



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000359893

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2046825-94.2025.8.26.0000, da Comarca de São Paulo, em que é agravante CONDOMÍNIO EDIFÍCIO FIRENZE, são agravados ALCIDES COSTA FRANCISCO e MARIA NILDA BEZERRA EUSTÁCIO FRANCISCO.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 34ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: **Deram provimento em parte ao recurso. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores GOMES VARJÃO (Presidente sem voto), L. G. COSTA WAGNER E ISSA AHMED.

São Paulo, 11 de abril de 2025.

RÔMOLO RUSSO
Relator
Assinatura Eletrônica

Voto 44.347

Agravo de Instrumento nº 2046825-94.2025.8.26.0000

Comarca: São Paulo – 08ª Vara Cível do Foro Regional de Santo Amaro

Ação: Execução de título extrajudicial – despesas condominiais

Agravante: Condomínio Edifício Firenze

Agravados: Alcides Costa Francisco e Maria Nilda Bezerra Eustácio Francisco

Agravo de instrumento. Execução de título extrajudicial. Decisão interlocutória que fixou os honorários periciais em R\$ 6.500,00. Inconformismo por parte do exequente. Acolhimento parcial. Avaliação de imóvel. Grau de especialização técnica exigida, bem como as características do imóvel, denotam que se mostram excessivos os honorários arbitrados, sobretudo porque o imóvel não apresenta características diferenciadas ou difícil acesso, o local não se revela perigoso ou demanda o emprego de técnicas além daqueles usualmente empregadas para a classificação de seu valor. Arbitramento de honorários periciais provisórios que, ademais, baseia-se em estimativa, comportando complementação posterior se comprovado que o valor foi insuficiente para remunerar dignamente o trabalho técnico realizado. Redução dos honorários provisórios para R\$ 3.000,00. Decisão reformada. Agravo parcialmente provido.

Trata-se de agravo de instrumento (fls. 01/11) interposto pelo Condomínio Edifício Firenze contra decisão interlocutória (fl. 19) que, nos autos da “*execução de título extrajudicial*” (fls. 12 e seguintes) por ele ajuizada em face de Alcides Costa Francisco e Maria Nilda Bezerra Eustácio Francisco, arbitrou os honorários periciais provisórios em R\$ 6.500,00.

Em sua minuta, pugna o Condomínio

exequente, ora agravante, pela reforma da mencionada decisão a fim de que os honorários periciais provisórios sejam reduzidos para R\$ 2.000,00. Sustenta, para tanto, que o valor arbitrado, isto é, R\$ 6.500,00, é desproporcional à complexidade do objeto da perícia. Assevera que se cuida de avaliação de um imóvel de 49,640 m² em um condomínio edilício, não havendo necessidade de grande deslocamento, pois o imóvel está localizado nesta Capital. Insiste que se trata de uma construção simples, que não exigirá o trabalho de medição e tampouco maiores esforços para encontrar o valor médio de mercado, posto que existem outras unidades similares à venda. Destaca que o valor arbitrado a título de honorários corresponde à aproximadamente 50% do valor exequendo, o que denota a desproporcionalidade. Requer, por fim, a concessão de efeito suspensivo ao presente recurso.

Recurso tempestivo, preparado (fls. 20/21), processado com o efeito suspensivo pleiteado (fls. 23/24) e respondido pelas pelo Perito nomeado (fls. 31/39).

Não há oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

Merecem amparo os argumentos apresentados pelo exequente, ora agravante, para que seja reformada a respeitável decisão que fixou os honorários periciais provisórios em R\$ 6.500,00.

Acerca dos honorários periciais, cabe destacar a disciplina do Provimento nº 797/2003 do Conselho Superior da Magistratura que, em seu artigo 11, assim estabelece, *in verbis*:

“A remuneração de perito, intérprete, tradutor, liquidante, administrador, comissário, síndico ou inventariante dativo será fixada pelo juiz em despacho fundamentado, ouvidas as partes e, se atuante, o Ministério Público, à vista da proposta de honorários apresentada, considerados o local da prestação de serviços, a natureza, a complexidade, o tempo necessário à execução do

trabalho e o valor de mercado para a hora trabalhada, sem prejuízo do disposto no artigo 33 do Código de Processo Civil”.

A fixação de honorários periciais deve, pois, observar os critérios de proporcionalidade e adequação. Devem ser adequados e suficientes para remunerar os trabalhos do perito, de acordo com a complexidade de cada caso, bem como devem ser proporcionais ao preço usual dos serviços de cada categoria profissional.

Na hipótese dos autos, o balanço dos fatos processuais suscitados, sobretudo na linha da peculiaridade da tarefa pericial, em contraponto à natureza do trabalho do *expert*, o tempo necessário para sua conclusão e o local da respectiva prestação, tem-se, a princípio, como elevado o valor fixado à guisa de salários periciais (R\$ 6.500,00), sendo certo que o Poder Judiciário não está vinculado a este ou aquele norte sugerido pelo IBAPE – Instituto Brasileiro de Avaliações e Perícias de Engenharia.

Considerando-se o grau de especialização técnica exigida, bem como a necessidade de análise do imóvel e respectivas características, com o devido respeito, mostram-se excessivos os honorários arbitrados, porquanto não guardam simetria com o trabalho realizado. Até porque o imóvel não apresenta características diferenciadas ou difícil acesso, o local não se revela perigoso ou demanda o emprego de técnicas além daqueles usualmente empregadas para a classificação de seu valor.

Marque-se, ainda, que o pagamento dos honorários no presente momento é provisório, tendo por finalidade a antecipação das despesas imediatas para elaboração do laudo, comportando complementação posterior, conforme o caso, se comprovado que seu valor foi insuficiente para remunerar dignamente o trabalho técnico realizado.

Assim, tendo em vista que os honorários periciais provisórios destinam-se, a princípio, à antecipação das

despesas com as atividades a serem desenvolvidas para a realização da perícia e a elaboração do laudo, e que, ademais, devem ser arbitrados com modicidade, pois o perito exerce *múnus público*, e de modo a não afastar as partes da perícia, impõe-se a redução do valor arbitrado em Primeiro Grau.

Nesse contexto, levando-se em conta os princípios da proporcionalidade e da razoabilidade, sem desmerecer o trabalho a ser exercido pelo perito e a sua importância como auxiliar do Juízo, a importância de R\$ 3.000,00 (três mil reais) revela-se, por ora, suficiente para remunerar de modo condigno o trabalho do profissional, impondo-se a redução dos honorários periciais provisórios a esse patamar.

Destaque-se que se cuida de adiantamento de honorários. Somente após a apresentação do laudo é que se poderá aferir o trabalho do *expert* nomeado pelo Juízo, o tempo realmente despendido para essa finalidade, eventuais diligências, com possibilidade, inclusive, de sua complementação, quando então serão arbitrados os honorários definitivos.

Por esses fundamentos, meu voto dá parcial provimento ao presente agravo de instrumento, reformando a decisão agravada para fixar os honorários periciais provisórios em R\$ 3.000,00 (três mil reais).

RÔMOLO RUSSO
Relator