

DIAS, Hildenguedson Ribeiro

Acadêmico do curso de Direito - Unibalsas
Agente do Ministério do Trabalho e Emprego.
Auxiliar de Conciliação na Casa do Direito em Balsas, MA

INSTITUTO DA EVICÇÃO NA VISÃO DOUTRINÁRIA

RESUMO

O presente artigo, sobre o instituto da evicção na visão doutrinária, busca apresentar seus conceitos e suas formas características na interpretação de vários doutrinadores nacionais de renome no âmbito jurídico, tema este que sempre foi complexo e de bastante distorção, mas de grande valia para a solução de conflitos entre as partes que se sujeitam a tipos de contratos avançados com evicção, demonstrando através da doutrina quem são os sujeitos dessa relação contratual e apontar o maior prejudicado na sua ocorrência. Por meio deste artigo busca-se transferir para a sociedade o conhecimento deste vício no negócio jurídico que só se valida perante decisão judicial, como veremos no decorrer de seus artigos e suas interpretações. Enfim, tem-se em foco a informatização sobre esta prática ocorrida com frequência em alguns negócios interpessoais.

Palavras-chave: Evicção, Direito Civil e Negócio Jurídico.

INTRODUÇÃO

Em várias legislações a evicção é disciplinada no capítulo da compra e venda, pois esta constitui, por excelência, o contrato oneroso donde deriva a obrigação de se transmitirem os direitos reais e na qual o fenômeno ocorre com mais frequência. O Código Civil brasileiro, todavia, regula o assunto na parte concernente aos contratos em geral, pois o dever de garantia imposto ao alienante surge não só na compra e venda, como em todo contrato oneroso. Do art. 447 ao 457 do Código Civil explana sobre o instituto da evicção, que nada mais é do que uma garantia dada de pleno direito ao adquirente do domínio, da posse ou do uso do bem, por contrato oneroso, contra o vendedor, chamado pela doutrina de alienante, o comprador de adquirente ou evicto e o terceiro de evictor, sendo este o vencedor da ação, complementando, dessa forma, os chamados sujeitos da evicção. Há os que confundem a evicção com o vício redibitório, apesar de ambas serem causa de anulabilidade do negócio jurídico, cada instituto tem suas particularidades. O presente artigo busca esclarecer a alunos da área jurídica, as inovações presentes nos artigos do novo Código Civil brasileiro de 2002 no que tange a essa problemática pertencente ao nosso ordenamento jurídico e que deve ser costumeira na prática judicante. Ademais, esta pesquisa realizada pretende seguir vários doutrinadores nacionais consagrados por suas obras clássicas, além de ser embasada em doutrina comentada em minúcias.

MATERIAL E MÉTODOS

Este estudo foi realizado com base em obras de vários autores, bem como em outras literaturas concernentes ao tema. A pesquisa na doutrina buscou trazer a máxima clareza, pois acentuada parte da sociedade não tem acesso à linguagem técnico jurídica dos institutos da legislação de Direito Civil, em grande parte bastante rebuscada, por isso fez-se necessário o uso da simplificação de alguns termos usados pelos doutrinadores.

Quanto ao método, pautou-se pela utilização do método dedutivo, pois se buscou várias vertentes que nos levam a uma conclusão razoável e digna de compreensão. Um embasamento gerado a partir de premissas maiores e menores que se leva a um resultado, mostrando a evicção de maneira diferenciada, com apoio da vasta doutrina do ramo e experientes doutrinadores.

RESULTADOS E DISCUSSÕES

NOÇÃO HISTÓRICA

A responsabilidade por evicção surge nos contratos consensuais em Roma. Em época correspondente, menos formal, a stipulatio. Se o adquirente pela mancipatio era demandado por um terceiro antes de ocorrer a usucapião, poderia chamar o vendedor a fim de que ele se apresentasse em juízo para assisti-lo e defendê-lo na lide, se o vendedor se negasse a comparecer, ou, se mesmo comparecendo, o adquirente se visse privado da coisa, teria este último a chamada actio auctoritatis, para obter o dobro do preço que havia pago no negócio (VENOSA, 2012, p.548).

