívidas dos espólios (indexador 000022).

Manifestação da Procuradoria Geral do Estado quanto à essencialidade da avaliação judicial dos bens do espólio, não apenas para servir de parâmetro para a futura partilha do monte hereditário, mas também para fixar a base de cálculo do ITD. Assinala que o inventário já tramita há 2 (dois) anos e que a avaliação dos bens já deveria ter sido realizada. Subsidiariamente, pleiteia que, caso se entenda pela efetiva urgência na alienação do bem imóvel

especificamente indicado, que seja reconhecida a incidência do ITD sobre o valor do imóvel constante do cadastro do Município do Rio de Janeiro para fins de ITBI (indexador 000035).

É o relatório. Passo ao voto.

Presentes os requisitos de admissibilidade, conheço do recurso.

Cuida-se, na origem, de inventário dos bens deixados por Ramiro Affonso de Miranda Guerreiro e Esther Maria Thereza Guerreiro, no qual foi determinada a avaliação de todos os bens pertencentes ao monte, de modo que, após a avaliação, seria apreciado o pedido de alvará para a alienação do imóvel localizado na Rua Arthur Possolo, nº 105, Recreio dos Bandeirantes/RJ.

No presente recurso, o agravante pretende o afastamento da exigência de avaliação de todos os bens do monte e requer a análise imediata da alienação do bem imóvel supracitado, sob a alegação de que haveria consentimento entre os herdeiros quanto ao valor de venda do imóvel e, em relação aos demais bens, ainda estaria pendente de julgamento a impugnação às primeiras declarações.

Nos termos do art. 630 do CPC e seguintes, decidida a impugnação que houver sido oposta às primeiras declarações, proceder-se-á à avaliação dos bens do espólio, salvo se todos forem capazes e concordes quanto aos valores, hipótese em que se admite flexibilização, com a anuência da Fazenda Pública em relação aos valores atribuídos.

> *Art. 630. Findo o prazo previsto no art. 627 sem impugnação ou decidida a impugnação que houver sido oposta, o juiz nomeará, se for o caso, perito para avaliar os bens do espólio, se não houver na comarca avaliador judicial.*

> *Parágrafo único. Na hipótese prevista no art. 620, § 1º, o juiz nomeará perito para avaliação das quotas sociais ou apuração dos haveres.*
>
> *(...)*
>
> *Art. 633. Sendo capazes todas as partes, não se procederá à avaliação se a Fazenda Pública, intimada pessoalmente, concordar de forma expressa com o valor atribuído, nas primeiras declarações, aos bens do espólio.*
>
> *Art. 634. Se os herdeiros concordarem com o valor dos bens declarados pela Fazenda Pública, a avaliação cingir-se-á aos demais.*

No caso em apreço, porém, o inventário possui natureza litigiosa, circunstância que recomenda maior rigor formal, inclusive quanto à avaliação judicial dos bens, a fim de resguardar a higidez da futura partilha e evitar prejuízos aos herdeiros e ao Fisco.

Compulsando os autos, não se verifica a alegada concordância dos herdeiros em relação ao valor atribuído ao imóvel, notadamente quando o inventariante destaca a litigiosidade do inventário, a ausência de consenso entre as partes e a necessidade de avaliação judicial do bem para a formação do preço (indexador 189840282).

Nesse mesmo sentido, constata-se que foram realizadas quatro propostas distintas em relação ao mesmo bem imóvel e que foram apresentadas impugnações referentes aos preços ofertados, o que torna manifesta a ausência de concordância dos herdeiros, ao menos em relação ao valor do imóvel (indexadores 206298530, 227708021, 241399056, 247997239).

Não se desconhece que foi apresentada impugnação às primeiras declarações pelo agravante, ainda pendente de julgamento. Todavia, nessa manifestação, o próprio agravante requereu expressamente a avaliação judicial dos bens que compõem o espólio, especialmente os bens imóveis,

oportunidade na qual destacou, inclusive, que haveria interessados na compra de outro imóvel, além daquele objeto de disputa no presente recurso (indexador 152377935).

Nos termos do art. 5º do Código de Processo Civil, todo aquele que de qualquer forma participa do processo deve se comportar de acordo com a boa-fé. Como corolário do princípio da boa-fé objetiva, proíbe-se que as partes assumam comportamentos contraditórios no desenvolvimento da relação processual.

Percebe-se, assim, que a demora no julgamento da impugnação supracitada também se deve, em grande parte, ao elevado peticionamento nos autos de origem e à discussão intensa quanto à formação do preço do imóvel que se pretende alienar, o que reforça a inexistência de consenso entre as partes e a necessidade de submissão do bem à avaliação determinada pelo juízo de origem.

Registre-se, ademais, que a Procuradoria Geral do Estado se manifestou no sentido de que não se opõe à alienação do imóvel indicado, desde que haja o depósito judicial do preço e que o ITD incida sobre o valor da avaliação judicial do bem (indexador 249895465), o que foi reiterado em sede de contrarrazões ao presente recurso.

Dessa forma, evidencia-se também a ausência do requisito estipulado no art. 633 do CPC, que exige a expressa concordância da Fazenda Pública em relação ao valor atribuído ao imóvel, que sequer é unânime entre os próprios herdeiros.

