UNIVERSIDADE DE SÃO PAULO
FACULDADE DE DIREITO DO LARGO DE SÃO FRANCISCO
FRONTEIRAS DO DIREITO CONTRATUAL I – DCV 5939-1
PROF. DR. CRISTIANO DE SOUZA ZANETTI
GRUPO: ALEXANDRE JUNQUEIRA GOMIDE Nº USP 8871000
MAURÍCIO BUNAZAR Nº USP 5332775
PEDRO ALVES LAVACCHINI RAMUNNO Nº USP 6853570

Seminário 5 – Evicção

Âmbito operativo do art. 452. Exemplos. Com quem ficam as vantagens? Em quais casos a conferência é de rigor?

Pelo sistema do Código Civil de 2002, salvo estipulação em contrário, tem direito o adquirente-evicto, além da restituição integral do preço ou das quantias que pagou, (i) indenização dos frutos que tiver sido obrigado a restituir ao evictor; (ii) indenização pelas despesas dos contratos e pelos prejuízos que diretamente resultarem da evicção; (iii) às custas judiciais e aos honorários do advogado por ele constituído (art. 450).

O preço da restituição (seja a evicção total ou parcial) será o do valor da coisa, na época em que se evenceu[1] e, proporcionalmente, no caso de evicção parcial (§ único do art. 450).

Essa obrigação persiste ao alienante ainda que a coisa esteja deteriorada, exceto por dolo[2] do adquirente (art. 451).

Todavia, se o adquirente tiver auferido vantagens das deteriorações, e não tiver sido condenado[3] a indenizá-las ao terceiro-evictor, o valor das vantagens será deduzido da quantia que lhe houver de dar o alienante (art. 452). Tal previsão é idêntica àquela prevista no Código Civil de 1916 (art. 1.111). O Código Civil Italiano[4] e o Código Civil Português[5] (embora em capítulos que versem sobre a compra e venda e não especificamente sobre

---

[1] É mais comum pensarmos no caso de valorização da coisa, em que o adquirente-evicto teria direito, além da

[2] Segundo José de Aguiar Dias, a culpa genérica se desdobra em dolo e culpa; aquele não é o vício de vontade, mas o elemento interno, que reveste o ato da intenção de causar o resultado, ao passo que na culpa, em sentido restrito, a vontade é dirigida ao fato causador da lesão, mas o resultado não é o querido pelo agente. Ainda segundo este autor, o dolo é ação ou omissão voluntária enquanto a culpa é hipótese de negligência ou imprudência. (DIAS, José Aguiar. Da responsabilidade. Volume I, 5ª ed., Rio de Janeiro: Forense, 1973, p. 141).

[3] O termo condenação é utilizado pelo art. 452 do CC. Todavia, em sentido contrário, Araken de Assis assevera que não se exige condenação caso, por exemplo, a evicção resulte de ato extrajudicial, *v.g.* a recuperação pela autoridade policial do veículo furtado . (ASSIS, Araken de. *Op. cit*. 386).

[4] "*Art. 1479. [...] Salvo il disposto dell'art. 1223, il venditore è tenuto a restituire all'acquirente il prezzo pagato, anche se la cosa è diminuita di valore o è deteriorata; deve inoltre rimborsargli le spese e i pagamenti legittimamente fatti per il contratto. Se la diminuzione di valore o il deterioramento derivano da un fatto del compratore, dall'ammontare suddetto si deve detrarre l'utile che il compratore ne ha ricavato*".

[5] "*Art. 894.º 1 - Sendo nula a venda de bens alheios, o comprador que tiver procedido de boa-fé tem o direito de exigir a restituição integral do preço, ainda que os bens que se hajam perdido, estejam deteriorados ou tenham diminuído de valor por qualquer outra causa. 2 – Mas, se o comprador houver tirado proveito da perda ou diminuição de valor dos bens, será o proveito abatido no montante do preço e da indenização que o vendedor tenha de pagar-lhe*".

evicção) possuem previsões semelhantes, mas com algumas distinções. O objetivo da regra consiste, segundo Araken de Assis[6], em evitar o locupletamento do adquirente-evicto.

E quais seriam essas vantagens? De forma mais recorrente, a doutrina utiliza o exemplo da venda do entulho e outros materiais retirados do prédio desmoronado[7]. Outros autores também utilizam o exemplo (i) do corte do eucaliptal que existia no terreno[8]; (ii) do adquirente-evicto que descobre a existência de uma extensa jazida de minerais e a explora[9]; e (iii) daquele que recebe o valor de um seguro pela deterioração da coisa[10].

Deve-se observar que o legislador brasileiro estatui que, mesmo agindo com culpa o adquirente-evicto, fazendo a coisa deteriorar-se, total ou parcialmente, o alienante deve indenizá-lo integralmente, com todos os consectários do art. 450, incluindo-se, portanto, eventual indenização que aquele tenha pago ao evictor. Como adverte Custódio Miranda[11] ainda que o adquirente tenha causado a deterioração da coisa, por culpa sua, enquanto na posse, ainda assim, quem responde pelo valor decorrentes das deterioração, perante o terceiro-evictor, é o alienante, e não o adquirente.

Fato é que a questão não é simples e a leitura dos arts. 450, 451 e 452 deve ser realizada de forma sistemática. Dessa leitura, podemos imaginar algumas situações.