Em várias legislações a evicção é disciplinada no capítulo da compra e venda, pois esta constitui, por excelência, o contrato oneroso donde deriva a obrigação de se transmitirem os direitos reais e na qual o fenômeno ocorre com mais frequência. O Código Civil brasileiro, todavia, regula o assunto na parte concernente aos contratos em geral, pois o dever de garantia imposto ao alienante surge não só na compra e venda, como em todo contrato oneroso. (GONÇALVES, 2004, p.119)

Assim, Venosa (2004) diz que a situação era muito semelhante, como ainda o é, aos vícios redibitórios. No direito Justiniano, o remédio para o comprador privado da coisa por defeito de título do vendedor era tanto a actio empti para indenização, como a actio ex stipulatu, ação baseada na stipulatio, para obter o dobro do preço. O prejudicado deveria optar por uma das ações. De qualquer modo, a noção é no sentido de que a evicção não influi na validade do contrato. A venda continua válida e a única consequência é o dever do vendedor de indenizar o comprador pelo prejuízo. O pagamento do dobro do preço que foi fixado como limite dos prejuízos na época de Justiniano.

O Código Civil de 1916 dispunha, no art. 1.101, que, nos contratos onerosos, pelos quais se transfere o domínio, posse ou uso, será obrigado o alienante a resguardar o adquirente dos riscos da evicção, toda vez que se não tenha excluído expressamente esta responsabilidade, acrescentando o parágrafo único que as partes podem reforçar ou diminuir essa garantia. (GONÇALVES, 2004, p.119)

EVICÇÃO

Diniz (2005) define que o alienante tem não só o dever de entregar ao adquirente o bem alienado, mas também o de garantir-lhe o uso e gozo, defendendo-o de pretensões de terceiro quanto ao seu domínio, resguardando-o de riscos de evicção, pois pode ocorrer que o adquirente venha a perder a coisa, total ou parcialmente, em razão de sentença judicial, baseada em causa preexistente ao contrato.

Rodrigues (2004) conceitua que se dá a evicção quando o adquirente de uma coisa se vê total ou parcialmente privado da mesma, em virtude de sentença judicial que atribui a terceiro seu verdadeiro dono. Portanto, a evicção resulta sempre de uma decisão judicial.

Existe um conjunto de garantias que o alienante, por força de lei, está obrigado na transferência da coisa ao adquirente. Essas garantias estão presentes tanto na compra e venda, como naqueles contratos em que se transferem a posse e a propriedade. O alienante deve não somente abster-se de interferir na fruição da coisa por parte do adquirente, como também impedir que terceiros o façam. Essa garantia ocorre nas questões de direito, como nas questões de fato, nos ataques de fato à coisa transferida, tem o adquirente as ações possessórias, entre outros meios a sua disposição (VENOSA, 2012).

A garantia dos riscos da evicção que recai sobre o alienante, ainda que a aquisição se tenha realizado em hasta pública e, sempre que se não tenha excluído tal responsabilidade, tem por escopo resguardar o adquirente contra a perda da propriedade do bem ou do reconhecimento de algum ônus que o gravava por sentença judicial, assegurando-lhe a hipótese de vir a perdê-lo, a restituição integral do preço, mais a indenização dos frutos que tiver sido obrigado a devolver, despesas contratuais e custas judiciais. Se a aquisição se deu em hasta pública, o arrematante ou adquirente que vier a sofrer evicção parcial ou total poderá pleitear o valor proporcional à perda ou ao preço da coisa evicta, voltando-se contra credor que tirou proveito com o produto da arrematação ou contra o proprietário do bem, que recebeu o saldo remanescente (DINIZ, 2005).

