



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000426373

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Agravo de Instrumento nº 2373610-54.2024.8.26.0000, da Comarca de Mogi das Cruzes, em que é agravante RESIDENCIAL ESSENCE PRIME LIVING, são agravados SERVENG DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA e SERVENG RESIDENCIAL MOGI VISTA II EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA..

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 parcial ao recurso, nos termos que constarão do acórdão. V. U.**, de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores GOMES VARJÃO (Presidente) E ISSA AHMED.

São Paulo, 30 de abril de 2025.

L. G. COSTA WAGNER
Relator(a)
Assinatura Eletrônica



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

VOTO Nº 25.965

AGRAVO DE INSTRUMENTO Nº 2373610-54.2024.8.26.0000

AGRAVANTE: RESIDENCIAL ESSENCE PRIME LIVING

AGRAVADO: SERVENG DESENVOLVIMENTO IMOBILIÁRIO LTDA e SERVENG

RESIDENCIAL MOGI VISTA II EMPREENDIMENTO IMOBILIÁRIO SPE LTDA.

Comarca: Mogi das Cruzes, 5ª VC

AGRAVO DE INSTRUMENTO. OBRIGAÇÃO DE FAZER C./C. INDENIZAÇÃO POR DANOS MATERIAIS. MAJORAÇÃO DA VERBA HONORÁRIA PERICIAL. INSURGÊNCIA PARCIALMENTE SUBSISTENTE. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.

I. Agravo de instrumento interposto contra decisão que majorou honorários periciais de R\$ 15.000,00 para R\$ 61.230,00, sem abater valores anteriormente pagos. Ação de obrigação de fazer c./c. indenização por danos materiais decorrente de vícios construtivos no empreendimento "Residencial Essence Prime". Perícia complexa com quatro vistorias e laudo de 220 páginas.

II. A questão em discussão consiste em verificar se há excesso no valor de honorários fixados, se há excesso de horas trabalhadas e se custos com locação de equipamentos para realização da perícia devem ser abatidos da remuneração da perita.

III. Razões de Decidir: A perícia foi complexa, envolvendo equipe multidisciplinar e equipamentos especializados, justificando a majoração dos honorários. A fixação dos honorários deve ser razoável, considerando a complexidade e o tempo despendido. Redução dos honorários para R\$ 35.000,00, com base em média de R\$ 224,07 por hora trabalhada. Honorários a serem recolhidos pelas partes no percentual de 50% cada, no prazo fixado na decisão recorrida.

IV. Tese de julgamento: 1. A complexidade da perícia justifica a majoração dos honorários. A fixação da verba honorária pericial, todavia, deve considerar a razoabilidade e a proporcionalidade. **RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO.**

I - Relatório

Cuida-se de agravo de instrumento interposto contra a decisão de fls. 2256/2257, mantida às fls. 2268/2270, da lavra do MM. Juiz do da 5.^a Vara Cível do Foro da Comarca de Mogi das Cruzes, em autos de ação de obrigação de fazer c./c. indenização de danos materiais, que majorou os honorários periciais de R\$ 15.000,00 (quinze mil reais) para R\$ 61.230,00 (sessenta e um mil, duzentos e trinta reais), sem abater valores anteriormente pagos, segundo interpretação da Agravante.

A tutela de urgência recursal foi deferida às fls. 908/912, pelo E. Des. Issa Ahmed, apenas para se determinar que o valor fixado na decisão agravada fique retido em conta judicial até o julgamento do agravo. Após, foram redistribuídos os autos a esta Relatoria.

Recurso tempestivo e preparado às fls. 904/905.

Contraminuta às fls. 918/923.

É a síntese do necessário.

II – Fundamentação

O recurso comporta parcial provimento.