Situação 1: imaginemos que o adquirente-evicto aliena o resultado dos produtos das deteriorações que culposamente (ou não) deu causa, auferindo lucro com a venda. Nesse caso, a vantagem que auferir poderá ser deduzida da quantia que lhe houver de dar o alienante se não tiver sido condenado a indenizar o reivindicante-evictor. Caso assim não fosse, o adquirente-evicto enriqueceria perante o alienante porque, além de receber indenização do preço pago de forma integral, ainda lucraria com as vantagens obtidas pelas deteriorações. Não se permite que o adquirente, portanto, lucre com uma conduta que, por exemplo, culposamente deu causa.

Situação 2: imaginemos que o evictor maneja ação reivindicatória contra o adquirente, bem como obtém indenização do alienante pela deterioração da coisa que

---

[6] ASSIS, Araken de. *Op. cit*., p. 392.

[7] Exemplo trazido por Marco Aurélio Bezerra de Melo (*In*: Novo Código Civil Anotado, Volume III, Tomo I, 2ª ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2004. p. 68-69); Washington de Barros Monteiro (*In*: *Curso de Direito Civil: Direito das obrigações.* 32ª ed. São Paulo: Saraiva, 2000, p. 65); e Alexandre Freitas Câmara (In: Da Evicção: Aspectos Materiais e Processuais. *Direito Contratual: Temas Atuais.* Coord. Giselda M. F. Novaes Hironaka e Flávio Tartuce. São Paulo: Método, 2007, p. 697).

[8] CHAVES, Antonio. *Tratado de direito civil: obrigações.* Vol. II. Tomo 1. Revista dos Tribunais: São Paulo, 1984, p. 474.

[9] COSTA, José Eduardo da. *Evicção nos contratos onerosos.* Coleção Prof. Agostinho Alvim. São Paulo: Saraiva, 2004. p. 101.

[10] GONÇALVES, Carlos Roberto. *Direito Civil Brasileiro: Contratos e Atos Unilaterais.* v. III. 7ª ed. São Paulo: Saraiva, 2010. p. 151.

[11] Ainda segundo o Prof. Custório Miranda, "melhor seria isentar-se o alienante de responsabilidade pela deterioração também culposa da coisa, e não apenas dolosa, causada pelo adquirente. [...] A lei sequer estabelece uma culpa concorrente entre o adquirente e o alienante por forma a responsabilizar cada um deles pela metade do valor da deterioração, mas atribui-a exclusivamente ao alienante contra todas as considerações de justiça e de razoabilidade". (MIRANDA, Custório da Piedade Ubaldino. *Comentários ao Código Civil: dos Contratos em Geral.* v. 5. Coord. Antonio Junqueira de Azevedo. São Paulo: Saraiva, 2013, p. 297). Ademais, a questão pode tornar-se ainda mais controvertida quando verificamos que o art. 1.217 do Código Civil determina que "o possuidor de boa-fé não responde pela perda ou deterioração da coisa, a que não der causa". Aparentemente, tratando-se de evicção, essa regra sofre exceção perante o adquirente de boa-fé que, culposamente deteriora a coisa. Nesse caso, mesmo com culpa, não responderá perante o terceiro-evictor.

culposamente o adquirente causou. Em seguida, após tomar posse da coisa, o evictor aliena a terceiros as deteriorações e dessa venda obtém vantagem. Nessa situação, estaria abusando do seu direito? A questão não é simples. Mas devemos nos lembrar que a indenização a ser paga pelo alienante ao evictor-reivindicante será realizada em liquidação de sentença, após denunciação realizada pelo adquirente-evictor. Nessa senda, até poderíamos imaginar como situação admissível aquela em que o alienante realiza a indenização integral ao reivindicante-evictor, mas requer para si as deteriorações que, eventualmente possam ter algum valor.

Situação 3: imaginemos o adquirente que, dolosamente, deteriora a coisa. Nesse caso, o adquirente-evicto poderá responder pela deterioração da coisa e, condenado pelo evictor, não terá pretensão de ressarcimento de tal prejuízo perante o alienante, considerando sua conduta dolosa. Terá, portanto, direito ao ressarcimento dos valores pagos ao alienante, mas não terá pretensão pela condenação sofrida pela deterioração que dolosamente causou. Nesse caso, não seria razoável que o alienante de boa-fé, por exemplo, respondesse pela deterioração causada dolosamente por outra pessoa.

A dúvida que ainda se coloca é saber o que ocorre na situação do adquirente que, dolosamente, destrói a coisa e obtém vantagem com a venda de materiais? Nessa situação, caso condenado pelo evictor, já se verificou que não terá pretensões contra o alienante pelas deteriorações. Assim, será ele, exclusivamente, responsável pelo pagamento dos prejuízos sofridos pelo evictor. Nessa situação, poderia o alienante descontar o valor das vantagens auferidas do valor que o adquirente teria direito? Não nos parece que o dolo do adquirente pode ser um prêmio ao alienante para que pague menos ao adquirente. A responsabilidade do alienante mantém-se a mesma, ao menos com relação ao valor integral do preço que foi pago pelo adquirente.

Sendo assim, podemos resumir:

Síntese conclusiva 1: ADQUIRENTE QUE, COM OU SEM CULPA, DETERIORA A COISA.

O adquirente pode ser demandado pelo terceiro-evictor e deve ser indenizado pelo alienante pela restituição integral do preço da coisa e demais prejuízos, incluindo-se, nesse caso, o valor que eventualmente tenha pago ao evictor pela deterioração da coisa.

Vantagens que auferiu das deteriorações**:** Se o adquirente tiver obtido vantagens pela deterioração da coisa, o alienante poderá reduzir do montante a ser pago, desde que o adquirente não tenha sido condenado por tal fato pelo terceiro-evictor.

Síntese conclusiva 2: ADQUIRENTE QUE, COM DOLO, DETERIORA A COISA.

