

Gisele Lima; Universidade Federal Rural do Semi-Árido
giselemarnia@gmail.com
<https://orcid.org/0000-0003-3269-0328>

Marcelo Lauar Leite, Universidade Federal Rural do Semi-Árido.
marcelo.lauar@ufersa.edu.br
<https://orcid.org/0000-0002-3658-1260>



Recibido: 2021-06-02 | Revisado: 2021-06-28
Aceptado: 2021-07-14 | Publicado: 2022-07-18

Mecanismo de desalojo y la aplicabilidad del principio de buena fe a la luz de la jurisprudencia brasileña

Eviction mechanism and the applicability of the principle of good faith in the light of Brazilian jurisprudence

RESUMEN

La investigación tiene como objetivo presentar los fundamentos y características del desalojo, con especial énfasis en la aplicabilidad del principio de buena fe como requisito para la actuación de tal mecanismo. En un primer momento, se hizo un breve razonamiento sobre el instituto del desahucio, a través del análisis de la doctrina y la legislación, así como del principio de buena fe y su actuación en los contratos en general. Más adelante, a través de la observación de un proceso de apelación por el Tribunal de Justicia del Estado de Paraná, se consideró la actuación del principio de buena fe en el proceso de desalojo a través de los arts. 449 y 457 del Código Civil brasileño, cubriendo entonces este aspecto para el entendimiento jurisprudencial mayoritario en el Superior Tribunal de Justicia brasileño, que considera la inexistencia de evicción en los casos en que el adquirente actúa de mala fe.

Palabras Clave: Buena fe, Compraventa, Desalojo, Jurisprudencia, Tribunal Superior de Justicia..

Abstract

The research aims to present the fundamentals and characteristics of eviction, with special emphasis on the applicability of the principle of good faith as a requirement for the performance of such a mechanism. At first, there was a brief reasoning about the eviction institute, through the analysis of the doctrine and legislation, as well as the principle of good faith and its performance in contracts in general. Further on, through the observation of an appeal process by the Court of Justice of the State of Paraná, it was considered the performance of the principle of good faith in the eviction process through arts. 449 and 457 of the Brazilian Civil Code, then

covering this aspect for the majority jurisprudential understanding in the Brazilian Superior Court of Justice, which considers the non-existence of eviction in cases where the acquirer acts in bad faith.

Keywords Good faith, Purchase and sale, Eviction, Jurisprudence, Superior Court of Justice..

1. INTRODUCCIÓN

Tão antiga como o próprio ser humano é a noção de contrato, surgindo a partir do momento em que as pessoas passam a se relacionar e a viver em sociedade . De modo conceitual, é possível definir contrato como “todos os tipos de convenções ou estipulações que possam ser criadas pelo acordo de vontades e por outros fatores acessórios.” . Por consequência, devido sua diversidade, agrupa-se os contratos em categorias, possuindo, cada uma, regras e aplicações específicas de acordo com as características que originam, como as vantagens que podem trazer para as partes, seu modo de execução, entre outros.

Desse modo, no cenário brasileiro, as relações contratuais, tendo em vista sua complexidade, exigem do indivíduo uma atuação conforme a boa-fé, observando os deveres anexos de proteção, cooperação e informação, a fim de que o bem adquirido possa ser desfrutado da melhor forma possível. Logo, além da obrigação principal e dos deveres anexos ou instrumentais oriundos da boa-fé, o sistema jurídico concebe garantias quanto às tutelas física e jurídica do objeto adquirido . Nesse interim, atua o mecanismo da evicção nos contratos onerosos, como uma garantia legal do adquirente.

Por conseguinte, o presente artigo busca elaborar acerca do dispositivo da evicção e sua atuação diante o princípio da boa-fé nas relações contratuais de compra e venda, se favorecendo da análise doutrinária e legal, para, ao fim, atingir seu o objetivo final que consiste em apresentar a jurisprudência predominante em relação à temática no que diz respeito a julgados do Superior Tribunal de Justiça. Desse modo, inicialmente apresenta-se uma concepção de evicção e de suas características e efeitos, e, posteriormente, expõe-se a concepção da boa-fé nos contratos, conectando sua aplicabilidade ao mecanismo citado. Por fim, são analisados julgados do STJ que discutam a respeito da temática, formulado um entendimento preponderante sobre essa questão. Em suma, com este estudo espera-se demonstrar a importância da aplicabilidade da perspectiva elucidada, vital para efetivação da autonomia e garantia dos direitos das partes nas relações contratuais.

