



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

**Registro: 2022.0000567410**

**ACÓRDÃO**

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1016837-04.2019.8.26.0114, da Comarca de Campinas, em que são apelantes/apelados NELSON LUIZ FERREIRA LEVY, HERBERT VICTOR LEVY FILHO, LUIZ CARLOS FERREIRA LEVY, SILVIA LEVY TAVARES, TATIANA LEVY TAVARES e MARIA LUCIA LEVY CANDEIAS, são apelados/apelantes DIAS CARNEIRO ADVOGADOS, JODIL INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA e ARCADIA COMMODITIES LIMITED.

**ACORDAM**, em 8ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: "Indeferiram o pedido de sustentação oral e, em seguida, Negaram provimento aos recursos. V. U.", de conformidade com o voto do Relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Exmos. Desembargadores SALLES ROSSI (Presidente sem voto), THEODURETO CAMARGO E ALEXANDRE COELHO.

São Paulo, 13 de julho de 2022

**SILVÉRIO DA SILVA**

**RELATOR**

**Assinatura Eletrônica**



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

**VOTO Nº: 26980**

**APELAÇÃO CÍVEL N. 1016837-04.2019.8.26.0114**

**COMARCA: FORO DE CAMPINAS**

**APELANTE: HERBERT VICTOR LEVY FILHO E OUTROS**

**APELADO: JODIL INVESTIMENTOS E PARTICIPAÇÕES LTDA. E OUTROS**

**JUIZ: DR. JOSÉ FERNANDO STEINBERG**

R.G.

Apelação cível. Anulação de nulidade de escritura pública de compra e venda mediante alienação fiduciária. Conforme artigo 104, do Código Civil, considera-se válido o negócio jurídico que apresente objeto lícito, possível e determinado (ou determinável), agente capaz e forma prescrita, ou não defesa em lei. Somente será anulável o negócio jurídico que apresentar algum vício de vontade, seja por dolo, erro, coação, estado de perigo, fraude contra credores ou lesão.

Ainda, poderá ser considerado nulo, o negócio jurídico, nas hipóteses previstas nos artigos 166 e seguintes, do Código Civil. Não demonstrado nos autos da existência de vício de consentimento ou ausência dos elementos de validade do ato. A transferência de propriedade imobiliária celebrada e concluída por agentes capazes, sem nenhuma comprovação de mácula, vício de consentimento, defeito ou nulidade, é perfeitamente válida e eficaz, o que a torna perfeita e acabada.

A fixação em percentual sobre a vantagem econômica ou valor da causa ensejaria honorários super elevados, o que é totalmente desproporcional aos parâmetros estabelecidos nos incisos I a IV do §2º do art. 85 do CPC. Apelos desprovidos.

NELSON LUIZ FERREIRA LEVY E OUTROS ajuizaram  
ação declaratória de nulidade de escritura pública de compra e da



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

consequente alienação fiduciária contra JODIL EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS LTDA, aduzindo que eram proprietários da gleba de terra descrita na petição inicial e, portanto, firmaram, em 01.04.2014, com a ré contrato de parceria para implantação de loteamento no local. Ficou estabelecido entre as partes que os autores teriam direito a 40% do Valor Geral das Vendas (VGV), enquanto a ré 60% do VGV e, ainda, que os autores receberiam a importância de R\$10.000.000,00 a título de adiantamento. Foi firmado um aditivo contratual, em outubro/2015, em que os autores transferiram a propriedade do imóvel e, após, em 2017, novo aditivo em que as partes criaram uma sociedade de propósito específico (SPE), visando à implantação e venda do empreendimento. Afirmaram, entretanto, que, apesar de firmados os contratos, a ré teria praticado ato ilícito, eis que até o momento o empreendimento não foi devidamente implantado e ela teria faltado com lealdade e boa-fé. Pretendem a anulação da escritura de compra e venda e da consequente alienação fiduciária em que a ré deu o imóvel em garantia.

A sentença de págs. 1161/1166, cujo relatório se adota, julgou improcedente a ação e revogou a tutela provisória de urgência.

Embargos de declaração opostos às págs. 1169/1181 e págs. 1182/1185 e rejeitados às págs. 1208/1209.