A interlocutória agravada foi exarada no seguinte sentido:

Vistos. 1 – Fls. 2232/2234: A d. perita pugnou pela reconsideração da decisão de fls.2228/2229 que fixou os honorários periciais definitivos no valor de R\$ 15.000,00, alegando que o valor pleiteado de R\$ 61.230,40 não se mostra excessivo. Sustenta que o laudo inicial juntado pela autora foi elaborado por perito particular pelo valor de R\$ 20.500,00, ainda, no decorrer dos trabalhos da perícia técnica, tendo o assistente técnico da requerida cobrado o valor de R\$ 44.293,01 pelos serviços prestados (fl. 2217). Assim, diante da complexidade dos trabalhos desenvolvidos, consistente em quatro vistorias e laudo com mais de 220 páginas, além dos trabalhos adicionais, que demandaram uso de equipamentos, bem como trabalho conjunto com a engenheira assistente da perita, pugna pela fixação de seus honorários definitivos no importe de R\$ 61.230,40. Manifestação das partes às fls. 2249/2250 e 2252/2255. 2 A presente demanda visa a condenação das rés na obrigação de fazer c.c. indenização por danos materiais decorrente de vícios construtivos existentes nas unidades privativas, bem como nas áreas comuns do empreendimento denominado “Residencial Essence Prime”. Para apuração da existência dos vícios alegados pela autora, foi determinada a realização de perícia na especialidade de engenharia civil, com nomeação da d. perita Maria Celina Claro Rovida em decisão saneadora de fls. 1241/1242, fixando-se **honorários provisórios no valor de R\$ 5.500,00**. Posteriormente, desenvolveu-se todo trabalho técnico pericial, com a solicitação de documentações pela d. perita às fls. 1346, agendamento de vistorias às fls. 1362, 1374, 1377, **constatando-se posteriormente (fls. 1381/1407) a necessidade de utilização de vídeo inspeção robotizada para que fosse possível a precisa análise dos vícios construtivos alegados, ocasionando um custo no importe de R\$ 15.600,00, nota fiscal à fl. 1747**. Assim, houve novas vistorias pela d. perita às fls. 1481/1482, culminando assim, no laudo apresentado às fls. 1506/1745 e esclarecimentos de fls. 1827/1956. 3. Pois bem, **de fato se evidencia a existência de alto grau de complexidade objeto da perícia técnica, tanto que foi necessária realização de quatro vistorias ao longo de mais de um ano (fl. 1516), bem como a análise de documentos e a contratação de equipe especializada para a análise pormenorizada de todo empreendimento, culminando na apresentação de laudo pericial que contou com a análise minuciosa das questões, com mais de 220 páginas e posterior esclarecimentos com 129 páginas** **A perícia foi complexa, trabalhosa, envolvendo equipe multidisciplinar para análise dos inúmeros elementos construtivos, demandando mais de 100h de atividade até a conclusão do laudo pericial, conforme demonstrado na petição de fls. 1755/1758. Vale observar que, somente a contratação do serviço de vídeo inspeção robotizada teve o valor de R\$ 15.600,00, de modo que o valor arbitrado a título de honorários definitivos na decisão de fls. 2228/2229, no importe de R\$ 15.000,00, de fato, apresenta-se desproporcional ao trabalho desenvolvido pela expert. A remuneração do expert do Juízo deve ser fixada de acordo com a natureza e a complexidade do trabalho desenvolvido, não se evidenciando excessivo o valor pleiteado pela expert no montante de R\$ 61.230,40, estando devidamente comprovada a atividade da d. perita no dispêndio de mais de 100h de trabalho**, a justificar o cálculo de arbitramento seus honorários definitivos apresentado às fls. 1755/1758. Desse modo, reconsidero a decisão de fls. 2228/2229 e **fixo honorários definitivos em favor da d. perita no valor de R\$ 61.230,40, valor este, do qual deve ser subtraído o montante dos honorários provisórios fixados no valor de R\$ 5.500,00 (fls. 1241/1242), bem como do depósito efetuado pela parte autora de R\$ 4.750,00 às fls. 2243/2244**. Devendo ser recolhido pelas partes no percentual de 50% para parte autora e 50% para a parte requerida, no prazo de 10 (dez) dias. (...) Intime-se. (g.n.)

