



PODER JUDICIÁRIO
TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DE SÃO PAULO

Registro: 2025.0000336281

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos de Apelação Cível nº 1002829-46.2022.8.26.0363, da Comarca de Mogi-Mirim, em que são apelantes DÉBORA CRISTINA TEODORO DA SILVEIRA e JOÃO RAFAEL DA SILVEIRA, é apelado OPMMR 04 EMPREENDIMENTOS IMOBILIARIOS SPE LTDA.

ACORDAM, em sessão permanente e virtual da 7ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça de São Paulo, proferir a seguinte decisão: Negaram provimento ao recurso. V. U., de conformidade com o voto do relator, que integra este acórdão.

O julgamento teve a participação dos Desembargadores LIA PORTO (Presidente) e JOSÉ RUBENS QUEIROZ GOMES.

São Paulo, 4 de abril de 2025.

FERNANDO REVERENDO VIDAL AKAOUI

RELATOR

Assinatura Eletrônica

Apelação nº 1002829-46.2022.8.26.0363

Relator: **FERNANDO REVERENDO VIDAL AKAOUI**

Órgão Julgador: **7ª Câmara de Direito Privado**

Comarca: **Mogi Mirim / 1ª Vara**

Magistrada: **Luiza Arias Bagno**

Apelante(s): **Débora Cristina Teodoro da Silveira e outro**

Apelado(a)(s): **OPMMR 04 Empreendimentos Imobiliários Spe Ltda**

Voto nº 9348

APELAÇÃO CÍVEL – Rescisão de contrato com pedido de restituição de quantias pagas – Autores que adquiriram lote da ré – Compra e venda com pacto adjeto de alienação fiduciária – Demanda a pretexto de não mais terem interesse no negócio – Sentença de improcedência – Recurso da autora – Não acolhimento – Compra e venda perfeita e acabada – Irrelevância da ausência de registro do pacto de alienação fiduciária conforme solução do EREsp 1.866.844/SP – Impossibilidade de se desfazer negócio irrevogável, já consumado, por mero desejo da parte adquirente, que em verdade significaria obrigar que a vendedora lhe readquirisse o bem – Inexistência de exceção por inadimplemento da alienante – Pretensão de aplicação do CDC, por estarem adimplentes, que não se admite – O Tema 1.095 do C. STJ expressamente exclui sua incidência nos casos de quebra antecipada, tal como na situação telada – *Distinguishing* – Quebra antecipada (*anticipatory breach*), por seu turno, que deve ser equiparada à mora propriamente dita e, da mesma forma, conduz à liquidação pela sistemática da lei especial – Precedentes – Manutenção da r. sentença por seus próprios fundamentos, nos termos do que autoriza o art. 252 do RITJSP e o AgInt no REsp nº 2.026.618/MA do C. STJ – **RECURSO DESPROVIDO**

Vistos.

Trata-se de recurso de apelação interposto contra a sentença proferida às p. 232/236, de sua Excelência, a Dra. Luiza Arias Bagno, MM. Juíza da

1ª Vara da Comarca de Mogi Mirim nos autos da ação de rescisão contratual c.c devolução de valores, proposta por **DÉBORA CRISTINA TEODORO DA SILVEIRA E OUTRO** em face de **OPMMR 04 EMPREENDIMENTOS IMOBILIÁRIOS SPE Ltda.**, que julgou improcedente o pedido.

Recorre a parte autora, sustentando, em síntese, que a garantia de alienação fiduciária não foi registrada na matrícula do imóvel e, portanto, a compra em questão pode ser alvo de rescisão contratual, conforme resultado do julgamento do Tema Repetitivo 1.095. Defende a substituição das cláusulas contratuais abusivas, devendo prevalecer a devolução dos valores pagos, com retenção de 10% por parte da vendedora.

Requer, portanto, a reforma da r. sentença a fim de que seja a demanda julgada procedente, afastando-se a incidência da Lei nº 9.514/97 e condenando a ré a restituir à autora o total de 90% do montante pago (p. 257/268).