2. MATERIALES Y MÉTODOS

Do ponto de vista metodológico, a presente pesquisa faz uso da vertente jurídico-dogmática, possuindo um caráter doutrinário e cunho essencialmente bibliográfico e documental, com o uso de fontes primárias e secundárias de modo a possibilitar um adequado aprofundamento do fenômeno em estudo. Como fonte primária será utilizada a legislação brasileira referente à temática, e como fonte secundária o uso de obras consolidadas e contemporâneas do direito

brasileiro, com autores como Tartuce, Lôbo, Rizzardo, Gonçalves e Stolze.

Além disso, este estudo possui natureza qualitativa, pois se pretende analisar percepções jurídicas coletadas acerca da evicção e da boa-fé. Além disso, a pesquisa se baseia no método indutivo, tendo em vista que a abordagem se deu através da observação de casos particulares, gerando como consequência uma possível conclusão ostensivamente aplicável à questão.

Es importante indicar que los resultados teóricos y empíricos que se exponen en el presente trabajo son parte de los hallazgos generados por el grupo de investigación de la Universidad Nacional de Loja, denominado: “Indicadores de vulnerabilidad para prevenir la exclusión de la comunidad universitaria de la Universidad Nacional de Loja”.

3. RESULTADOS

Uma análise do mecanismo da Evicção

3.1 Evicção e os contratos de compra e venda

A princípio, de modo breve, é pertinente a conceituação dos contratos onerosos. Nesse sentido, os contratos classificam-se como onerosos quando as partes assumem reciprocamente direitos e obrigações, constituindo aqueles nos quais as partes transferem certos direitos uma à outra, mediante determinada compensação. Portanto, contrato oneroso é aquele que traz vantagens para ambos os contratantes, possuindo como exemplo típico a compra e venda.

Nesse sentido, a origem histórica da evicção se situa no direito romano, vinculada exatamente ao contrato de compra e venda, que, até então, não transferia propriedade, mas apenas a posse. O comprador poderia exigir que a posse fosse transmitida de maneira e com características que a tornassem insuscetível de privação e para tanto era o vendedor obrigado a garantir que a posse transferida seria imunizada de perturbações.

Desse modo, a compra e venda por ser uma modalidade de contrato consensual, bilateral e oneroso, qual um contratante se obriga a entregar uma coisa e o outro se obriga a dar, em contraprestação, uma soma em dinheiro, gera obrigações recíprocas para a parte contratante, sendo uma delas a obrigação do vendedor de responder pela evicção da coisa. Citada perspectiva está presente no art. 447 do Código Civil Brasileiro ao elucidar que o alienante responde pela evicção nos contratos onerosos. Desse modo, é necessária uma análise aprofundada acerca desse mecanismo nessa espécie de contrato.

3.2 Evicção: conceito e particularidades

Como anteriormente exposto por meio do art. 447 do Código Civil, o alienante responde pela evicção nos contratos onerosos. Consiste por contrato oneroso, como já elaborado, aquele que é vantajoso para ambos os contratantes, possuindo como destaque a compra e venda. Todavia, a obrigação do vendedor não é unicamente entregar a coisa, mas fazê-la de forma livre e

desembaraçada de vícios, devendo garantir que a coisa seja efetivamente útil para o destino proposto e que não sofra turbação de terceiros por fato ou ato anterior ao contrato, atuando a evicção como uma forma de garantia legal do comprador .

Desse modo, a evicção se comporta como vício de direito, comprometendo a titularidade jurídica sobre a coisa que é objeto de alienação, ocorrendo a perda da coisa pelo adquirente como consequência de reivindicação feita pelo verdadeiro dono, de cujos riscos o alienante deve resguardar o adquirente ou credor. Logo, na evicção o bem existe, todavia, a titularidade é de um terceiro. De modo complementar, “Só pode haver evicção resultante de contratos onerosos, principalmente dos que têm por finalidade a transferência de direito real, de posse ou de uso.” . Tal ideia condiz com o art. 447 do Código Civil , ao elaborar que nos contratos onerosos, o alienante responde pela evicção.

