

falta de obtenção da anuência de terceiros (clubes de futebol, titulares do direito de autorização de transmissão dos jogos). Segundo o Tribunal, "a despeito de a CBF constar no contrato como 'cedente e detentora dos direitos de fixação e transmissão dos jogos que compõem o Campeonato Brasileiro de Futebol Profissional' (fl. 44, 1º vol.), a obrigação assumida, em verdade, configurava promessa de fato de terceiro. (...) Concretamente, de acordo com o art. 24 da Lei n. 8.672, de 6 de julho de 1993, em vigor à época da celebração do contrato (01.10.93), somente as entidades de prática desportiva (clubes de futebol) detinham o direito de autorizar a transmissão dos jogos, como se lê: 'às entidades de prática desportiva pertence o direito de autorizar a fixação, transmissão ou retransmissão de imagem de espetáculo desportivo de que participem'. Logo, não sendo a CBF titular do direito de transmissão dos jogos, reservado exclusivamente às entidades de prática desportiva, cumpria a ela obter dos clubes de futebol, a anuência ao contrato, obrigação esta, que foi aposta expressamente na cláusula sétima do contrato, com a seguinte redação: 'Será de responsabilidade da CEDENTE fazer com que todos os clubes que disputem o evento aceitem o presente contrato, fazendo constar do regulamento tal obrigatoriedade' (fl. 45). Trata-se, como visto, de promessa de fato de terceiro, que se consubstancia em uma obrigação de resultado, cujo inadimplemento, representado pela notificação de fl. 416 (2º vol.), endereçada pela CBF à TVA, comunicando que não conseguira a anuência dos clubes, enseja a resolução (extinção) do contrato e a responsabilização por perdas e danos" (STJ, REsp 249.008/RJ, 3ª Turma, Rel. Min. Vasco Della Giustina, j. 24.08.2010).

Art. 440. Nenhuma obrigação haverá para quem se comprometer por outrem, se este, depois de se ter obrigado, faltar à prestação.

 **COMENTÁRIOS DOUTRINÁRIOS:** O artigo em comento traz uma norma que seria, a rigor, dispensável, pois já resultante das regras relativas ao direito das obrigações. Com efeito, por meio do art. 440, o legislador afasta expressamente a responsabilidade do promitente caso este obtenha o compromisso do terceiro em realizar a prestação prometida. Assim, obrigando-se o terceiro, exonera-se o promitente de qualquer responsabilidade: o terceiro passa a estar diretamente vinculado perante o promissário, que poderá exigir o cumprimento da prestação prometida. O terceiro, nessa hipótese, deixa de ser terceiro.

SEÇÃO V DOS VÍCIOS REDIBITÓRIOS

Art. 441. A coisa recebida em virtude de contrato comutativo pode ser enjeitada por vícios ou defeitos ocultos, que a tornem imprópria ao uso a que é destinada, ou lhe diminuam o valor.

Parágrafo único. É aplicável a disposição deste artigo às doações onerosas.

 **COMENTÁRIOS DOUTRINÁRIOS:** Vícios redibitórios são defeitos ocultos da coisa que a tornam imprópria ao uso a que se destina, ou lhe diminuem o valor. A compra de um carro com defeito no sistema de resfriamento do motor ou de um apartamento com falhas em sua instalação hidráulica são exemplos de contratações maculadas por vícios redibitórios. Trata-se de uma *garantia legal* de cumprimento perfeito da prestação de dar, que deve ser útil ("que a tornem imprópria ao uso a que é destinada") e estar em conformidade com seu valor econômico ("ou lhe diminuam o valor"). Os vícios redibitórios são sempre *ocultos*. Se aparentes ou conhecidos do adquirente, não produzem efeito algum, pois se presume que o adquirente, tendo notado tais defeitos, já ofereceu pela coisa preço compatível com seu caráter defeituoso. Quem, por exemplo, compra um apartamento necessitando visivelmente de reformas não pode invocar vícios redibitórios, pois se presume que pagou o preço que julgou compatível com o estado de conservação do imóvel. Os vícios redibitórios devem ser também já *existentes ao tempo da tradição*. Defeitos que venham a nascer após a tradição já encontram a coisa incorporada ao patrimônio do adquirente e não atraem a tutela contra vícios redibitórios (*res perit domino*). Importante notar que o vício redibitório é um defeito da coisa, não da vontade, embora parte da doutrina insista em enxergar certa semelhança entre os vícios redibitórios e o erro. Não deve haver, contudo, confusão: o erro assenta sobre um vício do consentimento, enquanto o vício redibitório é defeito do bem, que o inutiliza ou diminui o seu valor. Por isso mesmo, a proteção contra vícios redibitórios limita-se a contratos translativos e conta com disciplina própria no Código Civil, sujeitando-se a prazos muito distintos e efeitos bastante diversos do erro. Traço significativo na distinção entre os institutos é que o erro somente gera a anulabilidade se cognoscível, enquanto, para a redibição do contrato por vícios redibitórios, afigura-se irrelevante saber se o alienante conhece ou não o vício. Em que pese a expressa referência do *caput*