Os embargos declaratórios opostos foram rejeitados às fls. 2268/2270 dos autos de origem nos seguintes termos:

É o relatório, DECIDO. A autora opôs **embargos de declaração**, alegando que a decisão de fls. 2256/2257 padece de **omissão, tendo em vista que, dos honorários periciais definitivos fixados, não se determinou a compensação da integralidade dos valores já depositado pela embargante relativos aos valores adiantados para realização da perícia complementar, bem como dos custos para locação de equipamento para realização da perícia**. Não assiste razão à embargante autora. **A embargante sustenta que devem ser decotados dos honorários periciais definitivos os valores desembolsados para realização da perícia complementar no importe de R\$7.800,00, bem como o valor de R\$ 3.770,00 desembolsado pela autora para locação de equipamentos necessários à realização da perícia**. Entretanto, **tais valores desembolsados pela parte autora não se relacionam com a remuneração devida à perita judicial no desenvolvimento de seu trabalho, mas sim às despesas processuais**, a serem reembolsadas de acordo com a sucumbência a ser fixada quando da prolação da sentença, razão pela qual, nego provimento aos embargos de declaração opostos pela autora. (...) (g.n.)

A Agravante reconhece que, de início, deferida a perícia e nomeada a profissional, foram fixados honorários provisórios de apenas R\$ 5.500,00, rateados entre as partes.

Reconhece, ainda, a Agravante que, apresentado o laudo às fls. 1381/1383, nele consignou-se a impossibilidade de precisar a origem de problemas de transbordo das caixas de esgoto mediante simples vistoria *in loco*, pelo que se requereu autorização para contratação de empresas especializada em vídeo inspeção, com orçamento estimado em R\$ 15.000,000, o que veio a ser deferido à despeito da resistência das partes.

É bem verdade que a Sr.^a Perita anexou às fls. 1827/1849, planilha orçamentária, apresentou nova proposta de honorários definitivos, consideradas as horas adicionais trabalhas, acrescidas ainda das horas essenciais aos esclarecimentos prestados, pelo que requereu fossem os honorários finais fixados em R\$ 61.230,40, o que foi deferido pelo MM. Juízo recorrido às fls. 2256/2257, sem que se tivesse abatido os descontos relativos a valores pagos pela Agravante, pelo que se requer a reforma da decisão de fls. 2268/2270, que rejeitou os embargos declaratórios.

Alega-se, no recurso, que o número de horas utilizado pela Sr.^a Perita é exagerado, citando julgados que fixaram em R\$ 5.000,00, R\$ 10.000,00 e R\$ 20.000,00 honorários para apuração de vícios construtivos ou análogos.

Sustenta-se, ainda, o excessivo número de horas trabalhadas, assim como requer a minoração dos honorários para R\$ 29.674,40, para remunerar 40,5 horas.

Por fim, postula-se que, se mantidos os honorários fixados na decisão recorrida, a parte da autora Agravante seria de R\$ 30.615,20, e que, se compensados os valores que ela, Agravante, já pagou (*R\$ 2.750,00 relativos à metade dos honorários provisórios às fls. 1.251/1.252, R\$4.750,00 relativos a honorários complementares às fls. 2.243/2.244, R\$7.800,00 relativos à metade dos honorários complementares às fls. 1.462/1.463 e R\$3.770,00 relativos à integralidade dos equipamentos locados às fls. 1.442/1.443*) remanesceria de sua responsabilidade apenas R\$ 11.545,20.

Portanto, a controvérsia consiste em definir se há excesso no valor de honorários fixados, se há excesso de horas trabalhadas e se custos com locação de equipamentos para realização da perícia devem ser abatidos da remuneração da Sr.^a Perita.

