



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2140050 - PR (2024/0152087-4)

RELATORA : **MINISTRA NANCY ANDRIGHI**
RECORRENTE : THELMA SERPA LANZINI
ADVOGADOS : JÉSSICA AGDA DA SILVA PAOLONI - PR040659
HENRIQUE STAUT PETROCINI - PR083658
JULIANE ZANCANARO BERTASI - PR027052
LUCAS ROCHA WEIGERT - PR091283
RECORRIDO : RAFAEL TOLDO
RECORRIDO : VANESSA RODRIGUES
ADVOGADOS : ADRIANO TONDO - RS067218
JADERSON DOS REIS NICOLODI - RS079027
EDSON KOHL JÚNIOR - DF073953

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS À EXECUÇÃO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. EXCEÇÃO DE CONTRATO NÃO CUMPRIDO. NÃO COMPROVADA. FATO NÃO NARRADO NA INICIAL. IMPOSSIBILIDADE DE POSTERIOR EXAME. DEVERES ANEXOS À BOA-FÉ OBJETIVA. OBSERVADOS.

1. Embargos à execução opostos em 17/6/2020, dos quais foi extraído o presente recurso especial, interposto em 9/2/2024 e concluso ao gabinete em 3/5/2024.
2. O propósito recursal consiste em decidir se (I) deve ser considerado causa de pedir o fato não expressamente narrado na petição inicial, mas provado ao longo da instrução; e (II) houve violação aos deveres anexos da boa-fé objetiva.
3. A petição inicial deve indicar os fatos e os fundamentos jurídicos do pedido, os quais compõem a causa de pedir da demanda, sendo possível, somente quando obedecidas as condições do art. 329 do CPC, aditar ou alterar o pedido ou a causa de pedir.
4. Os deveres anexos, decorrentes da função integrativa da boa-fé objetiva, resguardam as expectativas legítimas de ambas as partes na relação contratual, por intermédio do cumprimento de um dever genérico de lealdade, que se manifesta especificamente, entre outros, no dever de informação, o qual impõe a comunicação do contratante sobre fatos que a sua diligência ordinária não alcançaria isoladamente.
5. O descumprimento dos deveres anexos decorrentes da boa-fé objetiva

pode desobrigar a contraparte, fazendo incidir a ***exceptio non adimpleti contractus*** (art. 476 do CC). Julgados desta Corte.

6. A comprovação da ausência de lealdade na conduta do contratante e da frustração da expectativa legítima de outrem demanda o acurado exame das circunstâncias da relação jurídica estabelecida.

7. No recurso sob julgamento, controverte-se a aplicação da exceção de contrato não cumprido ante a subsistência de gravames no imóvel objeto de contrato de promessa de compra e venda firmado entre a recorrente e seu ex-companheiro e os recorridos. Conclui-se que (I) o primeiro gravame não compõe a causa de pedir, pois foi mencionado pela primeira vez em réplica; e (II) a constituição do segundo gravame a pedido de um dos promitentes compradores – sem a prévia e expressa anuência do outro – não pode ser considerada violação aos deveres anexos à boa-fé objetiva, pois o ônus foi constituído em benefício da entidade familiar (Cédula de Produto Rural cujo produto seria utilizado nas terras adquiridas) e, à época, inexistia comunicação formal de que a sociedade conjugal estaria rompida.

8. Recurso especial conhecido e não provido.

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA, por unanimidade, conhecer do recurso especial e lhe negar provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.

Brasília, 03 de setembro de 2024.

MINISTRA NANCY ANDRIGHI

Relatora



SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2140050 - PR (2024/0152087-4)

RELATORA : **MINISTRA NANCY ANDRIGHI**
RECORRENTE : THELMA SERPA LANZINI
ADVOGADOS : JÉSSICA AGDA DA SILVA PAOLONI - PR040659
HENRIQUE STAUT PETROCINI - PR083658
JULIANE ZANCANARO BERTASI - PR027052
LUCAS ROCHA WEIGERT - PR091283
RECORRIDO : RAFAEL TOLDO
RECORRIDO : VANESSA RODRIGUES
ADVOGADOS : ADRIANO TONDO - RS067218
JADERSON DOS REIS NICOLODI - RS079027
EDSON KOHL JÚNIOR - DF073953

EMENTA

RECURSO ESPECIAL. CIVIL. PROCESSUAL CIVIL. EMBARGOS À EXECUÇÃO. EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL. INSTRUMENTO PARTICULAR DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA. EXCEÇÃO DE CONTRATO NÃO CUMPRIDO. NÃO COMPROVADA. FATO NÃO NARRADO NA INICIAL. IMPOSSIBILIDADE DE POSTERIOR EXAME. DEVERES ANEXOS À BOA-FÉ OBJETIVA. OBSERVADOS.