Contrarrazões às p. 283/309.

Recurso tempestivo e isento de preparo (p. 88/89).

É o relatório.

O recurso **não comporta provimento.**

Extraí-se da inicial que, em 22 de abril de 2021, as partes firmaram contrato particular de compra e venda com pacto de alienação fiduciária em garantia e outras avenças, tendo por objeto o Lote 09, da quadra I, do loteamento denominado Elzio Mariotoni, localizado na cidade de Mogi Mirim/São Paulo. Os autores ajuizaram a ação pretendendo a declaração da rescisão contratual, motivados por dificuldades financeiras, com devolução dos valores pagos até então.

Sobreveio então a respeitável sentença ora combatida, que julgou

improcedentes os pedidos assim decidindo:

“(…) Igualmente, o fato de o contrato de compra e venda com pacto acessório de alienação fiduciária não ter sido registrado na matrícula do imóvel não tem o condão de afastar a regência da situação pela Lei 9.514/97. Isto é, a Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça definiu que, embora o contrato de alienação fiduciária produza efeitos perante terceiros somente a partir do registro da avença na matrícula do imóvel quando constituída a propriedade fiduciária o pacto já opera efeitos entre os contratantes desde sua assinatura. Vale dizer, a ausência do registro não retira a validade e a eficácia dos termos livre e previamente ajustados entre os contratantes.

(…) Estabelecida a aplicabilidade da Lei 9.514/97, não há falar em direito potestativo à rescisão unilateral, pois este regramento não prevê extinção do vínculo contratual em razão de vontade exclusiva da adquirente. Ou seja, a dissolução fundada em fatos superveniente somente é possível pela via da resolução por inadimplemento do credor fiduciário ou devedor fiduciante, sendo que, neste último caso, deve ser observado o procedimento específico de realização de leilão extrajudicial, nos termos do art. 26 e 27 do referido diploma legal.

Portanto, a devolução de valores somente pode ocorrer após a venda do bem, quando se aplicará o preço no pagamento do crédito e das despesas, devolvendo-se apenas o saldo remanescente, caso haja, sob pena de descaracterizar-se a alienação fiduciária e possibilitar ao devedor fiduciante abster-se da garantia dada”.

Cinge-se a controvérsia sobre a incidência ou não do Código de Defesa do Consumidor no caso em apreço, defendendo a apelante que o instrumento deve ser observado, afastando-se a incidência da Lei nº 9.514/97. Sem razão, no entanto.

A venda foi concretizada em caráter *pro soluto*, **por instrumento particular com força de escritura pública**, e pacto de alienação fiduciária consistente na promessa de pagamento da dívida remanescente, no exato molde da Lei nº 9.514/97.

Claro está, portanto, que não se fala em promessa de compra e venda, nem negócio compromissado, tampouco em instrumento particular passível, em tese, de retratação. Existe, ao contrário, **compra e venda já formalizada, perfeita e acabada, não comportando desfazimento**.

O fato de existir pacto adjeto de alienação fiduciária, contrato paralelo e ainda em curso, não tisa o caráter definitivo da compra e venda.

Se houver inadimplemento, haverá execução da garantia, e não desfazimento da venda – bem porque esse desfazimento, repita-se, é impossível.

A propósito – e sobretudo – não há se falar em inadimplemento por parte da alienante. O bem foi entregue e a posse foi há muito conferida aos autores, que efetivamente adquiriram a coisa e têm subsistente a obrigação de pagar o restante do preço descrito no contrato – **que, não padece de nenhuma eiva de nulidade; ao contrário, registrando notável clareza em seus termos.**

Dessume-se da petição inicial, tão somente, que não há interesse em prosseguirem com os pagamentos, dado o valor presente.

Com base nisso, quer-se à força restituir a coisa ao vendedor,

hipótese que, em absoluto, inexiste.