É dito pela própria Agravante, nas razões recursais, que vícios construtivos e defeitos de execução nas unidades e áreas comuns do empreendimento ensejaram a ação de obrigação de fazer e indenização de danos materiais.

E ao elencar, às fls. 5 do instrumento, os problemas constatados, a própria Agravante acaba por dar a dimensão da abrangência da perícia que viria, por razões evidentes, ser de grande envergadura com vistas a subsidiar o Juízo com laudo que efetivamente possa embasar decisão justa aos jurisdicionados:

E que desde a entrega do empreendimento ocorrida em março/2015, foram constatados **diversos vícios construtivos e defeitos de execução**, tanto **nas unidades autônomas quanto nas áreas comuns**, decorrentes da prestação inadequada de serviços pelas Agravadas, comprometendo, substancialmente, a utilização de tais áreas.

4.4 - A inicial descreve, exaustivamente, a existência de vícios e defeitos construtivos, a saber: **disfunção em todas as chaminés das churrasqueiras; impossibilidade de acesso para pessoas com deficiência (PcD) às vagas de estacionamento; inadequação da lixeira predial; desnível e imperfeições no piso da garagem, com ferragens expostas em desacordo com o memorial descritivo; problemas de drenagem na pista de caminhada, bosque e playground; pisos e luminárias avulsos; defeitos na pressurização das partes hidráulicas nas escadas de emergência; e ausência de escoamento adequado de efluentes para a rede pública**, em decorrência de **falhas nas bombas de esgoto**; além de **outros vícios detalhadamente descritos nos laudos periciais de fls. 80/404**. (g.n.)

Nota-se, portanto, que a perícia é de abrangência evidentemente incomum, dada a gama de problemas de vícios construtivos e defeitos de execução elencados pela própria parte e que por certo a alargaram a percepção inicial do magistrado quanto à insuficiência dos honorários que, por primeiro haviam sido fixados em R\$ 15.000,00.

Nada de errado com o fato de que, com a evolução dos trabalhos, com realização de quatro vistorias por período que se estendeu por mais de um ano, culminando em laudo de 220 laudas, após acrescido com mais 129 laudas a título de esclarecimentos, os valores iniciais de remuneração da Perita viessem a ser adequadamente aumentados para remunerar de forma justa a profissional designada, e sem a qual não se faz possível o atingimento do escopo de prover aos jurisdicionados com decisão firme, juntas e tecnicamente e embasada.

A contratação de equipamentos de vídeo inspeção robotizada, pelo valor de R\$ 15.600,00, assim como o envolvimento de equipe especializada, já denotam o elevado grau de dificuldade nos trabalhos periciais que vieram a ser desenvolvidos

Some-se a isso ainda a atuação de equipe multidisciplinar, o que dá a dimensão do trabalho de análise de todos os vícios construtivos elencados na exordial, o que sugere que os R\$ 15.000,00 inicialmente fixados evidentemente estavam a quem dos desafios dos trabalhos a serem realizados.

Por certo, ordinariamente os honorários periciais em causas simples, mesmo em se tratando de vícios construtivos, podem ser arbitrados em valores como aqueles apontados como adequados pela Agravada nas razões recursais, girando em torno de até R\$ 3.000,00 a R\$ 5.000,00, desde que de fato concirnam a trabalhos relativamente simples, normalmente limitados a um item de apuração. Não é o caso dos autos.