1. Embargos à execução opostos em 17/6/2020, dos quais foi extraído o presente recurso especial, interposto em 9/2/2024 e concluso ao gabinete em 3/5/2024.
2. O propósito recursal consiste em decidir se (I) deve ser considerado causa de pedir o fato não expressamente narrado na petição inicial, mas provado ao longo da instrução; e (II) houve violação aos deveres anexos da boa-fé objetiva.
3. A petição inicial deve indicar os fatos e os fundamentos jurídicos do pedido, os quais compõem a causa de pedir da demanda, sendo possível, somente quando obedecidas as condições do art. 329 do CPC, aditar ou alterar o pedido ou a causa de pedir.
4. Os deveres anexos, decorrentes da função integrativa da boa-fé objetiva, resguardam as expectativas legítimas de ambas as partes na relação contratual, por intermédio do cumprimento de um dever genérico de lealdade, que se manifesta especificamente, entre outros, no dever de informação, o qual impõe a comunicação do contratante sobre fatos que a sua diligência ordinária não alcançaria isoladamente.
5. O descumprimento dos deveres anexos decorrentes da boa-fé objetiva

pode desobrigar a contraparte, fazendo incidir a ***exceptio non adimpleti contractus*** (art. 476 do CC). Julgados desta Corte.

6. A comprovação da ausência de lealdade na conduta do contratante e da frustração da expectativa legítima de outrem demanda o acurado exame das circunstâncias da relação jurídica estabelecida.

7. No recurso sob julgamento, controverte-se a aplicação da exceção de contrato não cumprido ante a subsistência de gravames no imóvel objeto de contrato de promessa de compra e venda firmado entre a recorrente e seu ex-companheiro e os recorridos. Conclui-se que (I) o primeiro gravame não compõe a causa de pedir, pois foi mencionado pela primeira vez em réplica; e (II) a constituição do segundo gravame a pedido de um dos promitentes compradores – sem a prévia e expressa anuência do outro – não pode ser considerada violação aos deveres anexos à boa-fé objetiva, pois o ônus foi constituído em benefício da entidade familiar (Cédula de Produto Rural cujo produto seria utilizado nas terras adquiridas) e, à época, inexistia comunicação formal de que a sociedade conjugal estaria rompida.

8. Recurso especial conhecido e não provido.

RELATÓRIO

RELATORA: MINISTRA NANCY ANDRIGHI

Examina-se recurso especial interposto por THELMA SERPA LANZINI, com base no art. 105, III, alínea “a”, da Constituição Federal, contra o acórdão do TJ/PR que, por unanimidade, deu parcial provimento à apelação da contraparte.

Recurso especial interposto em: 9/2/2024.

Concluso ao gabinete em: 3/5/2024.

Ação: embargos à execução opostos por THELMA SERPA LANZINI em face de RAFAEL TOLDO e VANESSA RODRIGUES.

Sentença: julgou procedentes os pedidos, decidindo pela inexigibilidade da obrigação, por força de cláusula contratual autorizadora de retenção do pagamento (aplicável diante do inadimplemento, por constituição de garantia indevida) e extinguiu a execução de título extrajudicial sem resolução de mérito, na forma do art. 485, VI, do CPC (e-STJ fls. 2385-2392).

Acórdão: o TJ/PR deu parcial provimento ao recurso de apelação interposto pelos recorridos, declarando exigível a última parcela do contrato estabelecido entre as partes e julgando improcedentes os pedidos dos embargos à

execução, nos termos da seguinte ementa:

EMBARGOS À EXECUÇÃO. INEXIGIBILIDADE DO TÍTULO. PEDIDO JULGADO PROCEDENTE. INSURGÊNCIA DOS EMBARGADOS.

(A) EXIGIBILIDADE DO TÍTULO. CONTRATO DE PROMESSA DE COMPRA E VENDA DE IMÓVEL RURAL. IMÓVEL GRAVADO COM HIPOTECA, A PEDIDO DO PROMISSÁRIO COMPRADOR, APÓS A CELEBRAÇÃO DO INSTRUMENTO PARTICULAR. DESCUMPRIMENTO DA AVENÇA NÃO CARACTERIZADO. INEXISTÊNCIA DA EXIGÊNCIA DA OUTORGA UXÓRIA NA HIPÓTESE. DEVERES DE BOA-FÉ E CAUTELA OBSERVADOS PELOS PROMITENTES VENDEDORES.