Visando uma adequada compreensão, cabe formular sobre os elementos subjetivos ou pessoais da evicção: aquele que transferiu a coisa viciada de forma onerosa é o alienante; já aquele que perdeu a coisa adquirida é o evicto (adquirente ou evencido) e, por fim, o evictor é aquele que teve a decisão judicial ou a apreensão administrativa a seu favor.

Por conseguinte, “Consiste a evicção na perda, pelo adquirente (evicto), da posse ou propriedade da coisa transferida, por força de uma sentença judicial ou ato administrativo que reconheceu o direito anterior de terceiro, denominado evictor” Logo, em perspectiva geral, na evicção o adquirente de um bem perde sua posse fundada em motivação anterior a aquisição da coisa. Nesse sentido, conseqüentemente, existe a necessidade de se resguardar o adquirente de uma eventual alienação de coisa não pertencente ao alienante, podendo o adquirente voltar-se contra aquele, se vier a perder a coisa para terceiro.

Desse modo, “A evicção configura-se com a reunião dos seguintes elementos característicos: a) privação do direito do adquirente; b) sentença judicial reconhecendo direito preexistente; c) risco anterior à aquisição da coisa” Além disso, há três formas de evicção: a reivindicatória, a expropriatória e a resolutória. A reivindicatória resulta da sentença que julgou procedente a ação de reivindicação do proprietário da coisa vendida; a expropriatória se dá, quando o bem, já penhorado quando foi vendido, vem a ser alienado em hasta pública; e por fim a resolutória ocorre se a precedente aquisição do vendedor se resolve por estar subordinada a uma condição resolutiva. Em suma, se a coisa objeto de contrato oneroso é reivindicada por terceiro, o contratante que havia assumido a obrigação de entregá-la (alienante) responde por evicção, devendo indenizar o outro contratante (adquirente), caso seja acolhida em juízo a reivindicação da coisa. Tal artifício resguarda o adquirente de uma eventual alienação, mostrando que a entrega regular da coisa vendida ao comprador não esgota as obrigações do alienante, que tem o dever de garantir ao adquirente a posse justa da coisa transmitida.

O princípio da boa-fé nos contratos

Nesse interim, visando uma adequada interpretação legal e jurisprudencial da evicção, é pertinente elucidar acerca do princípio da boa-fé. Logo, é possível definir que

A boa-fé objetiva é regra de conduta dos indivíduos nas relações jurídicas contratuais. Interessam as repercussões de certos comportamentos na confiança que as pessoas normalmente neles depositam. Confia-se no significado comum, usual, objetivo da conduta ou comportamento reconhecível no mundo social. A boa-fé objetiva importa conduta honesta, leal, correta.

Por conseguinte, cabe a diferenciação entre boa-fé objetiva e boa-fé subjetiva. A boa-fé subjetiva consiste em uma situação psicológica, um estado de ânimo do agente que realiza determinado ato, sem ter ciência do vício que a macula. Nesse caso, o próprio legislador, em vários dispositivos, cuida de ampará-lo, não fazendo o mesmo quanto ao possuidor de má-fé. Distinguindo-se, desse modo, da boa-fé objetiva, a qual, tendo natureza de princípio jurídico consiste em uma regra de comportamento, de fundo ético e exigibilidade jurídica.

O Código Civil positivou tal princípio em seu art. 422: “Art. 422. Os contratantes são obrigados a guardar, assim na conclusão do contrato, como em sua execução, os princípios de probidade e boa-fé.” Além disso, a aplicação do princípio da boa-fé é viável nas fases pré-contratual e pós-contratual, como elucidado no Enunciado 25 do Conselho de Justiça Federal, assim como no Enunciado 170.