Venosa (2012) confirma que essa garantia está presente em todo contrato oneroso e não apenas na compra e venda como regulada em algumas legislações. Quem transmite uma coisa a título oneroso está obrigado a garantir a legitimidade, higidez e tranquilidade do direito que transfere, desde que exista equivalência de obrigações para as partes, a garantia faz-se presente, deve ser assegurado ao adquirente que seu título seja bom o suficiente e que ninguém mais tem direito sobre o objeto do contrato, vindo a turbá-lo, alegando melhor direito. A evicção garante contra os defeitos materiais, nos contratos gratuitos, não há razão para a garantia, porque a perda da coisa pelo beneficiário não lhe traz um prejuízo, apenas obsta um ganho. No entanto, nada impede que mesmo em uma doação as partes estipulem a garantia que não existe na lei.

De acordo com Gonçalves (2004), a evicção fundamenta-se no mesmo princípio de garantia em que se assenta a teoria dos vícios redibitórios. Nesta, o dever do alienante é garantir o uso e o gozo da coisa, protegendo o adquirente contra os defeitos ocultos. Mas essa garantia estende-se também aos defeitos do direito transmitido. Há, portanto, um conjunto de garantias a que todo alienante está obrigado, por lei, na transferência da coisa ao adquirente. Não só deve fazer boa a coisa vendida no sentido de que ela possa ser usada para os fins que ela se destina, como também no de resguardar o adquirente contra eventuais pretensões de terceiro e o risco de vir ser privado da coisa ou de sua posse e uso pacífico, pela reivindicação promovida com sucesso por terceiro, ressarcindo-o se acaso consume a evicção.

REQUISITOS DA EVICÇÃO

A evicção tem por causa um vício existente no título do alienante, ou seja, um defeito do direito transmitido ao adquirente. É necessário que a perda da propriedade ou da posse da coisa para terceiro decorra de uma causa jurídica, visto que as turbações de fato podem por ele ser afastadas mediante o recurso aos remédios possessórios. Essa turbação de direito de fundar-se em direito real, como o de propriedade e usufruto, por exemplo, ou em direito pessoal, como no caso de arrendamento, arguido pelo terceiro em relação à coisa. Na cessão de crédito, o cedente responde tão somente pela existência do direito transferido e não pela solvência do devedor, salvo estipulação em contrário (GONÇALVES, 2004).

Para Venosa (2012, p.549)

Para que seja operada a garantia da evicção, em primeiro lugar é indispensável que ocorra uma perturbação de direito, qual seja, fundada em causa jurídica. As turbações de fato proveniente de terceiros devem ser protegidas pelo próprio adquirente, que tem a sua disposição os remédios possessórios. A periclitacao de direito fica patente em toda pretensão ou defesa deduzida em juízo por um terceiro, que possa culminar na perda da propriedade ou da posse do adquirente total ou parcial. Essa turbação pode fundar-se em direito real (propriedade e usufruto), ou em direito pessoal (arrendamento), arvorado pelo terceiro em relação à coisa.

Na evicção, o vício de direito deve ser anterior ou concomitante à alienação, o que é ponto primordial. Se o vício tem origem posterior ao negócio, a responsabilidade é do novo titular. Nos vícios redibitórios, o momento em que se examina sua existência é a tradição; na evicção, é no momento da transferência da posse ou da propriedade, a data, enfim, da formalização do negócio jurídico. Finalmente, é a tradição do instituto que para a evicção deve haver uma sentença, por via da qual o adquirente perde o uso, posse ou propriedade. Na verdade, somente após a ação do evictor, o evicto age contra o alienante para reclamar os prejuízos (VENOSA, 2004).