(B) MULTA MORATÓRIA. BASE DE CÁLCULO. INCIDÊNCIA SOBRE OS JUROS DE MORA. IMPOSSIBILIDADE. BIS IN IDEM.

(C) JUROS DE MORA. RELAÇÃO CONTRATUAL. INCIDÊNCIA DESDE A CITAÇÃO. ART. 405 DO CÓDIGO CIVIL.

(D) ÔNUS SUCUMBENCIAIS. READEQUAÇÃO. SUCUMBÊNCIA RECÍPROCA. CONDENAÇÃO DE AMBAS AS PARTES AO PAGAMENTO DE METADE DAS CUSTAS E DOS HONORÁRIOS, ESTES FIXADOS EM DEZ POR CENTO DO PROVEITO ECONÔMICO, OBSERVADO O LIMITE GLOBAL DE VINTE POR CENTO ENTRE EXECUÇÃO DE TÍTULO EXTRAJUDICIAL E EMBARGOS. RECURSO PARCIALMENTE PROVIDO. (fls. 2459/2470, e-STJ).

Embargos de declaração: opostos pela recorrente e recorridos, foram rejeitados (e-STJ fls. 2495/2499 e 2522/2525).

Recurso especial: alega-se, em síntese: (I) violação aos arts. 141, 319, III, 322, §2º, 492, 917, I, III e §2º, IV e 787, do CPC, e 476 do CC, ao argumento de que, pela Teoria da Substanciação, deveria o Tribunal de origem ter considerado, também, o gravame de registro R-007-0005371 (firmado exclusivamente pelo recorrido Rafael Toldo) como integrante da causa de pedir; e (II) violação aos arts. 917, I, III e §2º, IV e 787, do CPC, e 421, 422, 476 e 1420, §2º, do CC, sob alegação de que a garantia R-009-0005371, constituída pelo ex-companheiro da recorrente, recebeu indevida anuência do recorrido Rafael Toldo.

Refere que, seja por um dos gravames, seja pelo outro, houve inadimplemento à obrigação de entrega do bem de forma livre e desembaraçada, o que tornaria inexigível a última parcela de pagamento, por exceção do contrato não cumprido (e-STJ fls. 2531-2554).

Requer, portanto, o conhecimento e provimento do recurso especial a fim de reformar o acórdão estadual para conhecer a inexigibilidade do título executivo extrajudicial até que todos os ônus constituídos sobre o imóvel sejam

devidamente liberados.

Juízo prévio de admissibilidade: o TJ/PR admitiu o recurso especial interposto pela recorrente (e-STJ fl. 2582-2585).

É o relatório.

VOTO

RELATORA: MINISTRA NANCY ANDRIGHI

O propósito recursal consiste em decidir se (I) deve ser considerado causa de pedir o fato não expressamente narrado na petição inicial, mas provado ao longo da instrução; e (II) houve violação aos deveres anexos da boa-fé objetiva.

1. DA RECONSTRUÇÃO CONTEXTUAL

1. Conforme delineado pelas instâncias ordinárias, em linhas gerais, verifica-se que a recorrente THELMA SERPA LANZINI e seu ex-companheiro ROBERT KREUSCHER celebraram com os recorridos RAFAEL TOLDO e VANESSA RODRIGUES “Instrumento Particular de Promessa de Compra e Venda de Imóvel Rural”. Referido contrato, firmado em **20/4/2012**, tinha por objeto a aquisição da denominada “Fazenda Três Corações II”, a qual deveria ser entregue livre e desembaraçada de quaisquer ônus.

2. Nada obstante, “é fato incontroverso que o exequente-embargado, RAFAEL TOLDO, gravou o imóvel com garantia hipotecária, [...] a hipoteca foi constituída em **09/04/2015**, como garantia à Cédula de Produto Rural (CPR) 4669/2015, firmada em 12/01/2015 por ROBERT KREUSCHER, tendo sido indicado, na referida CPR, dentre os locais de produção, a Fazenda Três Corações II (objeto litigioso). Na data em que foi averbado o gravame (09/04/2015) [...] O ônus constituído por RAFAEL TOLDO sobre o imóvel se deu, portanto, no exclusivo interesse do promissário comprador ROBERT KREUSCHER, que, naquele momento, gozava de pleno direito sobre o imóvel, nos termos da cláusula 10 [...]. As informações constantes na própria Cédula de Produto Rural conduzem a conclusão de que parte do produto seria, inclusive, utilizado nas próprias terras negociadas

entre as partes, ou seja, no interesse de ambos os promissários compradores, que, naquele momento, detinham a posse, uso, gozo e plena fruição do imóvel objeto do contrato” (e-STJ fl. 2465-2466).