Adquirente pode ser demandado pelo terceiro-evictor e deve ser indenizado pelo alienante pela restituição integral do preço da coisa. Todavia, com relação à indenização que tenha pago ao evictor pelas deteriorações, não poderá pedir ressarcimento ao alienante.

Vantagens que auferiu das deteriorações: Se o adquirente tiver obtido vantagens pela deterioração da coisa e não tiver sido condenado por tal fato pelo terceiro-evictor, não poderá o alienante eximir de sua responsabilidade de pagar, ao menos, a restituição integral do preço.

Interpretação do artigo 453. O outorgante responde em caráter subsidiário, na hipótese de o evictor não efetuar o ressarcimento a que se encontra obrigado?

A correta interpretação do dispositivo (art. 453) deve ser pautada pela proibição do enriquecimento injustificado. Disso decorre que, antes de sabermos a quem se dirige primeiramente a pretensão do evicto à indenização por benfeitorias, devemos arrolar as hipóteses em que ele não contará com tal pretensão nem face do reivindicante e nem face do evictor.

Não terá pretensão contra o reivindicante	Não terá pretensão contra o alienante
(i) Se as benfeitorias não mais existirem ao tempo da reivindicação; (ii) No que tange às benfeitorias voluptuárias; (iii) Se estava de má-fé, no que tange às benfeitorias úteis. (iv) Se estava de má-fé e a opção do reivindicante (art.1.222) deixou-o sem indenização completa. (v) Se estava de boa-fé, mas o valor atual das benfeitorias for inferior ao preço de custo (art.1.222)	(i) Se sabia que a coisa era alheia ou litigiosa (art. 457); (ii) Se havia cláusula de exoneração da responsabilidade pela evicção e o outorgado assumiu o risco dela (art. 449); (iii) Se as benfeitorias forem voluptuárias; (iv) Se o evicto tiver auferido vantagens com eventual deterioração do bem e dar-se a compensação com o que deveria lhe ser indenizado pelo outorgante (art. 452); (v) Se o evictor houver indenizado o outorgado; (vi) Se as benfeitorias foram realizadas pelo alienante e tiverem entrado na composição do preço do negócio jurídico de outorga do direito subjetivo à coisa evicta; (vii) Se as benfeitorias não mais existirem ao tempo da evicção.

Da conjugação de ambas essas hipóteses, decorre que o alienante responde direta e exclusivamente ao evicto pelas seguintes verbas: (i) pelas benfeitorias úteis que realizou estando de má-fé e (ii) pela diferença eventualmente existente entre o valor atual das benfeitorias necessárias e o preço de custo. Quanto às demais, como se verá, responderá em caráter subsidiário, isto é, se o evictor não o fizer.

Estabelecidas estas exceções, concluímos que não há qualquer razão que autorize dizer que os artigos 1.219 a 1.222 não têm influência quanto à determinação da indenizabilidade das benfeitorias necessárias e úteis. Assim, nesse ponto, sem razão Pontes

de Miranda e Araken de Assis[12]. Não há, também, razão alguma que autorize condicionar a integralidade da responsabilidade do alienante à existência de mais valia entre o preço de custo e o valor da benfeitoria ao tempo em que se evence. Esta é a interpretação que decorre da literalidade do *Code*, mas não se justifica, seja a luz do Código Civil de 1916, seja a luz do CC. Assim, sem razão Clóvis Beviláqua e João Luiz Alves[13].

---

[12] "O art. 1.112 do Código Civil (idem, o art. 216 do Código Comercial) tem de ser interpretado como regra jurídica concernente às relações entre evicto e o outorgante, pois nada tem com as regras jurídicas dos arts. 516, 517 e 519 do Código Civil. Mesmo nos pontos em que há coincidência de solução, tem-se de evitar transportar-se para o instituto da responsabilidade de possuidores e de tenedores. Não há qualquer indagação no tocante à boa fé ou à má fé em que estaria o outorgado, porque tal matéria, se pertinente fosse, se referiria a existir ou não existir pretensão à responsabilidade por vício de direito". PONTES DE MIRANDA, F. C. *Tratado de direito privado.* t. XXXVIII. Rio de Janeiro: Borsói, 1972, p. 246-247. Araken de Assis tem posicionamento bastante original. Após concordar com Pontes de Miranda de que o artigo 453 diz respeito à relação entre outorgante e outorgado, e não entre outorgante e evicto, afirma de modo algo contraditório que haverá influência da boa ou má-fé do evicto, o que remete- daí a contradição- ao regime dos artigos 1.220 a 1.222 e, consequentemente, à relação entre outorgante e evicto: "Em princípio, conforme explica Pontes de Miranda, o art. 453, e, a *fortiori*, o subsequente art. 454, respeitam às relações entre o evicto e o outorgante, baseadas no princípio da restauração do equilíbrio patrimonial. A boa e a má-fé interessam à relação entre o evicto e o evictor. Assim, a reconhecida má-fé do evicto enseja, justamente, a aplicação do art. 453. Realmente, o art. 453 estabeleceu com nitidez uma regra básica de caráter negativo. Indenizada a benfeitoria pelo terceiro, seja qual for sua natureza e valor – o art. 1.222 autoriza o terceiro a optar, no caso de má-fé, entre o valor do custo e o valor atual da benfeitoria necessária –, nenhuma pretensão tem o evicto perante o outorgante. Em virtude dessa circunstância, Carvalho Santos diagnosticou que <<dificilmente ocorrerá a hipótese>> versada no artigo. Entretanto, a regra sob foco incide numa situação muito clara. O terceiro não indenizará, ante a má-fé do evicto, as benfeitorias úteis e voluptuárias, nem assiste ao terceiro direito de retenção pelo valor das benfeitorias necessárias (art. 1.220). Além disto, mesmo o evicto de boa-fé perde as benfeitorias voluptuárias cujo levantamento se realize em detrimento da coisa. Se as benfeitorias voluptuárias são, em qualquer situação, irrelevantes na relação entre evicto e o outorgante – deste jamais serão cobradas – e o terceiro sempre indenizará as benfeitorias necessárias, haja ou não o direito de retenção, a possibilidade real e concreta de o terceiro não indenizar as benfeitorias úteis esclarece a incidência da regra. São essas as benfeitorias <<não abonadas>> ao evicto que o art. 453 manda o outorgante indenizar e daí a prescrição positiva da norma. E é claro que para serem indenizadas, precisam existir ao tempo da evicção (art. 1.221, *in fine*)". ASSIS, Araken de. *Op. cit.* p. 393-394**.**