A realidade fática traduz pretensão de *resilição*, que consiste no exercício potestativo de colocar fim à continuidade do contrato, e não de *resolução*, que pressupõe inexecução, cláusula resolutiva ou onerosidade excessiva – hipóteses aqui sequer aventadas pela contratante.

Resilição, todavia, é incabível, pois equivaleria a **obrigar que a apelante recomprasse o imóvel**.

Se economicamente não convém aos adquirentes a continuidade dos pagamentos, devem promover a venda particular do imóvel e, com seu produto, quitar a alienação fiduciária, retendo consigo o restante. Trata-se da normal e esperada sujeição da pretensão ao mercado, ou sujeição à forma de liquidação de eventual mora nos termos da Lei nº 9.514/97.

Num exemplo simples, se determinada pessoa adquire um automóvel para pagamento em prestações (financiamento com alienação fiduciária), e a certa altura entende não mais conveniente prosseguir com os pagamentos, não pode optar com a devolução do bem ao vendedor, ou obrigar que o recompre.

Também em sede de exemplo, deve-se ponderar que, no caso, circunstancialmente a credora fiduciária é a própria loteadora/vendedora, mas poderia não o ser.

Poderia (e como é mais comum), ser determinada pessoa a vendedora, e determinada instituição financeira a credora fiduciária.

Por certo, não se cogita expectativa do homem médio de que, em tal cena, pudesse *resilir* tal contrato, compelindo a vendedora a aceitar o imóvel de volta, e obrigar a credora fiduciária a cessar a cobrança das demais prestações.

A cena é idêntica ao caso dos autos e, igualmente, inadmissível.

A propósito, não mais existe a limitação da alienação fiduciária às instituições financeiras (art. 22, § 1º, da Lei nº 9.514/97).

Como bem elucida o insigne Desembargador Francisco Loureiro:

Contratos de compra e venda com financiamento do preço mediante alienação fiduciária em garantia normalmente não são passíveis de resolução por impossibilidade econômica dos adquirentes. Se as prestações do preço financiado não forem pagas, resta ao credor a execução da garantia, já que o contrato de venda e compra se encontra perfeito e acabado (TJSP – 1ª Câmara de Direito Privado – Apelação nº 1025764-56.2019.8.26.0405 – j. 08.09.21).

Logo, conforme já dito, uma vez perfeito e acabado o contrato de compra e venda, não há se falar em possibilidade de rescisão, preservando ele seus efeitos de aquisição da propriedade por parte da devedora fiduciária salvo se, havendo inadimplemento, houver consolidação da propriedade para a credora.

Ou, por óbvio, a qualquer momento, se houver venda por parte da adquirente a terceiro, pelo preço que bem aprouver, desde que honre a quitação do contrato perante a credora fiduciária.

Fora de tais possibilidades, se os adquirentes efetivamente quiserem desfazer o contrato, **notadamente por meio de ação de rescisão contratual**, haverá de se caracterizar a **quebra antecipada** (ou *anticipatory breach*), cujo caráter é equiparado ao da mora propriamente dita e reclama, assim, a aplicação da mesma sistemática da lei especial.

A tese firmada no Tema 1.095 do Colendo Superior Tribunal de Justiça não é aplicável ao caso concreto porque diz respeito ao dilema antes existente entre a previsão do art. 53 do Código de Defesa do Consumidor (que vedaria a perda dos valores pagos pelo adquirente) e a sistemática de liquidação e leilão esculpida pela Lei nº 9.514/97 **para os casos de mora no pagamento de prestações**, hipótese totalmente distinta daquela aqui versada.

O acórdão proferido no *leading case*, REsp 1.891.498/SP, de relatoria do Ínclito Ministro Marco Buzzi, é claro ao assim decotar:

Não se nega a existência de precedentes no âmbito da Terceira Turma desta Corte Superior - tendo como *leading case* o REsp nº 1.867.209/SP, relator Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, Terceira Turma, julgado em 8/9/2020 - no qual se precursiona que o pedido de resolução do contrato de compra e venda com pacto de alienação fiduciária em garantia por desinteresse do adquirente, ainda que não tenha havido mora no pagamento das prestações, configuraria quebra antecipada do contrato ("*anticipatory breach*"), decorrendo daí a possibilidade de aplicação do disposto nos 26 e 27 da Lei nº 9.514/97 para a satisfação da dívida garantida fiduciariamente e devolução do que sobejar ao adquirente.