3. Em **14/10/2015**, foi celebrado aditivo contratual, por meio do qual houve a comunicação formal acerca da dissolução da sociedade conjugal entre THELMA e ROBERT, bem como a pactuação de que o imóvel seria transferido com exclusividade para a recorrente.

4. Na sequência, os recorridos ajuizaram execução de título extrajudicial, por meio da qual buscaram o crédito referente à última parcela de pagamento, vencida em 15/6/2016.

5. Ato contínuo, a recorrente apresentou embargos à execução. Em sua inicial, alegou exceção ao contrato não cumprido, sob o fundamento de que houve violação à obrigação contratual de transferir a propriedade livre e desembaraçada de ônus, decorrente da constituição de garantia hipotecária sobre o imóvel (registro R-009-0005371), pelo ex-companheiro da recorrente, com anuência do recorrido RAFAEL TOLDO, que, proprietário, firmou o instrumento enquanto “interveniente hipotecante” em favor de terceira empresa. Em sede de réplica, asseverou haver uma segunda garantia a onerar o imóvel (registro R-007-0005371), firmado exclusivamente pelo recorrido RAFAEL TOLDO.

6. A sentença julgou procedentes os pedidos, fundamentando que a conduta do recorrido RAFAEL, ao registrar o gravame R-009-0005371 sem prévia anuência da recorrente, menosprezou a sua posição de contratante, bem como violou a boa-fé objetiva (dever anexo de informação) e a sua legítima expectativa de obter o domínio pleno sobre o imóvel.

7. O acórdão, por outro lado, reformou o **decisum**. Decidiu que inexistiu violação à boa-fé objetiva no registro R-009-0005371, porquanto o gravame foi constituído em virtude da solicitação do companheiro da recorrente à época, em benefício da entidade familiar. Ainda, quanto ao registro R-007-0005371, entendeu que este não integrava a causa de pedir exposta na inicial, tendo sido acrescentado

em réplica.

8. Nos autos deste recurso especial, portanto, discute-se a aplicação da teoria da substanciação e o exame acerca da violação à boa-fé objetiva.

2. DA CAUSA DE PEDIR E DA TEORIA DA SUBSTANCIAÇÃO

9. Consolidando a adoção da Teoria da Substanciação, o art. 319, III, do CPC, exige que, na petição inicial, indiquem-se os fatos e os fundamentos jurídicos do pedido, os quais compõem a **causa de pedir** da demanda.

10. Quanto aos fatos, “interessa a descrição do contexto fático em que as partes se encontram envolvidas” e daí porque “toda e qualquer petição inicial deve trazer a descrição dos fatos da causa” (MARINONI, Luiz Guilherme; ARENHART, Sérgio Cruz; MITIDIERO, Daniel. *Código de Processo Civil comentado*. 9. ed. São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2023. RL-1.65).

11. Os fundamentos jurídicos, a seu turno, “não vinculam o juiz cabendo-lhe aplicar o direito à espécie conforme os fatos trazidos à sua apreciação, mesmo que por fundamento diverso do invocado pelas partes” (REsp n. 1.922.279/SP, Terceira Turma, julgado em 27/9/2022, DJe 30/9/2022).

12. Dessa concepção teórica e prática advêm os brocados “*da mihi factum dabo tibi ius*” (“dá-me os fatos que lhe darei o direito”) e “*iura novit curia*” (“o juiz conhece a lei”), ainda que mitigados no cenário processual moderno (OLIVEIRA, Carlos Alberto Alvaro de. *A Garantia do Contraditório*. Revista da Faculdade de Direito da UFRGS, Porto Alegre, v. 15, n. 15, 2017).

13. Nesse contexto, verifica-se que a maleabilidade trazida pela Teoria da Substanciação é relativa aos fundamentos jurídicos aplicáveis aos fatos. Isto é, ainda que a parte autora não tenha invocado determinado dispositivo de lei, este pode ser conhecido e aplicado pelo Juízo, asseguradas a garantia do contraditório e o dever de colaboração (arts. 6º e 9º do CPC).