Nesse mesmo sentido se manifesta a jurisprudência deste Tribunal de Justiça, ao ressaltar a essencialidade de prévia avaliação do bem imóvel:

> *AGRAVO DE INSTRUMENTO. INVENTÁRIO. REQUERIMENTO DE EXPEDIÇÃO DE ALVARÁ*

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
53
Carimbado Eletronicamente

JUDICIAL PARA VENDA DE UM DOS IMÓVEIS DO MONTE. DECISÃO DE INDEFERIMENTO DO PEDIDO, EM RAZÃO DA NECESSIDADE DE AVALIAÇÃO PRÉVIA. RECURSO DO INVENTARIANTE. 1. Cinge-se a controvérsia em verificar a adequação da fundamentação da decisão agravada e, caso superada, se é devida a expedição de alvará para venda do imóvel situado à Rua Almirante Teffé, Centro, Niterói, RJ. 2. Decisum recorrido que, embora apresente sucinta fundamentação, possibilita identificar os motivos que ensejaram o indeferimento do requerimento, em atenção ao que dispõem os artigos 93, IX, da CRFB/1988 e 489 do CPC, motivo pelo qual não merece ser anulado. ***3. Avaliação dos bens do espólio que objetiva a fixação do valor do monte, servindo como parâmetro para que os herdeiros realizem seus respectivos pedidos de quinhão, bem como possibilitar o correto recolhimento dos impostos devidos à Fazenda Pública. 4. Embora o agravante seja o único herdeiro, a avaliação se faz necessária para que se possa fixar o correto recolhimento dos impostos devidos, tendo em vista a ausência de anuência expressa da Fazenda em relação aos valores atribuídos pelo herdeiro/inventariante nas declarações iniciais, restando inaplicável a exceção prevista pelo art. 633 do CPC, verbis: "Sendo capazes todas as partes, não se procederá à avaliação se a Fazenda Pública, intimada pessoalmente, concordar de forma expressa com o valor atribuído, nas primeiras declarações, aos bens do espólio."*** *5. Agravante que, em que pese alegue urgência na venda do bem, em razão de existir comprador interessado, deixou de juntar aos autos qualquer prova nesse sentido, o que estava ao seu alcance, bastando para tal, por exemplo, proposta de aquisição do imóvel. 6. Decisão vergastada que se denota correta, não havendo que se falar em expedição de alvará para a venda do bem antes da avaliação judicial. 7. Recurso conhecido e desprovido. (TJRJ, Agravo de Instrumento nº 0092366-24.2021.8.19.0000, Des(a). Marianna Fux - Julgamento: 10/02/2022 - Vigésima Quinta Câmara Cível).*

AGRAVO DE INSTRUMENTO. INVENTÁRIO JUDICIAL. PEDIDO DE ALVARÁ PARA VENDA DE IMÓVEL. DETERMINAÇÃO DE AVALIAÇÃO PRÉVIA. DECISÃO

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

> *MANTIDA.* ***NO INVENTÁRIO JUDICIAL, A ALIENAÇÃO DE BENS DO ESPÓLIO DEVE OBSERVAR OS PRINCÍPIOS DA PRESERVAÇÃO DO ACERVO E DA JUSTA COMPOSIÇÃO DOS QUINHÕES****. A DECISÃO ANTERIOR QUE FIXOU O CRITÉRIO JURÍDICO DA PARTILHA, 50% DAS PARCELAS QUITADAS DURANTE A UNIÃO ESTÁVEL, NÃO DISPENSA A AVALIAÇÃO DO BEM, NECESSÁRIA À APURAÇÃO PRECISA DA MEAÇÃO E DOS TRIBUTOS INCIDENTES.* ***AUSENTE CONSENSO ENTRE OS HERDEIROS, CORRETA A DETERMINAÇÃO JUDICIAL QUE CONDICIONA A EXPEDIÇÃO DO ALVARÁ À PRÉVIA AVALIAÇÃO DO IMÓVEL, A FIM DE EVITAR PREJUÍZOS E ASSEGURAR TRANSPARÊNCIA NO PROCESSO SUCESSÓRIO.*** *RECURSO A QUE SE NEGA PROVIMENTO. (TJRJ, Agravo de Instrumento nº 0070296-71.2025.8.19.0000, Des(a). Paulo Sérgio Prestes dos Santos - Julgamento: 10/11/2025 - Nona Câmara de Direito Privado) (grifos nossos)*

Por outro lado, é possível determinar que o imóvel localizado na Rua Arthur Possolo, nº 105, Recreio dos Bandeirantes/RJ tenha preferência na avaliação do monte a ser realizada, para posterior deliberação do juízo de origem acerca do pedido de expedição de alvará, em atenção à existência de interesse concreto na sua alienação e a ausência de oposição da Fazenda Pública quanto à venda, desde que haja prévia avaliação judicial do imóvel.

Ante tais considerações, voto no sentido de conhecer e **DAR PARCIAL PROVIMENTO** ao recurso, tão somente para que, na avaliação dos bens pertencentes ao monte, dê-se preferência à avaliação do bem imóvel localizado na Rua Arthur Possolo, nº 105, Recreio dos Bandeirantes/RJ, diante da existência de interesse concreto na sua alienação para a quitação de dívidas do espólio.

Rio de Janeiro, (data da assinatura eletrônica).

TERESA DE ANDRADE CASTRO NEVES
DESEMBARGADORA RELATORA