No que tange aos propósitos do presente julgamento, é importante mencionar que tal compreensão, amparada no instituto do *anticipatory breach*, a qual alarga, e muito, o entendimento do que seja inadimplemento para efeitos da lei especial **não deve ser considerada na fixação da tese repetitiva.**

Afinal, tal intelecção - defendida pela primeira vez em julgamento da Terceira Turma datado de 2020 - não se encontra suficientemente madura no que tange à discussão pelas Turmas, inexistindo, até o momento, debate qualificado no colegiado da Quarta Turma, tampouco quantidade significativa de julgados no âmbito da Terceira Turma (destaque original).

Assim, o acórdão é claro ao **não estabelecer o seu alcance** aos casos de quebra antecipada do contrato.

Portanto, não se admite a intelecção pretendida pela parte adquirente no sentido de que a Lei nº 9.514/97 só é aplicável "na hipótese de inadimplemento do devedor, devidamente constituído em mora" (item 1.1 do verbete da tese), e que, via de consequência, à falta de mora no caso dos autos, a resolução se daria pelo Código de Defesa do Consumidor.

Isto porque, repita-se: essa assertiva somente será válida se o caso concreto dissesse respeito ao inadimplemento de parcelas.

Mas, este não é o caso. Aqui, busca-se o desfazimento por mero desinteresse, que o próprio repetitivo cuidou de excluir, de sorte a se realizar o necessário *distinguishing*.

Dito de outro modo: de fato, o Colendo Superior Tribunal de Justiça definiu que, havendo inadimplemento de parcelas do preço, é requisito para a incidência da Lei nº 9.514/97 a constituição em mora, para execução da garantia.

Entretanto, o repetitivo não estabelece que somente esta hipótese autorize a execução da garantia. Aliás, nem o poderia fazer, dado que o próprio acórdão, conforme já deduzido acima, **exclui** solucionar as situações de desinteresse do comprador.

Uma vez que o *leading case* assim exclua, a solução persiste em aberto ao julgador, convindo, por evidente, adotar a posição do próprio Colendo Superior Tribunal de Justiça, e desta Corte Bandeirante.

Em precedente recente, de 24 de maio de 2023 (posterior, portanto, ao julgamento do Tema 1095), a Corte Cidadã, no REsp 2.072.039/SP, sob a relatoria do Eminentíssimo Ministro Marco Aurélio Bellizze, estabeleceu:

RECURSO ESPECIAL. COMPRA E VENDA DE IMÓVEL COM PACTO DE ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA. AÇÃO DE RESCISÃO CONTRATUAL COM RESTITUIÇÃO DE VALORES. DESINTERESSE DO ADQUIRENTE. QUEBRA ANTECIPADA DO CONTRATO. INCIDÊNCIA DA LEI 9.514/1997. PRECEDENTES. RECURSO ESPECIAL, CONHECIDO E PROVIDO.

[...]

Nesse contexto, o entendimento firmado pelo colegiado estadual encontra-se divergente do entendimento firmado neste Superior Tribunal, no sentido de que **o pedido de resolução do contrato de compra e venda com pacto de alienação fiduciária em garantia, por desinteresse do adquirente, mesmo que ainda não tenha havido mora no pagamento das prestações, configura quebra antecipada do contrato, decorrendo daí a possibilidade de aplicação do disposto nos arts. 26 e 27 da Lei 9.514/1997 para a satisfação da dívida garantida fiduciariamente e devolução do que**

sobejar ao adquirente.

[...]