14. Se, de um lado, a substanciação permite flexibilidade quanto ao direito aplicado, de outro, é rígida quanto aos fatos trazidos. É dizer, “está o juiz tão somente vinculado aos fatos narrados” (REsp n. 819.568/SP, Terceira Turma,

julgado em 20/5/2010, DJe de 18/6/2010), exigindo-se justamente do autor indicar todos os fatos essenciais para o julgamento de procedência.

15. Outrossim, o tema se relaciona com a estabilização da demanda e com os limites de cognição do Juízo, uma vez que, segundo dispõe o Código de Processo Civil, "o juiz decidirá o mérito nos limites propostos pelas partes, sendo-lhe vedado conhecer de questões não suscitadas a cujo respeito a lei exige iniciativa da parte" (art. 141) e "é vedado ao juiz proferir decisão de natureza diversa da pedida, bem como condenar a parte em quantidade superior ou em objeto diverso do que lhe foi demandado" (art. 492).

16. Reitera-se que é **na petição inicial** que se determinam os fatos que integram a causa de pedir. Com efeito, "[o] **conteúdo da lide, limitado na inicial e vinculante do juiz, restringe a cognição** do provimento jurisdicional aos fatos e fundamentos de direito descritos na peça vestibular" (REsp n. 1.682.216/AM, Segunda Turma, julgado em 19/9/2017, DJe 9/10/2017).

17. Ademais, ainda que o ordenamento permita o aditamento, quando observados os requisitos do art. 329 do CPC, **uma vez estabilizada a demanda, não é possível alterar a causa de pedir** (REsp n. 1.678.947/RJ, Terceira Turma, julgado em 13/3/2018, DJe de 20/3/2018). Inclusive, nem mesmo o pedido redigido de forma ampla supera a vinculação da causa de pedir aos fatos tecidos na petição inicial (REsp 1.681.339/PI, Terceira Turma, julgado em 15/9/2020, DJe de 18/9/2020).

18. Acrescente-se que não se trata de impor formalismo processual excessivo, mas de respeitar os princípios constitucionais do contraditório e do devido processo legal (THEODORO JR., Humberto. Estabilização da demanda no novo Código de Processo Civil. In: Revista de Processo, v. 44. Revista dos Tribunais, 2015).

3. DA EXCEÇÃO DO CONTRATO NÃO CUMPRIDO E DOS DEVERES ANEXOS DA BOA-FÉ OBJETIVA

19. Dispõe o art. 476 do Código Civil que, "nos contratos bilaterais,

nenhum dos contratantes, antes de cumprida a sua obrigação, pode exigir o implemento da do outro”.

20. Com efeito, a exceção do contrato não cumprido (*exceptio non adimpleti contractus*) “desempenha a função de manter [a] característica da bilateralidade e assegura o equilíbrio da relação contratual durante a sua fase executiva” (AGUIAR JÚNIOR, Ruy Rosado de. *Comentários ao novo Código Civil*. v. VI, tomo II: da extinção do contrato. Rio de Janeiro: Forense, 2011, p. 749).

21. Por sua vez, a boa-fé objetiva é norma de conduta que orienta a interpretação contratual (art. 113 do Código Civil) e que **cria deveres anexos** àqueles expressamente previstos no pactuado – como o dever de informação –, os quais passam a **integrar a relação obrigacional**. Inclusive, os deveres anexos são instrumentalizados à otimização da prestação, pois finalisticamente orientados ao adimplemento satisfatório (MARTINS-COSTA, Judith. *Boa-fé no direito privado: critérios para sua aplicação*. 3. ed. São Paulo: Saraiva Editora, 2024, pp. 224-225).

22. Como leciona Orlando Gomes, “em função supletiva, a boa-fé atua criando deveres anexos (também chamados laterais, secundários ou instrumentais). Além dos deveres principais, que constituem o núcleo da relação contratual, há deveres não expressos cuja finalidade é assegurar o perfeito cumprimento da prestação e a plena satisfação dos interesses envolvidos no contrato. Dentre estes, destacam-se os deveres de informação, sigilo, custódia, colaboração e proteção à pessoa e ao patrimônio da contraparte” (*Contratos*. 28. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2022, p. 70).

23. Na jurisprudência desta Corte, é assente que o não cumprimento dos deveres anexos decorrentes da boa-fé objetiva podem desobrigar a contraparte, fazendo incidir a *exceptio non adimpleti contractus*. Nesse sentido: REsp n. 857.299/SC, Terceira Turma, julgado em 3/5/2011, DJe 13/6/2011 e REsp n. 1.655.139/DF, Terceira Turma, julgado em 5/12/2017, DJe 7/12/2017.