Apelação interposta às págs. 1211/1227 por Herbert Victor Levy Filho e outros alegando que antes do início da venda dos lotes os apelantes não podem ser constituídos em mora, também por se tratar de empréstimo, a antecipação não se configura alienação, preço de venda ou oneração da propriedade dos apelantes. Diz que houve distorção dos fatos e regras do contrato de parceria, ferindo a boa-fé contratual. Aduz ser venda pro soluto, sendo que a recorrida obriga-se



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

a pagar 40% do valor de venda de cada lote aos recorrentes como complementação os 10 milhões. Venda dos lotes estimado em 100 milhões de reais, sendo certo, portanto, dever aos recorrentes 40 milhões de reais para poder afirmar ser titular única e exclusiva da referida gleba. Alega que, além dessas fraudes retro mencionadas, a apelada, precisando de empréstimo, de seu particularíssimo interesse, vez que em estado falimentar, vide processo, recuperação Judicial nº 1001471-18.2019.8.26.0568, perante a 1ª Vara de Campinas, utilizou-se da escritura, que afirma estar longe de ser transmissão definitiva, para via contrato de alienação fiduciária, obter financiamento em moeda estrangeira, que inadimpliu, dessa forma perdendo a posse e titularidade da gleba que pertence aos recorrentes. Alega que a escritura pública não gera presunção absoluta e a recorrida confessadamente afirma, documentalmente, dever aos recorrentes 40% da área, a ser pago por meio do produto de venda de 40% dos lotes. Requer seja declarada a nulidade da escritura. Em aditamento às razões do apelo, reitera suas alegações.

Recurso de apelação interposto às págs. 1230/1239 por Dias Carneiro Advogados insurgindo-se com os honorários sucumbenciais dos patronos da Arcadia que foram fixados por equidade no montante de R\$ 15.000,00, que corresponde a 0,15% do valor atribuído à causa. Diz que, havendo valor certo atribuído à causa, no caso, R\$ 10.000.000,00, a verba honorária deve ser obrigatoriamente fixada no patamar de 10% a 20% sobre o valor atualizado da causa, nos termos do art. 85, §2º, do CPC. Requer sejam os honorários arbitrados entre 10% e 20% do valor atualizado da causa ou, subsidiariamente, que sejam majorados para pelo menos 1% do valor atualizado da causa.

Apelação interposta às págs. 1268/1275 por Jodil Investimentos e Participações Ltda. insurgindo-se com o valor dos



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

honorários advocatícios. Requer que os honorários sejam fixados nos parâmetros legais.

Contrarrazões apresentadas às págs. 1362/1368, 1369/1376, 1377/1385.

Aditamento às razões do apelo às págs. 1386/1395.

Contrarrazões apresentadas às págs. 1396/1410.

Manifestação de oposição ao julgamento virtual.

É o relatório.

Os autores afirmam que como titulares da área rural no Município de Campinas- SP, com um pouco mais de 700 mil mts<sup>2</sup> (setecentos mil metros quadrados), querendo loteá-la, celebraram com a recorrida, "contrato de parceria visando a implantação e comercialização de lotes, assegurando-se participação de 40% (quarenta por cento) do produto de venda dos lotes, como está certificado nos documentos que instruíram a inicial.

Os autores requerem a nulidade da escritura de compra e venda de imóvel celebrada com a Jodil e lavrada em 19/10/2015 perante o Tabelião de Notas do Distrito de Sousas, Cidade e Comarca de Campinas/SP ("Escritura de Compra e Venda" – fls. 58-61).

A Escritura de Compra e Venda tinha por objeto o imóvel matriculado sob o nº 129.090 do 1º Oficial de Registro de Imóveis de Campinas/SP, atualmente matrícula 133.886 ("Imóvel") e registrada sob o R-4/129.090 em 3/12/2015, como se verifica do R4 certidão de matrícula n. 129.090, registrado em 5/12/2015 (fls. 62-4).

Em 29/11/2018, o imóvel foi dado em alienação fiduciária a Arcadia (fls. 934-49), em garantia do cumprimento de parte das obrigações assumidas pela empresa Terra Forte Exportação e



**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

Importações de Café Ltda ("Terra Forte"), consoante se depreende do R.6 da matrícula 133.886, registrada em 25/01/2019.

No entanto, alegando suposta quebra contratual por parte da Jodil, os autores requereram a "nulidade" da Escritura de Compra e Venda e, conseqüentemente, do "Instrumento Particular de Contrato de Alienação Fiduciária de Bem Imóvel em Garantia e Outras Avenças" celebrado entre a Jodil e a Arcadia ("Contrato de Alienação Fiduciária").

A controvérsia cinge-se quanto à validade do aditivo contratual de transferência da propriedade do imóvel objeto da demanda, e a conseqüente escritura pública e alienação fiduciária subsequentes.