EVICÇÃO PARCIAL

Venosa (2012) discorre que o evicto pode perder toda a coisa ou parte dela, daí a possibilidade de evicção total ou parcial. A evicção parcial pode referir-se à parte de um todo, o adquirente de um imóvel rural perde para a terceira parte dele. Pode ocorrer que haja um conjunto de bens na coisa vendida, e apenas alguns são perdidos: é vendida uma biblioteca e parte dos livros é reivindicada. A exemplo dos vícios redibitórios, o evicto pode escolher entre duas ações, a ação de evicção ou a indenização pela perda. Vale o princípio de que eleita uma via processual, não é possível o retorno a outra. Para que essa escolha opere, a lei exige que a evicção seja considerável, o que se apurará no caso concreto. Se o adquirente perde 90% da propriedade, não há como exigir que se mantenha a coisa, ainda que recebendo o valor do desfalque. Um prédio vendido livre e desembaraçado, que após se verifica existir uma hipoteca sobre ele, enseja a evicção parcial, sem a rescisão do contrato, se o valor do débito não for preponderante.

Sobrinho et al (2011) comenta que se houver uma depreciação da coisa à época da evicção, que lhe acarretou diminuição do valor, poderá o evicto receber um valor menor do que pagou, embora no caput do art. 450 CC de 2002 esteja estabelecido que o evicto tem direito à restituição integral do preço que pagou, podendo então haver uma contradição substancial. Na evicção parcial, que é a perda de uma fração ou de uma parte material ou ideal do bem ou de seus acessórios, ou mera limitação do direito de propriedade, o valor da coisa será o da época da evicção, e a indenização será proporcional ao desfalque sofrido.

SUJEITOS DA EVICÇÃO

A evicção tem por causa um vício existente no título do alienante, ou seja, um defeito do direito transmitido ao adquirente. É necessário que a perda da propriedade ou da posse da coisa para terceiro decorra de uma causa jurídica, visto que as turbações de fato podem por ele ser afastadas mediante o recurso aos remédios possessórios. Essa turbação de direito de fundar-se em direito real, como o de propriedade e usufruto, por exemplo, ou em direito pessoal, como no caso de arrendamento, arguido pelo terceiro em relação à coisa. Na cessão de crédito, o cedente responde tão somente pela existência do direito transferido e não pela solvência do devedor, salvo estipulação em contrário (GONÇALVES, 2004).

Para Venosa (2012, p.549)

EXTENSÃO DA GARANTIA

Gonçalves (2004) nos ensina que sendo uma garantia legal, a sua extensão é estabelecida pelo legislador. Ocorrendo a perda da coisa, em ação movida por terceiro, o adquirente tem o direito de voltar-se contra o alienante, para ser ressarcido do prejuízo. Tem direito à garantia não só o proprietário, como o possuidor e o usuário. Cabe, pois, a denúncia da lide, destinada a torná-la efetiva, não só nas ações petitórias, como nas possessórias.

Rodrigues (2004) afirma que se deve entender que a lei não permite reforço ilimitado da garantia, não podendo, em princípio, a responsabilidade de o alienante superar o prejuízo do adquirente, constituindo um lucrativo negócio em vez de indenizá-lo do prejuízo, assim como não se permite que se segure uma coisa por mais de seu valor, ou pelo seu todo, mais de uma vez, como consta no art. 765 do Código Civil de 2002.

A cláusula de irresponsabilidade por si só, isto é, desacompanhada da ciência da existência de reivindicatória em andamento, exclui apenas a obrigação do alienante de indenizar todas as demais verbas, mencionadas ou não no art. 459 do Código Civil de 2002, mas não a de retribuir o preço recebido. Para que fique exonerado também desta última, faz-se mister, além da cláusula de irresponsabilidade, que o evicto tenha sido informado do risco da evicção e o assumido, renunciando à garantia (RODRIGUES, 2004).