Assim, verifica-se que o entendimento adotado pelo acórdão recorrido vai de encontro à jurisprudência do STJ, ressaltando-se, ainda, que, na linha dos precedentes mais recentes da Terceira Turma desta Corte, **o pedido de resilição contratual deve ser equiparado à mora, ensejando, portanto, a incidência dos arts. 26 e 27 da Lei n. 9.514/1997** (destacamos).

Desta maneira, embora não tenha havido inadimplência das parcelas do preço, elemento que, **por si só**, naturalmente autorizaria o procedimento da lei especial, é certo que houve pedido de rescisão lastreado em mero desinteresse – isto é – pleito de **quebra antecipada do contrato** (*anticipatory breach*) que é equiparado à mora para fins de **escolha lógica de solução jurídica**: a da própria Lei nº 9.514/97.

Pode-se, assim, esquematizar as possibilidades e respectivas soluções da seguinte forma:

A) Adquirente do imóvel incorre em inadimplência das parcelas e não houve registro do contrato ou constituição em mora: solução baseada no Tema 1.095, aplicável o Código de Defesa do Consumidor;

B) Adquirente do imóvel incorre em inadimplência das parcelas e houve o registro do contrato, bem como a constituição em mora dos devedores: solução baseada no Tema 1.095, inaplicável o Código de

Defesa do Consumidor, prevalecendo os arts. 26 e 27 da Lei nº 9.514/97; e

C) Adquirente do imóvel não incorre em inadimplência do preço, mas em ação judicial manifesta desinteresse na continuidade da avença: solução que não se dá à luz do Tema 1.095 e reclama adoção de técnica lógica-jurídica de equiparação à mora regular, prevalecendo, igualmente, os arts. 26 e 27 da Lei nº 9.514/97.

A situação concreta insere-se no tópico "C" acima.

Não havia espaço, portanto, para que o douto Juízo *a quo*, na sentença recorrida, relegasse a séria sistemática da **Lei nº 9.514/97**, que tem **respeitável conteúdo programático**, cujo escopo é a **democratização do acesso à aquisição do imóvel próprio no país**. Interpretou, corretamente, o pedido de rescisão como quebra antecipada e, por ser equivalente à mora, de rigor a execução da garantia na forma da lei especial.

Nesse sentido, precedentes deste Egrégio Tribunal:

COMPRA E VENDA – Rescisão – Desistência do comprador autor – Avença garantia por alienação fiduciária devidamente registrada na matrícula do imóvel – Inexistência de débito do comprador à época do ajuizamento – Pretensão de anticipatory breach que não está abarcada pelo enunciado da tese, formulada para os fins do art. 1.040 do Código de Processo Civil, no REsp nº 1.891.498/SP (Tema nº 1.095) – Inviabilidade da rescisão pretendida – Hipótese de seguimento do rito da Lei nº 9.514/97 para a execução

da garantia fiduciária – Precedentes da Câmara -
Decisum mantido – Apelo não provido, com
observação (TJSP – 1ª Câmara de Direito Privado
– **Apelação nº 1012171-30.2021.8.26.0068 – Rel.
Des. Rui Cascaldi – j. 09.08.23).**

Ainda:

Compra e venda. Ação de rescisão contratual.
Sentença de parcial procedência. Irresignação da ré.
Autores proprietários registrais do imóvel e devedores
fiduciantes. Garantia fiduciária registrada.
Inaplicabilidade da tese vinculante aprovada pelo STJ
no julgamento do Tema 1095. Autores adimplentes ao
tempo do ajuizamento da ação. Fato que não justifica a
resolução do contrato na forma pretendida na inicial.
Pedido de resolução do contrato de compra e venda
com pacto de alienação fiduciária em garantia, por
desinteresse do adquirente, que configura quebra
antecipada do contrato ("*anticipatory breach*"),
mesmo que ainda não tenha havido mora no
pagamento das prestações. Precedentes do STJ e desta
Corte. Resolução que deve se submeter aos ditames da
Lei nº 9.514/97. Ação improcedente. Sentença
reformada. Recurso provido (TJSP – 1ª Câmara de
**Direito Privado – Apelação nº
1006564-22.2018.8.26.0624 – Rel. Des. Alexandre
Marcondes – j. 31.07.23).**