[13] "O evicto é possuidor, e, nesta qualidade, tem direito a ser indenizado das benfeitorias úteis e necessárias (art. 516). Mas poderá acontecer que haja benfeitorias úteis realizadas depois de proposta a ação de reivindicação, as quais o reivindicante não indenizará, por outro lado, o reivindicante, obrigado a indenizar, tem o direito a escolher entre o valor atual das benfeitorias e o custo (art. 519). Pela diferença em prejuízo do adquirente responde o alienante." BEVILAQUA, Clovis. *Código Civil dos Estados Unidos do Brasil comentado*. v. IV. 11. ed. Rio de Janeiro: Francisco Alves, p. 223. Esta interpretação foi, também, sustentada por João Luiz Alves nos seu Código Civil Annotado, segunda edição, Volume 2, 1935, p. 193).

Comentando os artigos do *Code*, Planiol e Ripert ensinam: "Em contrapartida, o comprador que realizou no bem despesas necessárias ou úteis tem igualmente o direito de reclamar uma indenização ao terceiro que o evenceu, em virtude dos arts. 555 (na hipótese de um terceiro, o proprietário) e 2175 (na hipótese de um terceiro, o hipotecário). O comprador, que realizou as despesas para a conservação da coisa ou para sua melhoria, possui, destarte, uma dupla ação indenizatória contra duas pessoas diferentes: o vendedor (garante) e o evictor. Portanto, o verdadeiro devedor é aquele que se beneficia das benfeitorias; sendo, então, o autor da evicção quem deve indenizar o comprador por este fato. Por conseguinte, contra ele é que o comprador deve, de início, procurar o pagamento daquilo que lhe é devido e, se negligenciar esse crédito, não poderá, então, exigí-lo do vendedor. Daí, portanto, a fórmula específica contida no art. 1634: <<O vendedor deve reembolsar ou fazer reembolsar ao adquirente aquilo que lhe é devido pela evicção>>. O vendedor, portanto, será o garante de uma caução cuja missão é dupla: por força de suas obrigações, estabelecidas pelos arts. 1633, 1634 e 1635, garantirá ao adquirente as somas devidas pelo terceiro, o evictor; de outro lado, se, por força do art. 555, o evictor somente reembolsá-lo pela mais-valia da benfeitoria, tendo opção entre a mais-valia e o valor das despesas; o comprador, invocando contra o alienante os arts. 1633, 1634 e 1635, exigirá a garantia, a ser paga pelo alienante, pelo maior valor daquilo que lhe é devido. Desta sorte, se a mais-valia é inferior às despesas e o terceiro somente pagou aquela, o adquirente exigirá do alienante de boa-fé a totalidade das despesas necessárias e úteis, e, do vendedor de má-fé, a totalidade das despesas necessárias, úteis e voluptuárias." (PLANIOL; RIPERT; HAMEL; PERREAU. *Traité pratique de droit civil français*. Tome X:

Observadas as hipóteses em que não haverá pretensão ao ressarcimento em face do reivindicante, a premissa de que devemos partir é a seguinte: o evicto é dono das benfeitorias, seja porque as adquiriu ao adquirir a coisa principal (caso em que foram realizadas pelo alienante), seja porque ao fazê-las incorporou-as ao que era seu. Disso decorre que sempre caberá ao evictor a responsabilidade principal de indenizá-las[14], afinal estará recebendo a coisa *melhorada*, isto é, estará recebendo mais do que tinha direito de receber. Porém, se por alguma razão o evictor não as indenizar e desde que não se configure quaisquer das hipóteses que impedem o evicto de exercer a pretensão ao ressarcimento em face do alienante, caberá a este, subsidiariamente, pois, a obrigação de indenizá-las. A justificativa para essa conclusão é a seguinte: se o evicto as realizou, o alienante, sendo responsável pela higidez do direito que transferiu[15], responde pela confiança do evicto que agiu crendo que beneficiava o que era seu.

Além disso, se o outorgado não realizou os melhoramentos, mesmo assim responde porque o evicto perdeu o que era seu, afinal adquiriu a coisa já beneficiada. Quanto a esta última situação, caso as benfeitorias tenham sido abonadas pelo reivindicante, temos de interpretar, também à luz da vedação do enriquecimento injustificado, o disposto no artigo 454. Ora, se no momento da alienação as benfeitorias já existiam, compuseram o preço, razão pela qual o outorgante, ao restituir integralmente o preço (art. 450, *caput*), as estará indenizando (daí a necessidade de ainda existirem ao tempo da evicção), sendo certo que a não compensação acarretará enriquecimento sem causa ao evicto, pois receberá duas vezes o mesmo valor (o preço composto pelo valor das benfeitorias mais o valor das benfeitorias)[16].