Venosa (2012) assim discorre: a cláusula que dispensa a garantia não é absoluta. Para que não exista qualquer direito do evicto, deve ser ele alertado do risco sobre a coisa se já é de conhecimento do alienante. Caso contrário, cai o princípio de boa-fé que deve pairar nas convenções. Se por exemplo, o alienante sabe que sua posse é duvidosa, que existem terceiros a turbá-la, somente poderá impingir sua irresponsabilidade ao adquirente se adverti-lo deste risco. Ademais, se o adquirente soube do risco e ressaltou não assumi-lo, também não opera a cláusula de irresponsabilidade. A questão pode tornar-se difícil na prova. Nesses casos, poderá o evicto recobrar o preço.

EVICÇÃO NAS AQUISIÇÕES JUDICIAIS

Para Venosa (2012), nas arrematações judiciais é possível ocorrer a evicção. O arrematante ou adjudicante pode pedir que seja restituído o preço da coisa perdida integralmente, ou o valor do desfalque, porque possível, no

caso, a evicção total ou parcial. A ação é movida contra o credor ou credores que se beneficiaram, ou contra o executado, se esse recebeu saldo remanescente. Nas alienações judiciais decorrentes de jurisdição voluntária, os princípios gerais aplicáveis, persistindo, com maior razão, a garantia de evicção. O art. 447 do código de 2002 é expresso no sentido de serem aplicados os princípios da evicção nas aquisições em hasta pública.

Se a ação for julgada procedente e privado o adquirente da coisa, a sentença acolherá o pedido do adquirente denunciante, declarando seu direito de evicto (art.76). Na verdade, a sentença reconhece o direito do evicto, mas não o declara. A indenização, portanto, será aí pleiteada, como se fosse ação autônoma. O denunciado, no caso o alienante, quando comparece no processo, deverá coadjuvar o réu-adquirente e denunciante, na defesa do direito, assumindo, nesse aspecto, uma posição equiparada ao litisconsorte (art.74CPC). Portanto de o adquirente não denunciar a lide, perderá a proteção da evicção (VENOSA, 2012).

CONDIÇÕES PARA QUE A RESPONSABILIDADE SE CONFIGURE

Assim (DINIZ, 2005, p. 139) enumera:

1 Onerosidade da aquisição do bem, pois a responsabilidade pelos riscos da evicção é inerente aos contratos onerosos, visto que, se o evicto for privado de uma coisa adquirida a título gratuito, não sofrerá uma diminuição em seu patrimônio, mas tão somente deixará de experimentar um lucro. Os negócios não poderão dar origem à garantia por evicção, já que, por não haver equivalência de prestações recíprocas, acarretam um empobrecimento para o transmitente, nesse caso, se se exigisse do alienante a obrigação de indenizar por evicção, ele teria um prejuízo, uma vez que ao fazer a liberalidade nada recebeu em troca.

Uma das condições que se mostra mais que perfeita, tendo visto que a evicção só se configura a título oneroso, por ter de configurar diminuição do patrimônio de outrem.

2 Sentença judicial, o direito do reivindicante e a carência de direito do vendedor, em verdade, só judicialmente podem ser apurados; sem sentença com trânsito em julgado, que proclame o bom e o mau direito de um e de outro, não se pode ter certeza sobre a quem pertence o domínio. De maneira que a evicção só ocorre quando a sentença definitiva houver negado ao adquirente seu direito à coisa.

Fica claro que para ocorrer o reconhecimento deste instituto, deve obrigatoriamente ter o reconhecimento judicial com sentença transitada em julgado.

3 Perda total ou parcial da propriedade ou da posse da coisa alienada pelo adquirente; assim, se não houver perda do domínio ou da posse do bem, não se terá evicção, a evicção será total, se houver perda de toda a coisa adquirida, tendo, então, o evicto o direito de obter a restituição integral do preço, com as indenizações previstas em lei. Na evicção parcial, por haver perda de uma fração ou de parte material ou ideal do bem, ou de acessórios, ou mera limitação do direito de propriedade, o adquirente, por ter sido privado de gozo de uma servidão ativa ou obrigado a suportar o ônus de uma servidão passiva, poderá optar entre a rescisão contratual ou o abatimento no preço, proporcionalmente a parte subtraída a seu domínio ou à desvalorização sofrida pela existência do ônus real.