E tal cenário **não se altera pela ausência de registro do
contrato de alienação fiduciária.**

Com efeito, não se nega que o assunto é espinhoso e que vem se

maturando desde um passado recente, tanto neste Sodalício, quanto pelo próprio Colendo Superior Tribunal de Justiça. E os entendimentos não raro colidem, malgrado o que se estabeleceu a partir do julgamento do Tema 1.095.

De fato, é judicioso entender – inclusive este próprio magistrado assim já entendeu a partir da literalidade da tese firmada no referido Tema 1.095 – que a possibilidade de realizar o distrato em caso de contrato de compra e venda com cláusula de alienação fiduciária estaria atrelada ao registro da garantia.

Entretanto, com a devida vênia, hoje se mostra mais acertado entender que o registro do pacto de alienação fiduciária constitui proteção ao credor fiduciário no que toca a interesses de terceiros; mas, por si só, não modifica o conteúdo, a natureza e as disposições firmadas entre as partes contratantes.

Entre as partes contratantes, pouco importando se a garantia foi registrada na matrícula do bem ou não, **a natureza do pacto contempla a garantia fiduciária, de modo que a pretensão de desfazer o negócio, por força de lei, equivale ao inadimplemento e, por isso, reclama que a rescisão do negócio se dê conforme o *iter* da Lei nº 9.514/97.**

Tal percepção deflui do julgamento dos Embargos de Divergência em Recurso Especial nº 1.866.844/SP, de relatoria do Ínclito Ministro Ricardo Villas Bôas Cueva, por meio do qual em **27 de setembro de 2023** a Colenda Segunda Seção do Superior Tribunal de Justiça firmou novo entendimento de que "**a ausência do registro do contrato de alienação fiduciária no competente Registro de Imóveis não lhe retira a eficácia, ao menos entre os contratantes, servindo tal providência apenas para que a avença produza efeitos perante terceiros**" e que "**a ausência de registro do contrato que serve de título à propriedade fiduciária no competente Registro de Imóveis não confere ao devedor fiduciante o direito de promover a rescisão da avença por meio diverso daquele contratualmente previsto**".

Ou seja, nestes termos acima decididos, **a falta do registro do contrato de alienação fiduciária não tem o condão de alterar a forma de rescisão do negócio – prevalece a Lei nº 9.514/97.**

De fato, a estabilidade da jurisprudência não se confunde com sua imutabilidade. Em se tratando de um recurso repetitivo, a ocorrência do *overruling* dependeria de pronunciamento da Corte Especial. Todavia, os embargos de divergência constituem posicionamento da Segunda Seção, unificando o entendimento da Terceira e Quarta Turmas, justamente as de competência para solução de causas em matéria de direito privado.

Na prática, portanto, ainda que sem o *overruling* propriamente dito a superar o Tema 1.095, a posterior decisão em sede de embargos de divergência tem efeito prático parelho, que não se pode ignorar.

Assim, dentro dessa construção lógica, malgrado as diretrizes antes firmadas pela tese do Tema 1.095, as noveis premissas do EREsp 1.866.844/SP devem prevalecer; notadamente **se observarmos que a composição do entendimento da Corte se alterou.**

Isto porque, no *leading case* do Tema 1.095, votaram com o relator, Ministro Marco Buzzi, os Ministros (i) Marco Aurélio Bellizze, (ii) Moura Ribeiro, (iii) Nancy Andrighi, (iv) **Raul Araújo**, (v) **Paulo de Tarso Sanseverino**, (vi) **Maria Isabel Gallotti**.

