

3.3.3 Aspectos teóricos sobre a evicção

Charles Daniel França Salomão

Promotor de Justiça da Comarca de Pitangui(MG)

A palavra evicção vem do latim *evictio*, do verbo *evincere* que significa ser vencido. O verbo *evincer* significa tirar, judicialmente, a propriedade de alguém.

O fundamento jurídico da evicção, semelhante ao que ocorre com os vícios redibitórios, é o princípio da garantia, segundo o qual o alienante é obrigado não só a entregar ao adquirente a coisa alienada, mas também garantir-lhe o uso e o gozo. Fundamenta-se, também, no princípio universal que veda o enriquecimento sem causa, coibindo-se a má-fé e garantindo a segurança jurídica nos negócios bilaterais.

A responsabilidade pela evicção garante contra os defeitos de direito. Quem transfere uma coisa por título oneroso (vendedor, cedente, arrendante, etc) está obrigado a garantir a legitimidade do direito que transfere. Deve ser assegurado ao adquirente que seu título é bom e suficiente e que ninguém mais tem direito sobre o objeto do contrato, vindo a turbá-lo, alegando melhor direito. Essa responsabilidade independe de estar ou não prevista em contrato. Decorre de lei, sendo, portanto, do alienante a obrigação pela evicção em todo e qualquer contrato oneroso, pelo qual se transfira o domínio, posse ou uso.

Com efeito, a evicção, que demonstra um defeito no direito transmitido (diferentemente dos vícios redibitórios, que se referem a defeitos materiais ocultos), fundamenta-se, assim, na obrigação do alienante em assegurar a posse pacífica da coisa alienada, refletida em duas condutas diversas: a) impedir a turbção da posse do adquirente; b) assistir e tomar a defesa do adquirente no caso de ação reivindicatória (na qual se dá o chamamento a sua autoria); c) reparar os danos causados ao adquirente, caso a evicção se consuma.

Neste contexto, conceitua-se evicção como a perda total ou parcial do domínio ou uso de uma coisa em virtude de uma decisão judicial, que resulta em uma turbção ao direito do adquirente, havido por um contrato oneroso, que implica a perda da propriedade ou da posse do bem, gerando o direito à reparação. Isso porque lhe retira o poder de uso do bem, estando o vendedor ou alienante, por força da lei, obrigado a resguardar o comprador dos seus riscos e com a responsabilidade pela consequente indenização.

Na evicção, figuram três personagens: o evictor, que é o terceiro reivindicante e vencedor da ação, o evicto, que é o adquirente vencido na demanda movida por terceiro e o alienante, responsável pelos riscos da evicção.

Quanto à classificação, a evicção pode ser total e parcial. Uma evicção total envolve a totalidade da extensão da coisa alienada, enquanto na evicção parcial nos vemos diante de um objeto que permite fracionamento, estando evicta apenas parcela da extensão desse objeto. Naquela, terá direito o evicto de obter a restituição integral do preço, com as indenizações legais. Nesta, sendo considerável, poderá optar entre a rescisão contratual ou o abatimento no preço, proporcionalmente à parte subtraída a seu domínio ou a desvalorização sofrida pela existência de ônus real.

Outrossim, para a configuração da evicção, são necessários os seguintes requisitos: (a) perda total ou parcial da propriedade, posse ou uso da coisa alienada; (b) onerosidade da aquisição (compra e venda, locação), não havendo, em regra, evicção em contratos gratuitos, salvo doação onerosa (modal, gravada com encargo); (c) ignorância, pelo adquirente, da litigiosidade da coisa. Se a conhecia, presume-se ter assumido o risco de a decisão ser desfavorável ao alienante; (d) anterioridade do direito do evictor. O alienante só responde pela perda decorrente de causa já ao tempo da alienação. O vício de direito deve ser anterior ou concomitante à alienação; (e) Denúnciação da lide ao alienante para que venha coadjuvar o réu-denunciante na defesa do direito. Instaura-se, por meio dela, a lide secundária entre o alienante e o adquirente, no mesmo processo da lide principal, travada entre o reivindicante e o adquirente. Somente após a ação do terceiro contra o adquirente é que este pode agir contra aquele; (f) Sentença judicial definitiva, negando ao adquirente seu direito à coisa e declarando a evicção.

No entanto, a jurisprudência tem admitido, em casos excepcionais, a evicção, independentemente de sentença judicial: a) quando houver perda do domínio do bem pelo implemento de condição resolutiva; b) quando houver apreensão policial da coisa, em razão de furto ou roubo ocorrido anteriormente à sua aquisição ou c) quando o adquirente ficar privado da coisa por ato inequívoco de qualquer autoridade.

Por se tratar de direitos disponíveis, patrimoniais, a responsabilidade pela evicção, por meio de cláusula expressa, pode ser aumentada, reduzida ou mesmo suprimida. Porém, para que seja válida a cláusula de exclusão faz-se mister o conhecimento prévio do adquirente do risco da evicção. Ressalte-se, contudo, que uma exclusão da responsabilidade, mesmo quando inserida no contrato, se o foi de forma genérica e a outra parte não estava ciente ou não assumiu o risco do resultado, não se pode falar em afastamento da obrigação do alienante.