Nesta condição a perda do patrimônio ou de sua posse pode se dar de forma total ou parcial, não ocorrendo tal fato, fica o evicto sem o direito de alegar alguma perda.

4 Anterioridade do direito do evictor, pois a perda da coisa só caracterizará a evicção se, além de se dar por decisão judicial, se fundar em causa preexistente ao contrato entre alienante e adquirente, mediante o qual o evicto a adquiriu. Dessa maneira, será essencial que o órgão judicante reconheça a existência de um vício anterior à alienação, em favor de um terceiro, responsabilizando o alienante pelos prejuízos decorrentes da evicção.

Aqui se encontra o terceiro interessado que entra com uma ação no judiciário alegando que o bem lhe pertence e foi alienado em nome de outrem, devendo o órgão judicante reconhecer ou não o vício anterior à alienação em favor de outrem.

5 Denúnciação da lide, visto que, pelo código civil, o adquirente, para poder exercitar o direito que da evicção lhe resulta, deverá notificar do litígio o alienante, quando e como lhe determinarem as leis processuais. O adquirente, proposta por terceiro, ação para evencer bem transmitido, deverá denunciar a lide ao alienante para que intervenha no processo, defendendo a coisa que alienou, porém se o adquirente não notificar o alienante, perderá os direitos decorrentes da evicção, não mais dispendo de ação direta para exercitá-los.

Uma regra essencial a ser observada pelo evicto é que após conhecimento de que o bem sofre de evicção, deve antes de tudo notificar o alienante para que este defenda o bem judicialmente, sob pena de perder seus direitos que a evicção resulta.

Segundo Gonçalves (2004), a evicção tem por causa um vício existente no título do alienante, ou seja, um defeito do direito transmitido ao adquirente. É necessário que a perda da propriedade ou da posse da coisa para terceiro decorra de uma causa jurídica, visto que as turbações de fato podem por ele ser afastadas mediante o

recurso aos remédios possessórios. Essa turbação de direito pode fundar-se em direito real, como o de propriedade e de usufruto, por exemplo, ou em direito pessoal, como no caso de arrendamento *verbi gratia*, arguido pelo terceiro em relação à coisa. Na cessão de crédito, o cedente responde tão-somente pela existência do direito transferido e não pela solvência do devedor, salvo estipulação em contrário.

DIREITOS DO EVICTO

Assim assevera Diniz (2005), se houver perda da coisa adquirida em virtude de decisão judicial o evicto terá o direito de demandar pela evicção, movendo ação contra o transmitente, exceto se no contrato se convencionou expressamente a exclusão da responsabilidade pela evicção (art.449, C.C); entretanto, não obstante haver tal cláusula excludente da garantia contra a evicção, se esta se der, como vimos anteriormente, o evicto terá direito de recobrar o prejuízo que pagou pela coisa evicta, se não soube do risco da evicção, ou dele informado não o assumiu ou se foi privado da coisa por decisão judicial e ainda por caso fortuito, força maior, roubo ou furto ou apreensão pela autoridade administrativa.

O montante indenizatório é consequência do direito de garantia, que por sua vez, tem relação com o princípio de boa-fé, como vimos. Os prejuízos efetivos decorrentes da perda da coisa devem ser devidamente provados, cuida-se, nessa hipótese, do princípio geral que rege as perdas e danos. Questão importante é saber se o preço a ser devolvido é o da época do negócio ou o da época em que ocorreu a evicção. O bem provavelmente terá tido uma oscilação de seu valor entre os dois tempos, independentemente da desvalorização da moeda (VENOSA, 2012, p.555).