24. Nada obstante, a comprovação da ausência de lealdade na conduta

do contratante e da frustração da expectativa legítima de outrem demanda o acurado exame das circunstâncias da relação jurídica estabelecida. Nesse contexto, deve-se observar, primeiro, se existe dever jurídico imposto pelo ordenamento jurídico e, segundo, se existe dever derivado da boa-fé objetiva para aquela específica relação contratual.

4. DO RECURSO SOB JULGAMENTO

25. A partir do raciocínio jurídico ora desenvolvido, divide-se o exame do recurso especial sob julgamento em duas partes.

26. Primeiro, verifica-se que a tese da exceção do contrato não cumprido foi alegada apenas com fundamento na subscrição da garantia hipotecária R-009-0005371. Isso, porque não houve qualquer menção ao gravame R-007-0005371 nos fatos narrados na petição inicial dos embargos à execução (e-STJ fls. 1-27), o qual foi anunciado pela primeira vez em réplica (e-STJ fls. 877-887).

27. Não por acaso, a defesa tecida pela contraparte (e-STJ fls. 849-860) discorreu essencialmente acerca da boa-fé do recorrido RAFAEL em registrar o gravame R-009-0005371 a pedido do ex-companheiro da recorrente.

28. Acrescente-se que não se trata de circunstância superveniente à inicial, porquanto a garantia R-007-0005371 já existia quando da propositura dos embargos à execução.

29. Outrossim, em que pese a manifestação da recorrente no sentido de que requereu, nos pedidos da inicial, a “liberação de todos os ônus indevidamente constituídos sobre o imóvel”, consoante analisado anteriormente, o Juízo permanece vinculando à causa de pedir da inicial, **sobretudo aos fatos expressamente narrados** – o que não se verifica em relação ao registro R-007-0005371.

30. Confira-se, por oportuno, os seguintes trechos do acórdão recorrido, a corroborar o exposto:

“O fundamento fático referente à constituição de outro gravame pretérito (**R-007-0005371**), contudo, **não constituiu fundamento específico**

para a causa de pedir exposta na petição inicial.

A causa de pedir é o elemento identificador da ação, consistente nas razões fático-jurídicas que justificam o pedido. Segundo a teoria da substanciação, é dever da parte autora narrar em sua peça inaugural o fato essencial de sua pretensão, que é todo aquele do qual decorre a consequência jurídica pretendida pela parte em juízo. Assim como é vedado ao Juízo julgar a causa genericamente (art. 489, §§ 1º e 2º, CPC), é defeso à parte fundamentar sua pretensão de direito material de maneira genérica (Arenhart, Marinoni e Mitidiero, Curso de Processo Civil, Vol. 2, pág. 151-154). Não basta a indicação da relação jurídica entre as partes: é imprescindível que se especifique qual o fato jurídico que lhe deu causa (teoria da individuação) (Didier, Curso de Direito Processual Civil, vol. 1, p. 560).

Embora o Magistrado não esteja limitado ao fundamento normativo indicado na peça inaugural (dispositivo legal invocado), está vinculado aos fatos jurídicos e pedidos dele decorrentes. O autor só poderá aditar o pedido ou a causa de pedir após a citação mediante expresse pedido, e com consentimento do réu (art. 329, II, CPC), excetuadas as hipóteses em que não haja alteração substancial da causa de pedir (REsp 2.019.150/SP, Terceira Turma, Rel. Min. Nancy Andrighi, j. 14/02/2023).

Assim, o argumento de, além do ônus averbado na matrícula sob registro **R-009-0005371**, existiria outra garantia hipotecária, igualmente reputada indevida (**R-007-0005371**), **não pode constituir fundamento** para o acolhimento pretensão apresentada pela embargante, porque não integrante dos fundamentos fático-jurídicos (causa de pedir) lançados em sua peça inaugural. O exame do mérito recursal, portanto, restará delimitado ao registro **R-009-0005371** " (e-STJ fl. 2464).

31. Em segundo lugar, no que tange especificamente acerca do gravame R-009-0005371, tem-se que o referido ônus foi constituído pelo recorrido/proprietário/promitente vendedor do imóvel, a requerimento do ex-companheiro da recorrente e, à época, também promitente comprador. Inclusive, segundo consta do acórdão recorrido, **"a comunicação formal da dissolução da sociedade conjugal entre Thelma e Robert somente sobreveio em 14/10/2015 (mov. 1.6, autos principais), seis meses após a celebração da CPR e respectivo lançamento do gravame"** (e-STJ fl. 2466).