Contrats civils. Paris: Librairie générale de droit et de jurisprudence, 1932, p. 116-117. Tradução livre do original. (Sem negrito no original)

[14] Nesse sentido, implícita ou explicitamente, mas sempre sem muita justificação: PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de direito civil*. vol. III. rev. e atual. por Regis Fichtner. Rio de Janeiro: Forense, 2006, p. 141; MONTEIRO, Washington de Barros; MALUF, Carlos Alberto Dabus; SILVA, Regina Beatriz Tavares da. *Curso de direito civil*. v. 5. 36. ed. São Paulo: Saraiva, 2009, p. 64; SERPA LOPES, Miguel Maria de. *Curso de direito civil*. v. III. 6. ed. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 1996, p. 198; RODRIGUES, Silvio. *Direito civil*. v. III. 28. ed. São Paulo: Saraiva, 2002, p. 119; MELO, Marco Aurélio Bezerra de. *Novo Código Civil anotado*. v. III: Contratos, Tomo I. 2. ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2004, p. 69; UBALDINO MIRANDA, Custódio da Piedade. *Comentários ao Código Civil*. Dos Contratos em Geral, Coordenador Antônio Junqueira de Azevedo, Saraiva, 2013.

[15] Claros são os artigos 214 a 216 do Código Comercial: "*Art. 214. O vendedor he obrigado a fazer boa ao comprador a cousa vendida, ainda que no contracto se estipule que não fica sujeito a responsabilidade alguma; salvo se o comprador, conhecendo o perigo ao tempo da compra, declarar expressamente no instrumento do contracto, que toma sobre si o risco; devendo entender-se que esta clausula não comprehende o risco da cousa vendida, que, por algum titulo, possa pertencer a terceiro.*"; "*Art. 215. Se o comprador for inquietado sobre a posse ou domínio da cousa comprada, o vendedor he obrigado á evicção em Juízo, defendendo á sua custa a validade da venda; e se for vencido, não só restituirá o preço com os juros e custas do processo, mas poderá ser condemnado á composição das perdas e damnos conseqüentes, e até ás penas criminaes, quae quaes no caso couberem. | A restituição do preço tem lugar, posto que a cousa vendida se ache depreciada na quantidade ou na qualidade ao tempo da evicção por culpa do comprador ou força maior. Se, porém, o comprador auferir proveito da depreciação por elle causada, o vendedor tem direito para reter a parte do preço que for estimada por arbitradores.*"; e "Art. 216. *O comprador que tiver feito bemfeitorias na cousa vendida, que augmentem o seu valor ao tempo da evicção, se esta se vencer, tem direito a reter a posse da mesma cousa até ser pago do valor, das bemfeitorias por quem pertencer.*"

[16] Nesse sentido, a lição de Guilherme Alves Moreira: "Quando o evictor seja obrigado a abonar ao evicto as bemfeitorias, e estas se tenham realizado antes da alienação, como as bemfeitorias entraram no preço da venda, justo era que fossem encontradas nas quantias que o alheador tem de pagar." ALVES MOREIRA, Guilherme. *Instituições do direito civil português*. vol. II: Das obrigações. Coimbra: 1911, França Amado, p. 638.

Se não entraram na composição do preço, foram transmitidas a título de liberalidade, e não haverá a obrigação de indenizá-las (inteligência do art. 447).

Interpretação do art. 456. Obrigatoriedade da denunciação da lide. Pretensões remanescentes, em caso de faltar a denunciação.

De acordo com o artigo 456, *caput*, o adquirente deve "notificar do litígio" o alienante direto (ou qualquer dos anteriores), conforme as "leis do processo", para que possa, assim, exercer a pretensão[17] à responsabilidade pela evicção. Esse dispositivo é análogo ao 1.116 do Código Civil de 1916[18], o qual já remetia às "leis do processo" vigentes à época. Essa íntima semelhança justifica analisar como a matéria era tratada quando da vigência do antigo CC[19], bem como a aplicabilidade e pertinência dessas considerações ao atual dispositivo.

Com o advento do CPC atualmente em vigor, foi introduzido, em seu art. 70, I, a obrigatoriedade da denunciação da lide "*ao alienante, na ação em que terceiro reivindica a coisa, cujo domínio foi transferido à parte, a fim de que esta possa exercer o direito que da evicção lhe resulta*"[20- 21]. O primeiro aspecto a ser levado em consideração é que a "obrigação de denunciar da lide o alienante" é, ao nosso ver, ônus do adquirente/evicto. Trata-se de um ônus e não de um dever, uma vez que a denunciação da lide está destinada à realização de uma pretensão sua, qual seja, a manutenção do objeto sobre o qual recai a evicção, ou seja, não pode ser equiparado a um dever que pode ser exigido pelo alienante, até pelo fato de não estar sujeito à sentença judicial caso não integre o processo como parte processual[22-23].

---

[17] Para fins deste parecer, deve-se entender "pretensão" como sendo a "posição subjetiva de poder exigir de outrem alguma prestação positiva ou negativa." (Cf. PONTES DE MIRANDA, F.C. Tratado de Direito Privado. t. V. 3ª Edição. Rio de Janeiro: Borsoi, 1970. p. 451)

[18] *"Art. 1.116. Para poder exercitar o direito, que da evicção lhe resulta, o adquirente notificará do litígio o alienante, quando e como lho determinarem as leis do processo."*