Venosa (2012) acrescenta que essa era a posição tradicional em nosso direito e seguia a orientação adotada pelas leis estrangeiras. Doutro lado, a simples correção monetária do valor do preço pago normalmente não se equiparará ao valor atual da coisa, principalmente em se tratando de imóveis. Não poderia o código ter adotado outro peso ou outra medida para evicção integral. Computa-se no valor da evicção tudo o que o evicto perdeu, referindo-se a lei aos frutos que teve de restituir e às custas judiciais. Evidentemente, também a verba a que foi condenado, relativa à honorários advocatícios deve ser incluída, inserindo-se os prejuízos advindos da perda da coisa.

Gonçalves (2004) assevera que, na realidade, o ressarcimento deve ser amplo e completo, como se infere da expressão prejuízos que resultarem diretamente da evicção, incluindo-se as despesas com o ITBI (imposto de transferência de bens imóveis) recolhido, lavratura e registro de escritura, juros e correção monetária, são indenizáveis os prejuízos devidamente comprovados, competindo ao evicto o ônus de prová-los. As perdas e danos, segundo o princípio geral inserido no art. 402 do Código Civil, abrangem o dano emergente e o lucro cessante. Os juros legais são devidos à vista do disposto no art. 404 do CC.

O novo diploma manteve a redação do Código de

1916 (art.1.109), apenas incluindo nas despesas ressarcíveis os honorários advocatícios, que de resto já estavam assegurados pelo princípio da sucumbência instituído no estatuto processual e no parágrafo único, procurou solucionar antiga discussão sobre o montante do preço a ser devolvido no caso de evicção total, dispondo que seja total ou parcial a evicção, será sempre o do valor da coisa na época em que se evenceu (GONÇALVES, 2004, p.128).

Diniz (2005) explica que reclamar, no caso de evicção total, além da restituição integral do preço ou das quantias pagas, tendo por base o valor da coisa ao tempo em que evenceu, incluídos os juros legais, correção monetária, salvo estipulação em contrário, conforme o art.450, I a III. E para não frustrar a expectativa de ganho, o legislador confere ao adquirente, o direito de receber as despesas de custeio e ao valor dos frutos e os pagamentos que foram feitos em razão das formalidades contratuais, exceto havendo dolo do adquirente.

Obter o valor das benfeitorias necessárias ou úteis que não lhe foram abonadas, pois se é possuidor de boa fé deverá receber do alienante o valor delas, tendo inclusive o direito de reter a coisa até que seja reembolsado das despesas feitas com tais benfeitorias (art.1.219 CC). Em regra, é o reivindicante que venceu a ação, por se aproveitar das benfeitorias, quem deverá pagá-las ao evicto, se foi este quem as fez. Se o evicto realizou-as, após a propositura da ação reivindicatória, será tido, perante o evictor, como de má-fé; logo, o reivindicante não terá o dever de pagar (art.1.220 CC). Mas, como o evicto não será considerado de má-fé, em face do alienante é quem responderá pelo valor daquelas benfeitorias, pois as necessárias serão pagas pelo evictor. Se as benfeitorias abonadas ao evicto foram feitas pelo alienante, o valor delas será, conforme o Código Civil, art. 454, levado em conta na restituição devida. Como foi o alienante quem as realizou, receberá do reivindicante a devida indenização, e, se o evicto veio a recebê-la, a importância respectiva será deduzida pelo alienante do preço ou da quantia que terá de pagar ao primeiro (DINIZ, 2005, 143).

Gonçalves (2004) acrescenta que no tocante às benfeitorias realizadas na coisa, dispõe o art. 453 do Código Civil que as necessárias ou úteis não abonadas ao que sofreu a evicção, serão pagas pelo alienante. O evicto, como qualquer possuidor, tem direito de ser indenizado das necessárias ou úteis, pelo reivindicante (art.1.219). Contudo, se lhe foram abonadas e tiverem sido feitas, na verdade, pelo alienante, o valor delas será levado em conta na restituição devida (art. 454). A finalidade da regra é evitar o enriquecimento sem causa do evicto, impedindo que embolse o pagamento, efetuado pelo reivindicante, de benfeitorias feitas pelo alienante.