do artigo em comento a “contrato comutativo” – entendida pelo parágrafo único às “doações onerosas”, – a doutrina tem alertado que “o art. 441 do Código Civil deve ser interpretado no sentido de abranger também os contratos aleatórios, desde que não inclua os elementos aleatórios do contrato” (Enunciado n. 583 da VII Jornada de Direito Civil). O efeito prescrito pelo artigo ante a verificação de vício redibitório é a faculdade de enjeitar (ou seja, rejeitar) a coisa. Em termos técnicos, pode o credor *redibir* o contrato, o que nada mais é que promover sua extinção com retorno das partes ao *status quo ante*: o adquirente devolve a coisa e recebe de volta a sua prestação. Trata-se de forma específica de extinção dos contratos. Este não é, contudo, o único remédio possível para esse tipo de vício, como revela o art. 442, ao qual se remete o leitor.

 **JURISPRUDÊNCIA COMENTADA:** O Superior Tribunal de Justiça já teve a oportunidade de destacar a distinção entre os institutos do erro e dos vícios redibitórios: “O equívoco inerente ao vício redibitório não se confunde com o erro substancial, vício de consentimento previsto na Parte Geral do Código Civil, tido como defeito dos atos negociais. O legislador tratou o vício redibitório de forma especial, projetando inclusive efeitos diferentes daqueles previstos para o erro substancial. O vício redibitório, da forma como sistematizado pelo CC/16, cujas regras foram mantidas pelo CC/02, atinge a própria coisa, objetivamente considerada, e não a psique do agente. O erro substancial, por sua vez, alcança a vontade do contratante, operando subjetivamente em sua esfera mental” (STJ, REsp 991.317/MG, 3ª Turma, Rel. Min. Nancy Andrighi, j. 03.12.2009).

Art. 442. Em vez de rejeitar a coisa, redibindo o contrato (art. 441), pode o adquirente reclamar abatimento no preço.

 **COMENTÁRIOS DOUTRINÁRIOS:** Àquele que adquire coisa maculada por vícios redibitórios o Código Civil oferece uma alternativa: optar por a) *redibir* o contrato, promovendo a sua extinção (v. comentário ao art. 441), ou b) reclamar o abatimento no preço proporcional ao vício, por meio da chamada *ação estimatória* ou de *quantum minoris*. Denominam-se *ações edilícias*, nomenclatura que remota ao Direito Romano, as ações redibitória e estimatória. A regra é que o adquirente pode livremente optar pelo remédio que julgar mais conveniente. A doutrina mais recente, no entanto, tem

destacado a necessidade de submeter essa escolha a um juízo de merecimento de tutela, afastando a possibilidade de redibição, quando, por exemplo, o remédio extintivo se revelar desproporcional à gravidade do defeito – em controle semelhante àquele que já ocorre no campo da resolução contratual (teoria do adimplemento substancial). Em tal hipótese, afastada a possibilidade de extinção, preserva o credor a faculdade de pleitear o abatimento da contraprestação. Um remédio que o Código Civil não assegura é o direito à substituição do bem adquirido. Nas relações de consumo, o Código de Defesa do Consumidor assegura, diante de vícios do produto ou serviço, o direito de o consumidor obter a substituição do produto ou a reexecução do serviço (art. 18, § 1º, I, c/c art. 20, I). Tal norma não encontra paralelo no regime geral do Código Civil.

Art. 443. Se o alienante conhecia o vício ou defeito da coisa, restituirá o que recebeu com perdas e danos; se o não conhecia, tão somente restituirá o valor recebido, mais as despesas do contrato.

 **COMENTÁRIOS DOUTRINÁRIOS:** O recurso às ações edilícias não afasta a pretensão do adquirente lesado à reparação das perdas e danos sofridos. A redação do art. 443 parece associar o pleito indenizatório à ação redibitória, ao mencionar a *restituição* do valor recebido pelo alienante. Nada impede, contudo, a cumulação do pleito indenizatório com a pretensão estimatória (abatimento do preço, sem restituição ao *status quo ante*), desde que presentes os seus requisitos específicos. Embora os vícios redibitórios prescindam do conhecimento pelo alienante quanto à existência do vício, tal conhecimento é exigido pelo art. 443 para que surja o dever de reparar as perdas e danos sofridos pelo adquirente. O artigo em comento expressamente ressalva as despesas do adquirente com o contrato (por exemplo, aquelas necessárias ao registro do bem imóvel), que serão devidas independentemente da ciência do alienante.