[19] Apenas a título de esclarecimento, apresentaram-se dois cenários durante a vigência do CC de 1916: (i) entre o início da vigência do CC de 1916 até o termo final da vigência do CPC de 1939; e (ii) entre o início da vigência do CPC de 1973 e o termo final da vigência do CC de 1916. No primeiro caso, o instituto processual aplicável era o *chamamento à autoria* (art. 95 do CPC de 1939), cuja aplicação poderia fazer com que o alienante figurasse como parte do processo em litígio que envolvesse "coisa ou direito real". Vale destacar que, segundo Pontes de Miranda, a interpretação que deve ser dada ao objeto do litígio deve ser extensiva, uma vez que a evicção engloba objeto mais amplo que um direito real ou uma coisa: "(...) o legislador não atendeu suficientemente a que o campo de invocabilidade da responsabilidade pela evicção *excede* o dos conceitos de "coisa ou direito real", segundo o art. 95" (PONTES DE MIRANDA, F. C. Tratado de Direito Privado. Tomo XXXVIII. 8ª edição. Rio de Janeiro: Borsoi, 1972. p.257). Esse posicionamento, por exemplo, não é compartilhado por Araken de Assis (Cf. ASSIS, Araken de et al.. *Op. cit*. p. 402).

[20] Pela denunciação da lide, o litisdenunciado integra a relação processual, bem como o denunciante propõe, desde logo, ação de regresso fundada na evicção, sendo que o julgamento do pleito principal e do acessório (evicção) é feito simultaneamente, desde que acolhido o pleito do evictor (Cf. ASSIS, Araken de et al. *Op. cit.* p. 401)

[21] Cumpre destacar que há embate na doutrina sobre a aplicação privativa da denunciação da lide apenas nas hipóteses em que o evicto figurar como réu, não sendo aplicável quando ele figurar como autor da ação. Esse posicionamento, que é partilhado por Araken de Assis (ASSIS, Araken de et al. *Op cit.* p. 402), não encontra guarida entre nós baseado na interpretação extensiva feita por Pontes de Miranda ao tratar do chamamento à autoria. No mesmo sentido de Pontes: VENOSA, Sílvio de Salvo. Direito Civil – Teoria Geral das Obrigações e Teoria Geral dos Contratos. v. 2. 10ª Edição. São Paulo: Editora Atlas, 2010. p. 566.

[22] Essa interpretação extrai-se dos ensinamentos de Pontes de Miranda (Cf. PONTES DE MIRANDA, F.C.. Tratado de Direito Privado. Tomo XXXVIII. 8ª edição. p. 262) bem como da Profª Lilian San Martin (Cf.

Tomando como base as considerações feitas tanto para o dispositivo do CC de 1916, como para o de 2002, tem-se dois posicionamentos que consideramos cabíveis acerca da obrigatoriedade de promover a denunciação da lide[24]. As duas correntes serão brevemente apresentadas e analisadas para, em um segundo momento, darmos nosso posicionamento sobre a questão.

Corrente 1: a denunciação da lide é condição essencial e obrigatória para que o alienante seja obrigado a prestar a evicção, perdendo o adquirente/evicto a pretensão resultante da evicção caso deixe de denunciar a lide, sem, contudo, perder a pretensão à recuperação do preço pago, por meio da interposição de ação autônoma com base no inadimplemento contratual e no locupletamento[25]. Esse posicionamento é defendido por Pontes de Miranda[26], Miguel Maria de Serpa Lopes[27], Gustavo Tepedino[28], Humberto Theodoro Junior[29], Sílvio Venosa[30]. Os motivos utilizados para justificá-lo podem ser assim resumidos: (i) a maior possibilidade de o alienante defender-se da reivindicação se figurar como parte processual, tratando-se de um benefício para o adquirente/evicto; (ii) o ordenamento não poder permitir o enriquecimento sem causa do alienante (no que diz respeito ao preço pago para a aquisição do bem ou direito objeto da evicção), subsistindo a obrigação de restituir o preço pago pelo adquirente/evicto, por força dos artigos 884 e seguintes do CC de 2002; (iii) uma possível interpretação do art. 449, que pode ser lido como estabelecendo uma distinção entre, de um lado, a responsabilidade ela evicção (cujas pretensões encontram-se listadas no art. 450) e, de outro, a responsabilidade pela restituição do preço fundada no locupletamento do alienante[31].

SAN MARTÍN NEIRA, Lilian. Sobre la naturaleza jurídica de la "cooperación" del acreedor el cumplimiento de la obligación: La posición dinâmica del acreedor en la relación obligatoria, como sujeto no sólo de derechos sino también de cargas y deberes. *in:* Revista de Derecho – Universidad de Concepción. Nº 225-226, año LXXVII, 2009. p. 157)

[23] Conforme explanado por Carvalho Santos, "o intuito da lei se justifica amplamente, porque o alienante pode ter meios e provas capazes de fazer prevalecer o seu direito em face das alegações do evicto. E, não sendo êle chamado a assístir à demanda, há uma preterição, que não pode resultar em prejuízo seu, mas não do comprador, que desdenhou convocá-lo à lide" (CARVALHO SANTOS, J.M. Código Civil Brasileiro Interpretado. V. XV. 2ª Edição. Rio de Janeiro: Metropole Editora, 1936. p. 406).

[24] Há quem defenda uma terceira visão segundo a qual a ausência de denunciação da lide acarreta na perda de todas as pretensões do adquirente/evicto, incluindo, mas não se limitando, à possibilidade de reaver o preço pago por meio de ação autônoma. Nesse sentido: CÂMARA, Alexandre Freitas. Da evicção – aspectos materiais e processuais. *in*: Direito Contratual: temas atuais. HIRONAKA, Gisela M. F. N.; TARTUCE, Flávio (coords.). 1ª Edição. São Paulo: Método, 2009. p. 698-702. Como poderá ser visto, não compartilhamos esse posicionamento por não a análise literal do artigo 456 do CC c/c artigo 70, I do CPC.