Nos moldes da sentença, "nos termos do art. 104, do Código Civil, considera-se válido o negócio jurídico que apresente objeto lícito, possível e determinado (ou determinável), agente capaz e forma prescrita, ou não defesa em lei.

Somente será anulável o negócio jurídico que apresentar algum vício de vontade, seja por dolo, erro, coação, estado de perigo, fraude contra credores ou lesão.

Ainda, poderá ser considerado nulo, nas hipóteses previstas nos art. 166 e seguintes, do Código Civil.

No caso dos autos, a autora pleiteia a nulidade do negócio jurídico, sem, contudo, demonstrar, ainda que minimamente, algum vício de consentimento ou ausência dos elementos de validade do ato."

Como cediço, a transferência de propriedade imobiliária celebrada e concluída por agentes capazes, sem nenhuma comprovação de mácula, vício de consentimento, defeito ou nulidade, é



TRIBUNAL DE JUSTIÇA  
PODER JUDICIÁRIO  
São Paulo

perfeitamente válida e eficaz, o que a torna perfeita e acabada. O ato assim nascido se incorpora ao patrimônio jurídico de quem dele se beneficia, adquirindo o beneficiário um direito definitivo, que evidentemente não pode, a posteriori, ser maculado, ao bel prazer da parte adversa.

Não obstante os aditamentos proferidos, o negócio jurídico prosseguiu, e, ao que consta, válido, perfeito e acabado, gerando, inclusive, os efeitos jurídicos desde a sua celebração.

Ainda que tenha havido arrependimento, quebra de confiança, per si, não é apta a justificar a declaração judicial de nulidade, nem mesmo de anulabilidade da escritura pública, mas tão somente de eventual pedido de perdas e danos, como bem ressaltado em sentença.

A fixação em percentual sobre a vantagem econômica ou valor da causa ensejaria honorários super elevados, o que é totalmente desproporcional aos parâmetros estabelecidos nos incisos I a IV do §2º do art. 85 do CPC.

Analisando a questão, veja-se que o §8º do art. 85 do CPC prevê que quando o valor da causa for muito baixo, o juiz deverá fixar os honorários por apreciação equitativa, observando o disposto nos incisos do §2º. *A contrario sensu*, quando o valor da causa for muito elevado, também deverá haver a apreciação equitativa do Juízo, segundo os parâmetros do §2º. Isso porque, os honorários advocatícios não poderão ser fixados em valor depreciativo, aviltando o trabalho do advogado da parte vencedora, assim como não poderão ser fixados de maneira superestimada, de forma incongruente com o trabalho realizado nos autos, observados os parâmetros estabelecidos no artigo 85, §2º, I a IV do CPC.

Veja-se que o art. 8º do CPC prevê que na aplicação



TRIBUNAL DE JUSTIÇA  
PODER JUDICIÁRIO  
São Paulo

do ordenamento jurídico, o juiz deverá observar, dentro outros, a razoabilidade e a proporcionalidade.

Por isso a pretensão de fixação com base no percentual mínimo e máximo de 10 e 20% é desproporcional, sendo o caso de apreciação equitativa.

Neste sentido:

*"Por fim, quanto aos honorários, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça é pacífica ao afirmar que nas execuções, embargadas ou não, os honorários serão fixados por apreciação equitativa, levando-se em conta o grau de zelo profissional, o lugar da prestação do serviço, a natureza da causa, o trabalho realizado pelo advogado e o tempo exigido para o seu serviço, sem obrigatória vinculação ao valor da causa ou do débito.*

*Ainda com o advento do novo CPC, continua reservada ao Magistrado a apreciação por equidade nos casos de valores expressivos, sendo certo que a exceção de executividade não apresenta grau de complexidade, inclusive houve reconhecimento pelo exequente do equívoco.*

*Cabe considerar que os honorários visam contraprestação do trabalho do advogado e o critério único de adoção de percentual sobre o valor da causa pode caracterizar em desvio em comparação com a repercussão econômica do*





**TRIBUNAL DE JUSTIÇA**  
**PODER JUDICIÁRIO**  
São Paulo

*cálculo. O art. 85 do CPC deve ser aplicado em seu conjunto, não sendo caso unicamente de incidência do "caput" do § 2º e sim a combinação desse com os incisos (I a IV) e o § 8º." (AI 2236560-64.2016.8.26.0000, 32ª Câmara D. Privado, Rel. Kioitsi Chicuta, j. 23/2/17)*

Do exposto, nego provimento aos recursos.

SILVÉRIO DA SILVA

Relator