 **JURISPRUDÊNCIA COMENTADA:** Sobre o tema, já decidiu o Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul: “A ignorância do alienante a respeito do vício oculto não o exime da responsabilidade de suportar a garantia redibitória, eis que esta não decorre da culpa ou má-fé, e sim da própria natureza do contrato comutativo. *In casu*,

a parte demandante se desincumbiu de provar a ocorrência dos vícios ocultos no imóvel, que ocasionaram os alagamentos, impedindo o uso normal do bem. O dever de ressarcir as perdas e danos ao adquirente exsurge com a comprovação da ciência pelo alienante da existência dos vícios redibitórios, ex vi do art. 443 do Código Civil" (TJRS, Ap. Civ. 70.030.417.497, 20ª Câmara Cível, Rel. Des. Angela Maria Silveira, j. 07.10.2009).

Art. 444. A responsabilidade do alienante subsiste ainda que a coisa pereça em poder do alienatário, se perecer por vício oculto, já existente ao tempo da tradição.

 **COMENTÁRIOS DOUTRINÁRIOS:** Os vícios redibitórios devem ser já existentes ao tempo da tradição. Defeitos que venham a nascer *após* a tradição encontram a coisa já incorporada ao patrimônio do adquirente, valendo aí o adágio segundo o qual *res perit domino*. Todavia, se a coisa vem a perecer no patrimônio do adquirente *em virtude* de vício que já existia ao tempo da tradição, os efeitos dos vícios redibitórios aplicam-se. Eis o que afirma o artigo em comento. Afigura-se, contudo, indispensável que o perecimento encontre no vício a sua causa. O perecimento da coisa é logicamente incompatível com a pretensão estimatória, restando ao adquirente apenas a faculdade de redibir o negócio, hipótese em que o efeito restitutivo da extinção somente ao adquirente aproveitará, não tendo restado nada a devolver ao alienante.

 **JURISPRUDÊNCIA COMENTADA:** Exemplo de aplicação do dispositivo extrai-se de decisão do Tribunal de Justiça de São Paulo: "as partes litigantes firmaram, em 25.01.2004, um contrato de compra e venda de um cão da raça *Yorkshire* (...) O animal veio a falecer em razão de problemas de saúde que se manifestaram imediatamente após a sua venda (...) Ora, independentemente da inexistência de culpa ou má-fé por parte da fornecedora, há de se observar que a celebração de qualquer contrato comutativo exige que as partes conheçam a extensão de suas vantagens e desvantagens, sendo do fornecedor a responsabilidade pelos vícios ocultos que, no caso, restaram caracterizados, posto que a recorrida terminou por adquirir um animal já portador de deficiências em sua saúde. Tal entendimento está em consonância com aquilo que

dispõe o artigo 444 do Código Civil" (TJSP, Ap. Civ. 949.276.005, 27ª Câmara de Direito Privado, Rel. Des. Erickson Gavazza Marques, j. 21.01.2009).

Art. 445. O adquirente decai do direito de obter a redibição ou abatimento no preço no prazo de trinta dias se a coisa for móvel, e de um ano se for imóvel, contado da entrega efetiva; se já estava na posse, o prazo conta-se da alienação, reduzido à metade.

§ 1º Quando o vício, por sua natureza, só puder ser conhecido mais tarde, o prazo contar-se-á do momento em que dele tiver ciência, até o prazo máximo de cento e oitenta dias, em se tratando de bens móveis; e de um ano, para os imóveis.

§ 2º Tratando-se de venda de animais, os prazos de garantia por vícios ocultos serão os estabelecidos em lei especial, ou, na falta desta, pelos usos locais, aplicando-se o disposto no parágrafo antecedente se não houver regras disciplinando a matéria.

 **COMENTÁRIOS DOUTRINÁRIOS:** Os direitos do adquirente de promover a redibição do contrato (por meio da ação redibitória) ou obter o abatimento do preço (por meio da ação estimatória) são qualificados como *direitos potestativos*, impondo-se sobre a esfera jurídica do alienante sem possibilidade de resistência. Daí a natureza *decadencial* do prazo a que se subordinam. Quanto à duração do prazo decadencial, o Código Civil elege a natureza móvel ou imóvel do bem viciado como critério de fixação dos prazos: a) 30 dias, se móvel; ou b) um ano, se imóvel. Diversamente, o Código de Defesa do Consumidor emprega não o critério da natureza do bem, mas o critério da durabilidade do produto, fixando prazo de 30 dias para produtos não duráveis e 90 dias para produtos duráveis (CDC, art. 26). Assim, enquanto a compra de uma resma de papel e a compra de um helicóptero têm prazos diferenciados no diploma consumerista, o Código Civil lhes reserva prazo idêntico: 30 dias, por sua natureza comum de bem móvel. A brevidade dos prazos exprime a ponderação do legislador entre o interesse do adquirente no saneamento do vício e o interesse do alienante na estabilização de sua posição jurídica. Os prazos do *caput* do art. 445 são reduzidos pela metade se a coisa, no momento da alienação, já se encontrava na posse do adquirente, que desde a efetiva tradição tinha condições