[25] Conforme mencionado por Clóvis Bevilaqua, o *"projeto primitivo"* do Código Civil de 1916 sugerira a adoção da ideia de matriz francesa que não tornaria obrigatória o chamamento à autoria, cessando a responsabilidade do alienante pela evicção, somente quando este provasse que teria meios suficientes para repelir a reivindicação, caso tivesse sido denunciado do litígio (Cf. BEVILAQUA, Clovis. Código Civil aos Estados Unidos do Brasil Commentado. Volume IV. Rio de Janeiro, 1938. p. 290.). Essa "atenuação" está presente no Esboço de Código de Civil de Teixeira de Freitas no art. 3527, 1º.

[26] Cf. PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. *Op. cit.* p. 271.

[27] Serpa Lopes defende a questão valendo-se de Carvalho de Mendonça (Cf. SERPA LOPES, Miguel Maria de. *Op. cit.* p.194). De igual recurso vale-se Carvalho Santos (CARVALHO SANTOS, J. M. *Op. cit.* p.407)

[28] Cf. TEPEDINO, Gustavo; BARBOZA, Heloisa Helena; MORAES, Maria Celina Bodin de. Código Civil Interpretado – Conforme a Constituição da República. Volume II. Rio de Janeiro: Renovar, 2006. p. 85-86.

[29] Cf. THEODORO JÚNIOR. Humberto. Curso de Direito Processual Civil – Teoria geral do direito processual civil e processo de conhecimento. 52ª edição. Rio de Janeiro: Forense, 2011. p. 140 e 141.

[30] VENOSA, Sílvio de Salvo. *Op. cit.* p. 567.

[31] Há inclusive, jurisprudência nesse sentido, a exemplo de: BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. 3ª Turma. Recurso Especial nº 36470, julgado em 15/10/1996. Relator: Ministro Carlos Alberto Menezes Direito; e

Corrente 2: a denunciação configura um ônus, cuja ausência tão somente afeta a pretensão do adquirente/evicto de ter a responsabilidade decorrente da evicção definida em um mesmo procedimento[32]. A razão para esse entendimento, que tem sido recorrente dos tribunais[33], remonta ao fato de a análise literal (ou mesmo a sistemática aludida na Corrente 1) afrontar ao princípio do acesso à justiça (art. 5º, XXXV da CF), implicar em enriquecimento sem causa do alienante, e não ser compatível em casos que envolverem bens e/ou direitos que acarretem em procedimento sumário, no qual há vedação à denunciação da lide[34]. Repise-se, por se tratar de um ônus para o adquirente/evicto, que a ausência da denunciação da lide implica na perda de uma via processual mais célere para o evicto. Em outras palavras, para essa corrente, cujo entendimento também é sustentado por nós, todas as pretensões permanecem e podem ser objeto de ação autônoma.

Resumo e posicionamento

Compartilhamos do posicionamento defendido pela Corrente 2, pois a "obrigação de denunciar a lide" é ônus do adquirente/evicto, cuja ausência implica na perda de uma via processual mais célere. Todavia, todas as pretensões permanecem e podem ser objeto de ação autônoma com base no inadimplemento contratual.

Adotar a Corrente 1 implicaria na impossibilidade do adquirente/evicto ser indenizado, por exemplo, pelas despesas e prejuízos decorrentes da evicção, o que não pode ser permitido por força da aplicação dos princípios gerais aplicados ao direito contratual. O adquirente/evicto não pode ser prejudicado pelos efeitos decorrentes de uma relação jurídica em que não figurou como parte. As consequências desse posicionamento são ainda mais prejudiciais caso a demanda obedeça o procedimento sumário no qual a denunciação da lide é vedada.

BIBLIOGRAFIA

ALVES MOREIRA, Guilherme. *Instituições do direito civil português*. vol. II: Das obrigações. Coimbra: 1911, França Amado.

ASSIS, Araken et al. *Comentários ao Código Civil Brasileiro*. v. 5. Coordenadores Arruda Alvim e Thereza Alvim. Rio de Janeiro: Forense, 2007.

BENEDETTINI, Enrico. *Della evizione.* Torino: Fratelli Boca, 1912.

BEVILAQUA, Clovis. Código Civil dos Estados Unidos do Brasil Commentado. Volume IV. Rio de Janeiro, 1938.

BEVILAQUA, Clovis. *Código Civil dos Estados Unidos do Brasil comentado*. v. IV. 11. ed. Rio de Janeiro: Francisco Alves.

CÂMARA, Alexandre Freitas. Da evicção – aspectos materiais e processuais. *in*: Direito Contratual: temas atuais. HIRONAKA, Gisela M. F. N.; TARTUCE, Flávio (coords.). 1ª Edição. São Paulo: Método, 2009

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. Recurso Especial nº 9552/SP, julgado em 25/05/1992. Relator: Ministro Nilson Naves).

[32] ROSENVALD. Nelson. Código Civil comentado: doutrina e jurisprudência. Coordenador Cezar Peluso. 8ª Ed. rev. e atual. Barueri: Manole, 2014. P.476-478.

[33] BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. 1ª Turma. 20060111220934APC, julgado em 28/05/2008. Relator: Ministro Natanael Caetano; BRASIL. Superior Tribunal de Justiça. 3ª Turma. Recurso Especial nº 880.698/DF, julgado em 10/04/2007. Relator: Ministra Nancy Andrighi; BRASIL. Tribunal de Justiça do Distrito Federal. 6ª Turma Cível. 20060111283868APC, julgado em 11/02/2009. Relator Des. JOSÉ DIVINO DE OLIVEIRA.