Tive oportunidade de relatar em recurso análogo que, de igual modo impugnava-se os honorários em causa de complexo cálculo atuarial envolvendo questão previdenciária, valendo a transcrição da respectiva ementa:

Agravo de Instrumento. Entidade Fechada de Previdência Complementar. Ação de revisão de valor de benefício suplementar de aposentadoria. Decisão agravada que fixou os honorários periciais em R\$ 10.150,00 para 29 horas de trabalho, a uma média de 350,00/hora trabalhada. Pleito recursal que não merece prosperar. É certo que a fixação dos honorários periciais provisórios deve ser feita com razoabilidade, não podendo o valor estabelecido inviabilizar o trabalho do perito, nem onerar demasiadamente a parte. Na hipótese dos autos, a perícia é de maior complexidade, exigindo a realização de cálculos atuariais detalhados face ao objeto da demanda. Valor dos honorários fixado com base em critérios objetivos, mostrando-se proporcionais e razoáveis, mormente face à complexidade do objeto pericial a ser realizado e ao tempo despendido para a realização do trabalho. Decisão mantida. RECURSO DESPROVIDO. (TJSP, AI 2317999-53.2023.8.26.0000, Des. L. G. Costa Wagner, 34.^a Câmara de Direito Privado, j. em 30/04/2024.) (g.n.)

Ora, no caso supra, embora complexa a perícia, a tarefa não envolvia trabalho de campo e contratação e equipe especializada e multidisciplinar, e ainda assim manteve-se a verba honorária de R\$ 10.150,00 para 29 horas trabalhadas, a uma média de R\$ 350,00/h.

No caso dos autos, de complexidade muito superior, restou fixada verba de R\$ 61.230,00, concernente a 156,2 horas trabalhadas (fls. 1958), o que equivale a uma média de R\$ 391,99/h, o que de fato discrepa em relação a causas cujos desafios confiados ao *expert* são de grande complexidade, o que será objeto de considerações adiante.

No entanto, requer o Agravante que sejam estimadas como horas trabalhadas 40,5 horas, sem a menor base de sustentação.

Porém, diante da complexidade da causa apresentada pelas Agravadas, uma vez realizado o trabalho, o MM. Juízo *a quo* reputou adequada a planilha de horas trabalhadas apresentada pela Sr.^a Perita às fls.1958:

Atividade	Número de horas
- Análise do processo judicial, laudo apresentado pelo requerente, laudo apresentado pela requerida e demais documentos do condomínio.	10
- Vistorias foram necessárias 4, para identificação dos vícios e defeitos apontados; - Obtenção de fotografia de todos os itens identificados.	25,2
- Análise dos Projetos.- Definição da origem, extensão, e riscos dos vícios e defeitos construtivos;- Definição da responsabilidade, com base na causa dos problemas(projeto, execução, manutenção), conforme as normas da ABNT;- Definição de medidas para reparos dos vícios identificados.	36 36
4 - Elaboração do laudo Pericial, após compilação de todos trabalhos técnicos, investigações, estudos das normas técnicas, análise de projetos, esclarecimento dos pontos controversos, reposta aos quesitos formulados pelas partes e elaboração de Relatório Técnico Fotográfico.	45
5 - Elaboração de Planilha Orçamentária Detalhada da TCPOweb Base Órgãos Públicos.	40
Total de horas	156,2

Assim, pelo exame do trabalho apresentado pela Sr. Perita, de rigor a manutenção parcial da decisão agravada no que tange a esse aspecto, não havendo na postulação da Agravante nada que autorize a redução das horas trabalhadas para 40,5 horas, não se podendo falar em número excessivo de horas, porquanto o número horas utilizado nos trabalhos periciais sucessivos apontados mostram-se razoáveis.

Seria inclusive leviano imiscuir-se na quantidade de tempo trabalhada na elaboração do laudo.

Todavia, é certo que a fixação dos honorários definitivos deve ser feita com razoabilidade, não podendo o valor estabelecido deixar de remunerar adequadamente a profissional designada, nem onerar demasiadamente a parte, de modo que deve ser analisar o pedido recursal por outra chave de compreensão, pelo viés do montante total a que assomou o valor fixado na decisão agravada a títulos de honorários periciais finais, após sucessivas complementações de laudo demandas pelas partes.