de identificar o vício. Quanto ao termo inicial, os prazos contam-se, em regra, da data de entrega da coisa, momento a partir do qual se torna possível a descoberta do vício pelo adquirente. Quando a tradição precede a alienação, corre desta última o prazo (reduzido pela metade); solução diversa poderia implicar o escoamento do prazo antes mesmo de se operar a transferência da propriedade do bem. O § 1º traz hipótese excepcional de modificação do termo inicial, “quando o vício, por sua natureza, só puder ser conhecido mais tarde”, ou seja, quando não se possa identificar o vício imediatamente após a tradição ou alienação. Imagine-se o carro vendido com defeito no limpador de para-brisa em região de clima seco e poucas chuvas. Nestes casos, o Código Civil determina que o prazo correrá não mais da tradição/alienação, mas sim da efetiva ciência do adquirente acerca do vício. Prestigia o legislador, assim, o credor impossibilitado de buscar prontamente a tutela de seus direitos. Tal solução, contudo, poderia dar ensejo a uma garantia ilimitada, pois, a qualquer momento em que se manifestasse o vício, o alienante poderia ser submetido às ações edilícias, desde que intentadas dentro do prazo decadencial. Para evitar o prolongamento indefinido da garantia do alienante, o legislador estabelece prazos máximos para a ciência do vício: “de cento e oitenta dias, em se tratando de bens móveis; e de um ano, para os imóveis”. Caso o vício apenas se manifeste após o decurso deste prazo, não poderá mais o adquirente manejar as ações edilícias. Ao revés, manifestando-se o vício dentro do prazo, começa daí a fluir o prazo decadencial do *caput* (de trinta dias ou um ano) para o ajuizamento da ação. Note-se bem: os prazos do § 1º e do *caput* não se somam, de modo que a manifestação do vício faz cessar o primeiro prazo e dá início à contagem do segundo. Na síntese oferecida pelo Enunciado n. 174 da III Jornada de Direito Civil: “Em se tratando de vício oculto, o adquirente tem os prazos do *caput* do art. 445 para obter redibição ou abatimento de preço, desde que os vícios se revelem nos prazos estabelecidos no § 1º, fluindo, entretanto, a partir do conhecimento do defeito.” Diverso é o regime do Código de Defesa do Consumidor, que, de modo mais favorável ao consumidor-adquirente, estabelece como termo inicial para contagem dos prazos, em caso de vícios ocultos, o momento “em que ficar evidenciado o defeito” (art. 26, § 3º), sem estipular prazos máximos para a descoberta do vício. Por fim, o § 2º do art. 445 estabelece regra especial no caso de venda de animais. Remete a fixação do prazo para lei especial e, não havendo esta, para os “usos locais”, especialmente relevantes

em atividades rurais. Curiosamente, por expresse comando legal, o prazo de 180 dias do Código Civil assume caráter subsidiário mesmo em relação aos usos locais, revelando-se como última opção do intérprete para a solução do problema.



JURISPRUDÊNCIA COMENTADA: O Superior Tribunal de Justiça já teve a oportunidade de se manifestar sobre a interpretação a ser conferida ao § 1º do artigo em comento, em consonância com o entendimento defendido nestes comentários: “A recorrente alega que, como o vício somente foi conhecido posteriormente ao recebimento do bem móvel, não se aplicaria ao caso o prazo de decadência do *caput* do art. 445 (30 dias), mas o do § 1º, isto é, o prazo decadencial não seria de trinta dias, mas o de 180 dias contado a partir de sua ciência. Não prospera, porém, a pretensão, pois o acórdão recorrido interpretou corretamente o dispositivo legal. O prazo decadencial para exercício da pretensão redibitória ou abatimento do preço de bem móvel é o previsto no *caput* do art. 445 do Código Civil, isto é, 30 dias. O parágrafo primeiro apenas delimita que, se o vício somente se revelar mais tarde, em razão de sua natureza, o prazo de 30 dias fluirá a partir do conhecimento desse defeito, desde que revelado até o prazo máximo de 180 dias, com relação aos bens móveis. Não há fundamento para a adoção de prazos de decadência diferenciados na espécie. O legislador resolveu bem a questão, compatibilizando, nas palavras dos autores do ‘Código Civil Interpretado’, coordenado por Gustavo Tepedino, Heloisa Helena Barboza e Maria Celina Bodin de Moraes, ‘o pretendido reforço da responsabilidade do alienante com um limite temporal que prestigia a segurança das relações jurídicas’ (Volume II, Renovar, p. 70-71). Com efeito, em prol da segurança das relações jurídicas, foi estabelecido um período no qual o vício oculto há necessariamente de ser revelado (180 dias para coisa móvel e 1 ano para bem imóvel), sendo o termo inicial do prazo de decadência (30 dias para coisa móvel e 1 ano para imóvel) contado partir da ciência do vício oculto. Assim, no caso de vício oculto em coisa móvel, o adquirente tem o prazo máximo de 180 dias para perceber o vício e, se o notar neste período, tem o prazo de decadência de 30 dias (a partir da verificação do vício) para ajuizar a ação redibitória. Nesse sentido, o Enunciado n. 174 do CJF ‘Art. 445. Em se tratando de vício oculto, o adquirente tem os prazos do *caput* do art. 445 para obter redibição ou abatimento do preço, desde que os vícios se revelem nos prazos estabelecidos no parágrafo primeiro, fluindo, entretanto, a partir do

