

IMPOSTO SOBRE SERVIÇOS

FORNECIMENTO MÚSICA EM RESTAURANTE

Recurso

Recurso especial .

Tribunal

STJ

CÓDIGO DE DEFESA DO CONSUMIDOR — QUANDO NÃO SE APLICA

RESUMO

- Temos, na origem, ação de rescisão de contrato, com reintegração de posse, movida pela Companhia Habitacional Regional de Ribeirão Preto - Cohab-RP contra mutuário que adquiriu imóvel residencial pelo Sistema Financeiro de Habitação, com cláusula do FCVS, com prestações escalonadas para 300 (trezentos) meses, datando o contrato de 1.07.1992, conforme está registrado no contrato (f.). - O adquirente cedeu o imóvel para terceiros pessoas e desapareceu, deixando de pagar as prestações avençadas, o que levou a empresa a pedir a retomada do imóvel, como previsto no contrato. - Os réus foram citados por edital por não serem encontrados e a sentença de primeiro grau, invocando a cláusula vigésima segunda do contrato, julgou procedente o pedido, argumentando: "A cláusula vigésima segunda enseja a rescisão do contrato na hipótese de cessão do imóvel a terceiros. Essa conduta prejudica a finalidade estritamente social e assistencial a que o financiamento objetivou, dando ao imóvel outra destinação que não seja para sua residência e de seus familiares (f.). A proibição tem por objetivo evitar a especulação com tais imóveis e a indevida comercialização indevida (sic) para pessoas que não se insiram no âmbito de atendimento do projeto residencial. É à Cohab, que incumbe verificar a adequação dos interessados adquirentes. Não se cuida de frustrar ou diminuir o direito de propriedade dos adquirentes, até porque a propriedade ainda é da Cohab, que simplesmente prometeu vender. O cumprimento da cláusula contribui, sim, para o desenvolvimento das atividades sociais da empresa. Quando liquidado o contrato, os compromissários compradores poderão então transferir a quem quiserem" (f.). - Houve apelação, manifestada pelo curador especial, diante da revelia dos réus citados por edital, e a argumentação da defesa foi a de nulidade do contrato, pois as cláusulas atentavam contra o Código de Defesa do Consumidor. - O Tribunal, ao confirmar a sentença, expressou o entendimento seguinte: "Outrossim, os apelantes se insurgem contra a sentença que não aplicou na espécie o art. 53 do CDC, considerando inviável a retenção total das prestações pagas em benefício da autora da demanda. Só que o Código de Defesa do Consumidor é inaplicável no caso dos autos, haja vista que o contrato celebrado entre as partes tem cunho estritamente social, qual seja, solucionar ou, ao menos, amenizar o problema habitacional do País. Além disso a apelada não tem finalidade lucrativa ao construir suas obras de moradia" (f.). - Examinando a tese jurídica abstraída no recurso especial, fazem-se necessárias algumas colocações quanto à aplicabilidade da Lei 8.078/90 ao caso em análise. Vale lembrar que, em princípio, a relação de compra e venda financiada de imóvel é típica relação de consumo, aplicando-se o Código de Defesa do Consumidor, por não haver restrição ou ressalva às atividades de natureza bancária, financeira e de crédito. - O instrumento contratual utilizado em tais casos apresenta natureza de contrato de adesão, no qual não é conferida ao contratante a oportunidade de discutir o teor do pacto, cabendo-lhe, tão-somente, submeter-se à vontade da outra parte. - Com base nesse entendimento, as Turmas que compõem a 1ª Seção, amparadas em precedentes das Turmas da Seção de Direito Privado do STJ, vêm entendendo sendo aplicáveis as disposições do Código de Defesa do Consumidor aos contratos de mútuo regidos pelo Sistema Financeiro de Habitação. Confira-se os seguintes precedentes: "Processual civil e administrativo. Recurso especial. Ausência de prequestionamento. Sistema Financeiro da Habitação. Aplicação do Código de Defesa do Consumidor. Saldo devedor. Atualização monetária. Taxa referencial. 1. A ausência de debate, na instância recorrida, sobre o dispositivo legal cuja violação se alega no recurso especial atrai a incidência das Súmulas 282 e 356 do STF. 2. A jurisprudência

desta Corte é firme no sentido da aplicação do Código de Defesa do Consumidor aos contratos de financiamento habitacional, considerando que há relação de consumo entre o agente financeiro do SFH e o mutuário. 3. A TR, com o julgamento da ADIn 493, não foi excluída do ordenamento jurídico pátrio, tendo apenas o seu âmbito de incidência limitado ao período posterior à edição da Lei 8.177/91. 4. Aos contratos de mútuo habitacional firmados no âmbito do SFH após a entrada em vigor da Lei 8.177/91, e que prevejam a correção do saldo devedor pela taxa básica aplicável aos depósitos

EMENTA

O Código de Defesa do Consumidor é aplicável aos contratos do Sistema Financeiro da Habitação, incidindo sobre contratos de mútuo. - Entretanto, nos contratos de financiamento do SFH vinculados ao Fundo de Compensação de Variação Salarial - FCVS, pela presença da garantia do governo em relação ao saldo devedor, aplica-se a legislação própria e protetiva do mutuário hipossuficiente e do próprio sistema, afastando-se o Código de Defesa do Consumidor, se colidentes as regras jurídicas.