Cediço que perícias da espécie demandam, para além de conhecimento, desenvoltura para coordenar trabalhos de média envergadura, por implicarem contratação de equipamentos e equipe especializada a atuarem nas várias frentes de trabalho como no caso dos autos.

Certo, também, que na fixação dos honorários do perito, o juiz deve considerar a expressão econômica da lide, além da qualificação profissional do expert, a complexidade envolvida na realização da perícia e o conhecimento técnico exigido para desincumbir-se de tal mister.

Porém, deve se considerar que a Sr. Perita, após a apresentação da complementação do laudo às fls. 1506/1728, formulou pleito de fls. 1755/1758, no sentido de que, para as 116,2 horas trabalhadas até então, fossem fixados honorários definitivos no importe de R\$ 45.550,40, representando R\$ 392,00 por hora trabalhada.

Antes, porém, de que se decidisse sobre o pleito de fls. 1755/1758, a Sr.^a Perita, aduzindo ter ocorrido adicional trabalho frente aos esclarecimentos e quesitos suplementares, veio a formular novo pleito de honorários finais, no importe R\$ 61.230,40, para um total de 156,2 horas trabalhadas, numa média de R\$ 392,00 por hora trabalhada.

Ocorre que a relação entre o juízo designante e a Sr. Perita designada é lastreada em confiança bilateral. De um lado, espera-se do magistrado que leve em conta justificativas plausíveis para a elevação da verba honorária pleiteada. De outro lado, conta-se com a razoabilidade da profissional designada quando da majoração dos pleitos iniciais, ainda que venha, por força de seu ofício, a laborar em horas adicionais para esclarecer às partes acerca do laudo apresentado.

Por essa razão, ainda que não se possa estimar arbitrariamente sobre o tempo que envidou a *expert* para a conclusão dos trabalhos realizados, não se faz razoável que a pretensão da Sr.^a Perita salte de R\$ 45.550,40 para R\$ 61.230,40.

Lembre-se que a confiança que lastreia a relação entre magistrado e peritos deve também nortear a razoabilidade com que pleitos iniciais de honorários venha a ser aditados sucessivamente, ainda que a pretexto de horas adicionais trabalhadas.

Portanto, se para até um determinado número de horas trabalhadas fez sentido a valoração de R\$ 392,00/h, com o acréscimo sucessivo dessas horas, razoável que se considere o ganho em escala por parte da profissional designada.

Por esse viés de entendimento, para que não se onere as partes, e para que, por outro lado, evite-se aviltar os honorários periciais, mantendo-se o salutar vínculo entre o Magistrado e os experts de que se serve quando tal se faz necessário, imponível fixar os honorários finais em R\$ 35.000,00, que equivale a uma média de 224,07 por hora trabalhada.

Deve-se assim, prover o recurso para os honorários sejam fixados nesse importe de R\$ 35.000,00 *“devendo ser recolhido pelas partes no percentual de 50% para parte autora e 50% para a parte requerida, no prazo de 10 (dez) dias”*, conforme decidido na interlocutória agravada, afastados os pleitos compensatórios formulados pelo Agravante, porquanto desprovidos de fundamentos fáticos e de razoabilidade.

Como bem decidido na interlocutória agravada, não se pode pretender que custos com a realização da perícia, como aqueles apontados pela Agravante, sejam subtraídos da remuneração da Sr.^a Perita, porquanto se tratem de despesas a serem *a posteriori* cobradas pelo vencedor ao vencido, ao fim da demanda, cabendo descontar, como fixado na decisão agravada, apenas o que já foi pago a título de honorários periciais por cada uma das partes, de modo que os pleitos recursais, exceção à redução dos honorários finais, devem todos ser desprovidos.

III - Conclusão

Diante do exposto, conheço do recurso para lhe **DAR PARCIAL PROVIMENTO**, nos termos do voto.

L. G. Costa Wagner
Relator