conhecimento do defeito.' No caso em exame, o defeito oculto foi detectado em 19.8.2004, dentro, portanto, do prazo estabelecido em lei para que fosse revelado. Dispunha, então, o adquirente, a partir de tal data (19.8.2004), do prazo decadencial de 30 dias para ajuizar a ação redibitória, mas só o fez quando já consumada a decadência, após decorridos dois meses" (STJ, REsp 1.095.882/SP, 4ª Turma, Rel. Min. Maria Isabel Gallotti, j. 09.12.2014). Também já decidiu aquele Tribunal, acerca da pretensão indenizatória decorrente dos danos causados pelo vício: "As pretensões indenizatórias decorrentes de vícios redibitórios não são, necessariamente, vinculadas a ação redibitória, sendo possível a formulação de pedidos com natureza diversa, submetidos a prazo prescricional, e não decadencial, como na hipótese dos autos. (...) A pretensão de reparação dos danos causados pela instalação de pastilhas cerâmicas defeituosas no revestimento da fachada de edifício, quando não consistir em pedido de redibição ou abatimento de preço, não estará submetida aos prazos decadenciais do art. 445 do CC/02" (STJ, REsp 1.148.460/PR, 3ª Turma, Rel. Min. Moura Ribeiro, j. 18.03.2019).

Art. 446. Não correrão os prazos do artigo antecedente na constância de cláusula de garantia; mas o adquirente deve denunciar o defeito ao alienante nos trinta dias seguintes ao seu descobrimento, sob pena de decadência.

 **COMENTÁRIOS DOUTRINÁRIOS:** Os prazos para redibir ou reclamar abatimento de preço em virtude de vícios redibitórios não correm na pendência de prazos convencionais de garantia. Assim, se as partes convencionam um prazo para que o alienante responda por defeitos do bem, independentemente da proteção legal contra vícios redibitórios, os prazos previstos no Código Civil ficam suspensos até o fim do prazo convencional. Tem-se, aqui, exemplo de suspensão de prazo decadencial. Exige o artigo, contudo, que, mesmo na vigência da garantia convencional, o adquirente denuncie o defeito ao alienante nos trinta dias seguintes ao seu descobrimento, sob pena de decadência.

 **JURISPRUDÊNCIA COMENTADA:** Reforçando a exigência da notificação no prazo legal, já decidiu o Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul: "verifica-se, também, a incidência do art. 446, uma vez que, em que pese a existência de cláusula de

garantia, não comprovou o autor tenha comunicado ao réu, dentro do prazo previsto no citado artigo, a existência do vício oculto ensejador da presente demanda" (TJRS, AC 70.028.442.788, 10ª Câmara Cível, Rel. Des. Paulo Antônio Kretzmann, j. 23.04.2009).

SEÇÃO VI DA EVICÇÃO

Art. 447. Nos contratos onerosos, o alienante responde pela evicção. Subsiste esta garantia ainda que a aquisição se tenha realizado em hasta pública.

 **COMENTÁRIOS DOUTRINÁRIOS:** A evicção é instituto que, tal como os vícios redibitórios, exprime uma proteção legal em favor do adquirente, típica dos contratos onerosos. Diz respeito, todavia, não a um vício material da coisa, mas a um vício de direito. A evicção consiste na perda da coisa recebida pelo adquirente em virtude de contrato oneroso, por força de sentença judicial ou ato administrativo que a atribui a outrem por razão anterior à celebração do contrato aquisitivo. Para fins de configuração da evicção, a noção de perda da coisa não se confunde com a privação material do bem – privação que, embora ocorra frequentemente nos casos de evicção, pode se verificar ou não. O que é necessário para a configuração da evicção é, em verdade, a frustração do direito do adquirente sobre o bem em razão de vício na titularidade do alienante (*vício jurídico*). É nesse sentido que se deve entender a referência à perda da coisa. A responsabilidade do alienante enunciada no art. 447, ora em comento, consubstancia-se no dever de indenizar o adquirente evicto pela perda da coisa, incluindo-se aí as verbas arroladas no art. 450 da codificação. Inovou o Código Civil de 2002 ao afirmar expressamente que a garantia de evicção se aplica às aquisições realizadas em hasta pública.