Convocar o alienante imediato, ou qualquer dos anteriores, à integração da lide, se proposta uma ação para evencer o bem adquirido, para que responda pelas consequências, assumindo a defesa, pois só assim poderá exercitar o direito que da evicção lhe resulta. Após a reforma o art. 456 CC, passou a ser o seguinte: para o direito que da evicção lhe resulta, independe o evicto da denúncia da lide ao alienante, podendo fazê-la se lhe parecer conveniente, pelos princípios da economia e da rapidez processual. Reforma esta seguida pelo STJ (Superior Tribunal de Justiça) (DINIZ, 2005, p.144).

Diniz(2005) acrescenta: pode o adquirente optar, sendo parcial e considerável a evicção, entre a rescisão do contrato e a restituição da parte do preço correspondente ou

proporcional ao desfalque sofrido, calculado de acordo com o valor da coisa ao tempo da evicção (art. 450 CC, parágrafo único, e 455), ainda que venha a receber menos do que pagou, por haver diminuído o seu valor. A indenização deverá ser proporcional à perda sofrida, podendo ainda responsabilizar os herdeiros do alienante pela evicção, se este vier a falecer.

Venosa (2012) complementa que a denúncia pode ser tanto por parte do réu como por parte do autor (art.71 do CPC). O terceiro a qual a lei processual refere-se diz respeito ao sujeito da relação jurídica de direito material, porque ele é parte no processo. Sempre que na sentença puder ser afirmada a propriedade ou a posse do terceiro, a denúncia será obrigatória. A lei disse menos nesse artigo, porque a evicção não se limita à discussão de domínio.

CONCLUSÃO

O presente referencial explicou de maneira clara o complexo instituto da evicção, trazendo opiniões e comentários de vários doutrinadores, em algum momento fazendo uma comparação entre o antigo Código Civil de 1916 e o atual de 2002, dentro da evicção.

Vimos que o legislador ao tratar de evicção, trouxe de modo expansivo o direito e as condições das indenizações devidas ao adquirente de boa-fé.

Conclui-se que para haver a evicção deve existir a presença de três sujeitos: adquirente, alienante e um terceiro. Ocorrendo esta quando o adquirente da coisa a perde total ou parcial, por sentença judicial ou ato administrativo.

Sendo assim, para uma melhor compreensão, faz-se necessário o uso da doutrina e suas exemplificações que simplifica o entendimento de estudantes, professores e operadores do direito, que se aprofundam em estudos de relações contratuais, no qual está inserida a evicção.

REFERÊNCIAS

DINIZ, Maria Helena. Curso de Direito Civil Brasileiro: Teoria das Obrigações Contratuais e extracontratuais. 21 ed. São Paulo: Saraiva, 2005.

GONÇALVES, Carlos Roberto. Direito Civil Brasileiro.v.3. São Paulo: Saraiva, 2004.

MONTEIRO, Washington de Barros. Curso de Direito Civil: Direito das Obrigações. 34 ed. São Paulo: Saraiva, 2003.

MACHADO, Antônio Cláudio da Costa. (Org.). Código Civil Interpretado. 4 ed. São Paulo: Manole, 2011.

MONTEIRO, Antônio Pinto; Pinto Paulo Mota. Teoria Geral do Direito Civil. 4 ed. São Paulo: Coimbra, 2005.

NADER, Paulo. Curso de Direito Civil. 3 ed. Rio de Janeiro: Del Rey, 2009.

JÚNIOR, Humberto Theodoro. Curso de Direito Processual Civil. 44 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2006.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. Instituições de Direito Civil. 12 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2005.

RODRIGUES, Sílvio. Direito Civil: Dos contratos das declarações Unilaterais da vontade. 30 ed. São Paulo: Saraiva, 2002.

VENOSA, Sílvio de Salvo. Direito Civil: Contratos em espécie. 5 ed. São Paulo: Atlas, 2005.