O Ministro Paulo de Tarso Sanseverino, pesarosamente, faleceu; ao passo que os Ministros Raul Araújo e Maria Isabel Gallotti alteraram a posição e, no EREsp 1.866.844/SP, **passaram a entender que a falta do registro do contrato de alienação fiduciária não tem o condão de alterar a forma de rescisão da avença**; de modo que a prevalência numérica necessária para os exatos termos do verbete do Tema 1095, hoje, não mais subsiste.

Necessário, portanto, alterar a percepção sobre a matéria de fundo em prol de se preservar a estabilidade que é cara ao exercício da jurisdição. Nesse tema, com a peculiar capacidade ilustrativa, Ronald Dworkin discorre colocando o juiz como autor e crítico de uma obra em cadeia, devendo ele ser fiel ao seu dever de integridade da obra, velando para "guardar correlação com o capítulo anterior", sendo que uma reviravolta de contextos, isto é, um rompimento com o desfecho esperado (ou, no caso, com a similaridade da decisão mais pacificada e recente da Corte Superior) só se admite mediante justificação inarredável calcada nas peculiaridades do caso concreto, que, a rigor, aqui inexistem **(Levando os direitos a sério. São Paulo: Martins Fontes, 2002, p. 57).**

Ensina Teresa Arruda Alvim Wambier que os jurisdicionados "não podem ser surpreendidos por uma decisão que nunca poderia ter sido imaginada antes. A previsibilidade é inerente ao Estado de Direito" **(Estabilidade e adaptabilidade como objetivos do direito: civil law e common law. Revista de Processo, n. 172, ano 34, jun/2009, p. 4)**; de sorte que, em determinadas causas cuja importância transcenda ao caso concreto, já se anteveja o juízo do Estado sobre aquela questão não por supressão ao livre convencimento do magistrado, exercido caso a caso, mas sim por assegurar que a liberdade de decisão seja feita dentro de balizas de direito já conhecidas e aplicáveis a todos que se encontrem em igual situação fática (observe-se, a propósito, o caráter multitudinário desta controvérsia).

Logo, independentemente do registro, há de ser aplicada a tese firmada no Tema 1095, assim entendida no sentido de que "a resolução do pacto, na hipótese de inadimplemento do devedor, devidamente constituído em mora, deverá observar a forma prevista na Lei nº 9.514/97, por se tratar de legislação específica, afastando-se, por conseguinte, a aplicação do Código de Defesa do Consumidor"; **bem como o respectivo *distinguishing* no sentido de que em se tratando de quebra antecipada do contrato, TAMBÉM devem ser aplicadas as regras da Lei nº 9.514/97.**

Daí que o apelo não comporta admissão e o pedido autoral deve,

de fato, ser julgado **improcedente**.

A fim de evitar manejo de embargos de declaração voltados unicamente ao prequestionamento, e de modo a franquear acesso às instâncias extraordinária e especial, considera-se prequestionada toda a matéria constitucional e infraconstitucional debatida nos autos, porquanto apreciadas, neste Colegiado, as questões relacionadas à controvérsia, ainda que sem expressa menção ou individualização dos argumentos ou dispositivos legais invocados pelas partes.

Nessa linha, já decidiu o Colendo Superior Tribunal de Justiça que o prequestionamento “pressupõe debate e decisão prévios pelo colegiado, ou seja, emissão de juízo sobre o tema” (EDcl no AgRg no REsp 1.172.919/PE); contentando-se com a sua forma implícita, tal como disposto, por exemplo, no AgRg 572.737/RS, REsp 365.079/SP, EDcl no Resp. 688.698/PR, EDcl no REsp. 855.181/SC, entre outros.

Ante o exposto, pelo meu voto, **NEGO PROVIMENTO** ao recurso, nos termos da fundamentação, majorando os honorários sucumbenciais a 15% sobre o valor atualizado da causa, *ex vi* do art. 85, § 11, do Código de Processo Civil, observada a suspensão da exigibilidade concedida aos beneficiários da gratuidade da justiça.

FERNANDO REVERENDO VIDAL AKAOUI
RELATOR