 **JURISPRUDÊNCIA COMENTADA:** Embora parte da doutrina brasileira, ao tratar da evicção, aluda apenas à perda da coisa por força de sentença judicial, o STJ tem reconhecido, acertadamente, que, "para exercício do direito que da evicção resulta ao adquirente, não é exigível prévia sentença judicial, bastando que fique ele privado do bem por ato de autoridade administrativa" (STJ, REsp 259.726/RJ, Rel. Min. Jorge Scartezini, j. 03.08.2004; no mesmo sentido: STJ, REsp 1.342.145/SP, 3ª Turma, Rel. Min.

Paulo de Tarso Sanseverino, j. 04.12.2014). Sobre a caracterização da evicção como vício de direito, a Corte já afirmou: “sendo dever do alienante transmitir ao adquirente o direito sem vícios não consentidos, caracteriza-se a evicção na hipótese de inclusão de gravame capaz de impedir a transferência livre e desembaraçada do bem” (STJ, REsp 1.713.096/SP, 3ª Turma, Rel. Min. Nancy Andrighi, j. 10.02.2018). Por fim, acerca da necessidade de anterioridade do vício em relação ao contrato aquisitivo, conclui o STJ: “A responsabilidade pela evicção ocorre apenas quando a causa da constrição operada sobre a coisa é anterior à relação jurídica entabulada entre o alienante e o evicto. O que importa não é o momento da constrição, esta será, necessariamente, posterior à alienação, o que importa saber é o momento em que nasceu o direito (de terceiro) que deu origem à constrição” (STJ, REsp 873.165/ES, 3ª Turma, Rel. Min. Sidnei Beneti, j. 18.05.2010).

Art. 448. Podem as partes, por cláusula expressa, reforçar, diminuir ou excluir a responsabilidade pela evicção.

 **COMENTÁRIOS DOUTRINÁRIOS:** A garantia contra evicção, em que pese sua fonte legal, não integra a ordem pública, sendo passível de modulação pela autonomia contratual das partes. Assim, poderão os contratantes, pela aposição de cláusula expressa no contrato, reforçar (por meio de cláusula penal, por exemplo), diminuir (pela exclusão de alguma das parcelas enumeradas no art. 450, por exemplo) ou mesmo excluir integralmente a garantia legal, devendo-se, nesta última hipótese, atentar ao disposto no art. 449.

 **JURISPRUDÊNCIA COMENTADA:** Nossos tribunais têm atuado de modo a preservar a eficácia da cláusula excludente da responsabilidade pela evicção, como ilustra a seguinte decisão: “Ao ajustar contrato de compra e venda, os contratantes pactuaram livremente as cláusulas do aludido instrumento, inserindo ali manifestação de vontade. Presente cláusula que exclui a responsabilidade do vendedor pelos riscos da evicção, a qual anuiu expressamente o comprador, descabido alegar que desconhecia os efeitos da mesma” (TJMG, Ap. Civ. 2.0000.00.391972-8/000, 1ª Câmara Cível, Rel. Des. Osmando Almeida, j. 09.09.2003).

Art. 449. Não obstante a cláusula que exclui a garantia contra a evicção, se esta se der, tem

direito o evicto a receber o preço que pagou pela coisa evicta, se não soube do risco da evicção, ou, dele informado, não o assumiu.

 **COMENTÁRIOS DOUTRINÁRIOS:** O legislador revela um grau maior de cautela diante da cláusula de exclusão da garantia contra a evicção, afastando a sua eficácia caso a) o evicto não tenha conhecimento do risco específico que resultou na perda da coisa ou, b) tendo sido informado do risco, o evicto não o tenha assumido. A doutrina tem entendido como suficiente para configurar a assunção do risco a prova de que o adquirente o conhecia antes de pactuar a exclusão, ainda que o tenha feito de forma genérica. Expediente que atribui maior segurança às cláusulas de exclusão é a declaração na própria cláusula do específico vício jurídico vislumbrado pelas partes como ensejador de possível evicção. Prevê o art. 449 que, afastada a cláusula de exclusão, “tem direito o evicto a receber o preço que pagou pela coisa evicta”.

Art. 450. Salvo estipulação em contrário, tem direito o evicto, além da restituição integral do preço ou das quantias que pagou:

I – à indenização dos frutos que tiver sido obrigado a restituir;

II – à 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.

Parágrafo único. O preço, seja a evicção total ou parcial, será o do valor da coisa, na época em que se evenceu, e proporcional ao desfalque sofrido, no caso de evicção parcial.