32. No ponto, frisa-se que **não se aplicam** as normativas do art. 1.420, § 2º, do Código Civil ("a coisa comum a dois ou mais proprietários não pode ser dada em garantia real, na sua totalidade, sem o consentimento de todos") e do art. 1647, I, do Código Civil ("nenhum dos cônjuges pode, sem autorização do outro, exceto no regime da separação absoluta: alienar ou gravar de ônus real os bens imóveis"), porque a recorrente e seu ex-companheiro não eram proprietários do imóvel (apenas promitentes compradores).

33. Logo, não há regra legal que obrigue o promitente vendedor a colher a autorização de ambos os companheiros/promitentes compradores para o registro de gravame.

34. Ademais, também não se pode afirmar que a boa-fé objetiva assim o exigiria. Veja-se que a comunicação formal da separação do casal foi realizada posteriormente, sendo plenamente razoável que o promitente vendedor presumisse que a garantia hipotecária – de Cédula de Produto Rural – teria sido firmada no **interesse de ambos os promitentes compradores** (ROBERT e THERLMA), porquanto o retorno financeiro dela decorrente seria utilizado nas próprias terras negociadas.

35. Essa mesma conclusão foi alcançada pelo Tribunal de origem, após ampla análise do arcabouço fático-probatório dos autos, *in verbis*:

“Na data em que foi averbado o gravame (09/04/2015), a relação jurídica estabelecida entre as partes era regida pelo instrumento particular de Contrato de Promessa de Compra e Venda de Imóvel celebrado em 25/06/2013, que estabelecia, em sua cláusula 1ª, a revogação de todos os contratos anteriormente celebrados (mov. 1.5, pág. 1). Na décima cláusula do referido instrumento constava que, naquela data, os promitentes vendedores transferiam aos promissários compradores a posse, uso, gozo e plena fruição do imóvel, inclusive para fins de uso para lavoura:

"VI. DA POSSE Cláusula 10ª: Os PROMITENTES VENDEDORES transferem na presente data aos PROMISSÁRIOS COMPRADORES a posse, o uso, o gozo e a plena fruição do imóvel objeto do contrato, assim como de todas as benfeitorias e construções nele existentes, sendo-lhe vedada qualquer restrição, ressalvando, ainda, todos os direitos decorrentes da posse, em especial do uso da terra para lavoura e afins, pertencendo única e exclusivamente aos PROMISSÁRIOS COMPRADORES os frutos e riscos provenientes das culturas a serem cultivadas na área, inclusive relativamente à mão de obra" (sic).

O ônus constituído por Rafael Toldo sobre o imóvel se deu, portanto, no exclusivo interesse do promissário comprador Robert Kreuscher, que, naquele momento, gozava de pleno direito sobre o imóvel, nos termos da cláusula 10, acima destacada. **As informações constantes na própria Cédula de Produto Rural conduzem a conclusão de que parte do produto seria, inclusive, utilizado nas próprias terras negociadas entre as partes, ou seja, no interesse de ambos os promissários compradores, que, naquele momento, detinham a posse, uso, gozo e plena fruição do imóvel objeto do contrato.**

Note-se, aqui, que não há como se confundir [...] o gravame superveniente, averbado a pedido do próprio promissário comprador, com a finalidade de uso da terra para lavoura, após a data prevista na

cláusula quinta (em 09/04/2015).

A outorga uxória para alienação ou instituição de gravame de ônus real sobre bens imóveis é regra de direito registral aplicável aos cônjuges quando recair sobre os bens de seu próprio domínio (art. 1.647, I, do Código Civil). No caso concreto, no momento em que o gravame foi averbado, o bem imóvel ainda era de domínio de Rafael Toldo – ao menos formalmente. Não há norma jurídica, de caráter legal ou contratual, que impusesse ao promissário comprador exigir a prévia autorização de Thelma para atender ao pedido realizado por Robert – que, naquele momento, ainda era promissário comprador e possuidor do bem imóvel. [...]

Até aquele momento, para todos os fins negociais, ambos os companheiros respondiam pela relação jurídica. Não há regra legal, contratual ou norma de caráter principiológico que impusesse ao promitente vendedor a adoção de conduta diversa – seja dizer, negar o pedido unilateral de Robert, então promissário comprador, e exigir a expressa concordância de sua então companheira Thelma.