[34] Cf. artigo 280 do Código de Processo Civil

CARVALHO SANTOS, J.M. Código Civil Brasileiro Interpretado. V. XV. 2ª Edição. Rio de Janeiro: Metropole Editora, 1936.
COSTA, José Eduardo da. *Evicção nos contratos onerosos*. Coleção Prof. Agostinho Alvim. São Paulo: Saraiva, 2004.
CUNHA, Paulo Olavo. *Venda de bens alheios.* Separata da Revista da Ordem dos Advogados. Ano 47. Lisboa, Setembro de 1997.
CHAVES, Antonio. *Tratado de direito civil: obrigações.* Vol. II. Tomo 1. Revista dos Tribunais: São Paulo, 1984.
DIAS, José Aguiar. *Da responsabilidade civil*. Volume I, 5ª ed., Rio de Janeiro: Forense, 1973.
GONÇALVES, Carlos Roberto. *Direito Civil Brasileiro: Contratos e Atos Unilaterais.* v. III. 7ª ed. São Paulo: Saraiva, 2010.
GONDIM, Regina Bottentuit. *Da evicção.* Rio de Janeiro: 1955.
MELO, Marco Aurélio Bezerra de. *Novo Código Civil anotado*. v. III: Contratos, Tomo I. 2. ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2004.
MENEZES LEITÃO, Luis Manuel Teles de. *Direito das obrigações*. v. III: Contratos em especial. 7. ed. Coimbra: Almedina, 2010.
MIRANDA, Custório da Piedade Ubaldino. *Comentários ao Código Civil: dos Contratos em Geral.* v. 5. Coord. Antonio Junqueira de Azevedo. São Paulo: Saraiva, 2013.
Washington de Barros Monteiro (*In*: *Curso de Direito Civil: Direito das obrigações.* 32ª ed. São Paulo: Saraiva, 2000
MONTEIRO, Washington de Barros; MALUF, Carlos Alberto Dabus; SILVA, Regina Beatriz Tavares da. *Curso de direito civil*. v. 5. 36. ed. São Paulo: Saraiva, 2009.
OLAVO CUNHA, Paulo. Venda de bem alheio. *In Revista da Ordem dos Advogados*, Portugal, 1987, ano 47, vol. II.
PACIFICI-MAZZONI, Emidio. *Istituzioni di diritto civile italiano*. vol. V. 4. ed. Firenze: Fratelli Cammelli, 1913.
PEREIRA, Caio Mário da Silva. *Instituições de direito civil*. vol. III. rev. e atual. por Regis Fichtner. Rio de Janeiro: Forense, 2006.
PLANIOL; RIPERT; HAMEL; PERREAU. *Traité pratique de droit civil français*. Tome X: Contrats civils. Paris: Librairie générale de droit et de jurisprudence, 1932.
PONTES DE MIRANDA. Tratado de Direito Privado. v. 5. 3ª Edição. Rio de Janeiro: Borsoi, 1970
PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. Tratado de Direito Privado. Tomo XXXVIII. 8ª edição. Rio de Janeiro: Borsoi, 1972.
RICCA BARBERIS, Mario. *Trattato della garanzia per evizione: parte generale.* Torino: G. Giapicheli Editore, s.d.
PLANIOL; RIPERT; HAMEL; PERREAU. *Traité pratique de droit civil français*. Tome X: Contrats civils. Paris: Librairie générale de droit et de jurisprudence, 1932.
ROSENVALD. Nelson. Código Civil comentado: doutrina e jurisprudência. Coordenador Cezar Peluso. 8ª Ed. rev. e atual. Barueri: Manole, 2014
SAN MARTÍN NEIRA, Lilian. Sobre la naturaleza jurídica de la "cooperación" del acreedor el cumplimiento de la obligación: La posición dinâmica del acreedor en la relación obligatoria, como sujeto no sólo de derechos sino también de cargas y deberes. *in:* Revista de Derecho – Universidad de Concepción. Nº 225-226, año LXXVII, 2009
SERPA LOPES, Miguel Maria de. *Curso de direito civil*. v. III. 6. ed. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 1996.
TEIXEIRA DE FREITAS, A. *Esboço do Código Civil*. vol. II. Brasília: Ministério da Justiça, Fundação Universidade de Brasília, 1983.
TEPEDINO, Gustavo; BARBOZA, Heloisa Helena; MORAES, Maria Celina Bodin de. Código Civil Interpretado – Conforme a Constituição da República. Volume II. Rio de Janeiro: Renovar, 2006.
THEODORO JÚNIOR. Humberto. Curso de Direito Processual Civil – Teoria geral do direito processual civil e processo de conhecimento. 52ª edição. Rio de Janeiro: Forense, 2011
TROPLONG. *Le droit civil expliqué suivant l'ordre des articles du Code*: De la vente, Tome 1er. Paris: Charles Hingray, 1856.
UBALDINO MIRANDA, Custódio da Piedade. *Comentários ao Código Civil*. Dos Contratos em Geral, Coordenador Antônio Junqueira de Azevedo, Saraiva, 2013.
VARELA, Antunes; LIMA, Pires de. *Código Civil anotado*. v. II. 4. ed. rev. e atual. Coimbra: Coimbra, 2011.
VENOSA, Silvio de Salvo. *Código civil comentado*. vol. XII. São Paulo: Atlas, 2003.
VENOSA, Sílvio de Salvo. Direito Civil – Teoria Geral das Obrigações e Teoria Geral dos Contratos. v. 2. 10ª Edição. São Paulo: Editora Atlas, 2010
WAYAR, Ernesto C. *Evicción y vicios redhibitorios*. vol. II. Buenos Aires: Astrea, 1992