 **COMENTÁRIOS DOUTRINÁRIOS:** A garantia contra a evicção centra-se no direito do evicto a obter a restituição pelo alienante do valor da coisa perdida. O parágrafo único do artigo em comento traz relevante regra acerca da quantificação deste valor, determinando como devido o valor do bem no momento da evicção, momento em que efetivamente se dá o desfalque no patrimônio do indivíduo. Sendo a evicção parcial, evidente que o valor não poderia corresponder à integralidade do bem, devendo sim ser “proporcional ao desfalque sofrido”. O direito do adquirente não se limita, porém, à restituição do valor

da coisa. Abrange também a) frutos que tiver sido obrigado a restituir; b) despesas do contrato e outros prejuízos que diretamente resultam da evicção; e c) despesas judiciais pagas pelo adquirente e honorários do advogado constituído. Dentre essas verbas, assume relevo a “indenização (...) pelos prejuízos que diretamente resultarem da evicção”, expressão abrangente e equiparável ao regime geral de responsabilidade pelo inadimplemento das obrigações, que serve para assegurar amplo ressarcimento do evicto pelos danos resultantes da evicção. A ressalva do *caput* quanto a possível “estipulação em contrário” representa mero reforço à regra do art. 448, que estabelece o caráter disponível da proteção legal contra evicção.

 **JURISPRUDÊNCIA COMENTADA:** Caso julgado pelo Superior Tribunal de Justiça envolvendo o reconhecimento de evicção de bem objeto de contrato de *leasing* evidencia o desafio que pode constituir a quantificação da verba devida por força da garantia legal: “Pelo contrato de *leasing*, o arrendante adquire determinado bem indicado e o entrega ao arrendatário, em contrapartida ao pagamento de aluguéis. Findo o prazo contratual, surgirá para o arrendatário a opção de prorrogar o contrato, devolver o bem ao arrendador ou adquirir a propriedade deste, pelo valor de mercado ou por outro montante residual garantido (VRG), previamente definido no contrato. Diante de sua natureza complexa, a indenização pela evicção deverá ser feita por uma interpretação mais acurada do art. 450 do Código Civil. 4. Nessa ordem de ideias, verifica-se que não há falar em restituição integral do preço equivalente ao valor da coisa, uma vez que não houve a opção de compra do caminhão arrendado nem quitação do débito devido. 5. No tocante às prestações quitadas, apesar da preponderância da relação obrigacional de locação, aqui, de forma diferente, além do uso e gozo da coisa em contraprestação, pode ter havido o pagamento do VRG de forma antecipada, o que atrai uma peculiaridade especial na indenização. Realmente, não caberá a restituição dos valores referentes aos aluguéis, haja vista o uso cedido e a utilização da coisa até o momento em que se venceu, mas serão devidas as parcelas correspondentes ao adiantamento do VRG, bem como de eventuais aluguéis recebidos de forma antecipada. 6. Além disso, caberá indenização pelos frutos que eventualmente o arrendatário tiver sido obrigado a restituir ao terceiro-evictor, bem como pelas despesas do contrato e pelas custas judiciais e honorários do advogado constituído pelo adquirente-evicto (art. 450, I, II, primeira parte, e IV, do CC). 7. Será devida, ainda, indenização pelos prejuízos que

diretamente tenham sido resultados da evicção (art. 405, II, parte final, do CC). Com efeito, não se pode afastar a existência de lucros cessantes do autor pelo só fato de que ele [...] poderia ter buscado outro pelo minhão para trabalhar’. O que deve ser aferido é se houve a frustração de um lucro esperado, se houve a perda de uma expectativa de ganho, tendo em vista que o recorrente utilizava o bem arrendado como meio de trabalho” (STJ, REsp 1.133.597/MG, 4ª Turma, Rel. Min. Luis Felipe Salomão, j. 22.10.2013).

Art. 451. Subsiste para o alienante esta obrigação, ainda que a coisa alienada esteja deteriorada, exceto havendo dolo do adquirente.

 **COMENTÁRIOS DOUTRINÁRIOS:** A eventual deterioração da coisa sob a posse do adquirente não aproveita ao alienante em caso de evicção. Com efeito, o artigo em comento declara expressamente que eventual deterioração não libera o alienante do seu dever de ressarcir amplamente o evicto (v. comentário ao art. 450). Se, contudo, a deterioração do bem decorre de conduta intencional do evicto, afasta-se a garantia legal, em repúdio à má-fé do adquirente.

Art. 452. Se o adquirente tiver auferido vantagens das deteriorações, e não tiver sido condenado a indenizá-las, o valor das vantagens será deduzido da quantia que lhe houver de dar o alienante.

 **COMENTÁRIOS DOUTRINÁRIOS:** Pode ocorrer que da deterioração da coisa tenham resultado vantagens patrimoniais ao adquirente. O Código Civil determina que sejam deduzidas do valor devido ao adquirente, desde que este já não tenha sido condenado a indenizar o alienante por tais vantagens. O objetivo do legislador foi manter a estabilidade do patrimônio do evicto: a preservação do lucro obtido somada à indenização pela evicção implicaria enriquecimento sem causa.

Art. 453. As benfeitorias necessárias ou úteis, não abonadas ao que sofreu a evicção, serão pagas pelo alienante.