Pautado tanto na boa-fé subjetiva (convicção justificada de estar adotando comportamento conforme o direito), quanto na boa-fé objetiva (dever de conduta segundo padrões éticos), o embargado, Rafael Toldo, acreditou estar atendendo ao interesse de ambos os promissários compradores ao gravar com ônus o imóvel que, formalmente, ainda era de sua propriedade, com a finalidade de viabilizar a lavoura destes, na forma a que estava contratualmente obrigado, como estabelece a décima cláusula do instrumento particular, acima reproduzida.

A constituição do ônus hipotecário averbado na matrícula do imóvel sob registro **R-009-0005371**, portanto, não se revela apto a caracterizar, na forma do art. 476 do Código Civil, o descumprimento dos deveres contratuais estabelecidos entre as partes capaz de justificar o inadimplemento contratual”. (e-STJ fl. 2466-2467). (grifos originais)

36. Ratifica-se que o recorrido não o violou os deveres de lealdade e de informação, pois, ao anuir com a garantia proposta por um dos contratantes, buscava, justamente, facilitar o adimplemento contratual dos promitentes compradores.

37. Por fim, não se olvide que o aditivo contratual de 14/10/2015, por meio do qual se excluiu o ex-companheiro ROBERT KREUSCHER da relação jurídica, foi posterior ao registro do gravame na matrícula do imóvel (9/4/2015). Ou seja, àquela data, já poderia a recorrente saber da existência da garantia, inexistindo obrigação do recorrido de alertá-la. Reitera-se, no ponto, que o dever anexo ora em exame impõe que o contratante seja alertado sobre fatos que a sua **diligência ordinária não alcançaria isoladamente – o que não é a hipótese dos autos.**

38. Conclui-se, portanto, que a anuência do promitente vendedor com a

garantia solicitada por um dos promitentes compradores não configura inadimplemento da obrigação de entrega do bem de forma livre e desembaraçada. Consequentemente, não se aplica a exceção do contrato não cumprido.

5. DISPOSITIVO

Forte nessas razões, CONHEÇO do recurso especial e NEGO-LHE PROVIMENTO.

Nos termos do art. 85, § 11, do CPC, considerando o trabalho adicional imposto ao advogado dos recorridos em virtude da interposição deste recurso, majoro os honorários para 12% (doze por cento) sobre o valor do proveito econômico, sendo que referida majoração deve ser arcada exclusivamente pela parte recorrente, mantida a proporção fixada pelo TJPR em razão da sucumbência recíproca (50% para cada parte, e-STJ fl. 2.469) e observado o patamar máximo do § 2º para a soma dos honorários entre a execução e os embargos (REsp 1.520.710/SC, Corte Especial, DJe 27/2/2019 e REsp 1.980.956/SP, Terceira Turma, DJe de 9/12/2022).

CERTIDÃO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

Número Registro: 2024/0152087-4

PROCESSO ELETRÔNICO REsp 2.140.050 / PR

Números Origem: 00018512320248160031 00081600220208160031

PAUTA: 03/09/2024

JULGADO: 03/09/2024

Relatora

Exma. Sra. Ministra **NANCY ANDRIGHI**

Presidente da Sessão

Exmo. Sr. Ministro HUMBERTO MARTINS

Subprocurador-Geral da República

Exmo. Sr. Dr. DURVAL TADEU GUIMARÃES

Secretária

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE : THELMA SERPA LANZINI
ADVOGADOS : JULIANE ZANCANARO BERTASI - PR027052
JÉSSICA AGDA DA SILVA PAOLONI - PR040659
HENRIQUE STAUT PETROCINI - PR083658
LUCAS ROCHA WEIGERT - PR091283
RECORRIDO : RAFAEL TOLDO
RECORRIDO : VANESSA RODRIGUES
ADVOGADOS : ADRIANO TONDO - RS067218
JADERSON DOS REIS NICOLODI - RS079027
EDSON KOHL JÚNIOR - DF073953

ASSUNTO: DIREITO CIVIL - Coisas - Penhor - Direitos e Títulos de Crédito

SUSTENTAÇÃO ORAL

Dra. JULIANE ZANCANARO BERTASI, pela parte RECORRENTE: THELMA SERPA LANZINI

CERTIDÃO

Certifico que a egrégia TERCEIRA TURMA, ao apreciar o processo em epígrafe na sessão realizada nesta data, proferiu a seguinte decisão:

A TERCEIRA TURMA, por unanimidade, conheceu do recurso especial e lhe negou provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva, Marco Aurélio Bellizze e Moura Ribeiro votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento o Sr. Ministro Humberto Martins.