 **COMENTÁRIOS DOUTRINÁRIOS:** As benfeitorias são as intervenções (obras ou despesas) realizadas em um bem com o propósito de conservá-lo (benfeitorias necessárias), melhorá-lo (benfeitorias úteis), ou embelezá-lo (benfeitorias voluptuárias). O tema é contemplado na Parte Geral da codificação

(v. comentário ao art. 96). As benfeitorias necessárias e úteis devem, a princípio, ser indenizadas pelo alienante em favor do adquirente. Em razão de seu caráter supérfluo, a lei exclui o direito do evicto à indenização pelas benfeitorias voluptuárias.

Art. 454. Se as benfeitorias abonadas ao que sofreu a evicção tiverem sido feitas pelo alienante, o valor delas será levado em conta na restituição devida.

COMENTÁRIOS DOUTRINÁRIOS: A indenização das benfeitorias pelo alienante ao adquirente (art. 453) só tem lugar, naturalmente, quando as benfeitorias foram realizadas pelo adquirente. Se realizadas pelo próprio alienante, devem ser abatidas da restituição devida, sob pena de evidente enriquecimento sem causa do evicto.

Art. 455. Se parcial, mas considerável, for a evicção, poderá o evicto optar entre a rescisão do contrato e a restituição da parte do preço correspondente ao desfalque sofrido. Se não for considerável, caberá somente direito a indenização.

COMENTÁRIOS DOUTRINÁRIOS: A evicção pode ser meramente parcial, atingindo apenas parte do direito transferido ao adquirente, como no caso de estar a coisa gravada com direito real de terceiro. Conforme já salientado, a restituição integral do valor da coisa perdida constitui o núcleo da garantia contra a evicção. Em se tratando, contudo, de evicção parcial “considerável”, reserva-se ao evicto, alternativamente, a possibilidade de *rescindir* (extinguir) o contrato. A referência a uma evicção “considerável” reflete neste instituto orientação que, a despeito do silêncio do Código Civil, tem sido aplicada em todo direito das obrigações, no sentido de submeter o drástico remédio extintivo a um juízo de proporcionalidade em relação à gravidade de sua causa. A doutrina tem corretamente alertado que a verificação da evicção considerável deve tomar em conta não apenas o aspecto quantitativo, mas, principalmente, o aspecto qualitativo, analisando-se o reflexo da parcela do direito de que o evicto foi privado sobre a utilidade da prestação.

Art. 456. (Revogado pela Lei n. 13.105/2015.)

Art. 457. Não pode o adquirente demandar pela evicção, se sabia que a coisa era alheia ou litigiosa.

COMENTÁRIOS DOUTRINÁRIOS: A ciência do adquirente acerca do vício jurídico – de que o domínio alheio e a pendência de litigiosidade são apenas exemplos – no momento da celebração do negócio implica assunção do risco de uma futura evicção da coisa, atribuindo caráter aleatório ao contrato. A álea, neste caso, recairia justamente sobre a possível privação da coisa em razão do vício jurídico, afastando a garantia legal contra evicção.

JURISPRUDÊNCIA COMENTADA: Exemplo de aplicação do dispositivo extrai-se da jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça: “Reconhecida a má-fé do arrematante no momento da aquisição do imóvel, não pode ele, sob o argumento de ocorrência de evicção, propor a ação de indenização com base no art. 70, I, do CPC, para reaver do alienante os valores gastos com a aquisição do bem. Para a configuração da evicção e consequente extensão de seus efeitos, exige-se a boa-fé do adquirente” (STJ, REsp 1.293.147/GO, 3ª Turma, Rel. Min. João Otávio de Noronha, j. 19.03.2015).

SEÇÃO VII

DOS CONTRATOS ALEATÓRIOS

Art. 458. Se o contrato for aleatório, por dizer respeito a coisas ou fatos futuros, cujo risco de não virem a existir em dos contratantes assumo, terá o outro direito de receber integralmente o que lhe foi prometido, desde que de sua parte não tenha havido dolo ou culpa, ainda que nada do avençado venha a existir.

COMENTÁRIOS DOUTRINÁRIOS: *Contrato aleatório* é aquele em que ao menos uma das partes não pode estimar, no momento da celebração do contrato, se a prestação que se obriga a cumprir tem valor correspondente à prestação assumida pela outra parte. Chama-se aleatório justamente porque contém uma dose de álea, incerteza, fortuna. Ao menos um dos contratantes assume um risco de ser chamado a efetuar uma prestação cujo valor supera o valor daquela que recebe em contrapartida. É o que ocorre, por exemplo, no contrato de seguro, em que o segurado, em troca do prêmio que paga, pode receber uma indenização, se ocorrer o sinistro, ou nada receber, se o sinistro nunca vier a ocorrer. *Contrato comutativo*, ao contrário, é aquele em que qualquer das partes pode, já ao tempo