Desse modo, o princípio da boa-fé objetiva constitui a soma da boa intenção com a probidade e a lealdade. Assim, a boa-fé objetiva exige que as partes atuem de modo a garantir obtenção, por ambas, do resultado visado. Mesmo no silêncio do contrato, ou até contra sua disposição expressa, o sujeito deve colaborar com a outra parte, fazendo o que estiver ao seu alcance para que eles obtenham o resultado previsto no contrato, possuindo função interpretativa dos negócios jurídicos e papel limitador do exercício de direitos, que vedam contradições e impossibilitam comportamentos que violem o princípio da dignidade humana.

Em suma, o princípio da boa-fé estabelece que o contrato deve ser justo para as partes, possibilitando que, em caso de descumprimento, seja possível buscar perante a justiça o equilíbrio do contrato, tanto na fase pré-contratual como na fase pós-contratual.

Efeitos da Evicção

Destarte, por a evicção ser uma garantia legal, cabe ao legislador estabelecer a sua extensão, sendo válida, desse modo, a análise dos efeitos desse instituo por meio da sua positivação legal. Primeiramente, ocorrendo a perda judicial da coisa, tem o adquirente a faculdade de voltar-se contra o alienante e exigir que este lhe restitua o preço pago, e mais as despesas com o contrato, honorários de advogado e custas judiciais na ação que lhe impôs a evicção, cabendo indenização dos frutos que tiver sido obrigado a restituir, como disposto pelo art. 450 do Código Civil brasileiro.

Ademais, de acordo com o parágrafo único do citado artigo, o alienante responde pela diferença entre o preço de aquisição e o seu valor ao tempo em que se evenceu, tendo em vista que a lei manda indenizar o adquirente dos prejuízos, e, ao cuidar das perdas e danos, o aludido Código Civil considera-as abrangentes não apenas do dano emergente, porém daquilo que o credor razoavelmente deixou de lucrar. Ademais, as partes podem por cláusula expressa reforçar, diminuir ou excluir a responsabilidade pela evicção.

Além disso, os arts. 451 e 452 estabelecem que a obrigação do alienante subsiste, ainda que a coisa esteja deteriorada, salvo havendo dolo do adquirente. Todavia, se este houver auferido vantagens da deterioração, sendo possível exemplificar por meio do caso qual um indivíduo vendeu materiais resultantes da demolição de um prédio, se deduzirá da quantia a receber, a não ser que tenha sido condenado a indenizar o terceiro alienante.

Nessa perspectiva, abordando enfim a intenção buscada pelo artigo, não há responsabilidade para o alienante se o adquirente sabia que a coisa era alheia, inexistindo, igualmente, se sabia o adquirente que a coisa era litigiosa, pois estava ciente de que a prestação do outro contratante dependia de acerto judicial que lhe podia ser desfavorável. Do mesmo modo, não é cabível a evicção se o adquirente foi informado do risco da evicção e o assumiu expressamente, liberando o alienante das respectivas consequências. Logo, aqui atua o princípio da boa-fé no que diz respeito ao comportamento do comprador, como elucidado nos artigos 449 e 457 do Código Civil.

Em suma, é possível afirmar acerca da objetividade da evicção e de sua aplicação, que ocorre com perda total ou parcial da propriedade ou posse por parte do evicto, somente se afastando o dever de indenizar em caso de má-fé deste último ou da existência no contrato de compra e venda de cláusula de exoneração da garantia contra os efeitos da evicção, como evidente nos dispositivos citados acima. Desse modo, é pertinente a análise da aplicação e a atuação dessa colocação nos tribunais e a consequente jurisprudência existente.

Análise da Jurisprudência brasileira sobre o instituto da Evicção

É pertinente salientar, primeiramente, que a observação aqui descrita será construída acima da perspectiva de um tribunal de segunda instância, para, posteriormente, se compreender o posicionamento dos Tribunais Superiores. Nesse sentido, o processo que será apresentado é um recurso de nº 0003898-84.2018.8.16.0158 do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná. Segue a ementa:

Ementa: recurso inominado. compra e venda de imóvel. réu que não era efetivo proprietário do bem. linha de aquisição que remete a mero ocupante do terreno. evicção configurada. inaplicabilidade do art. 457 do código civil ao caso. autor que não tinha ciência de que o bem era alheio. conduta contraditória da parte ré. tentativa de alterar a verdade dos fatos. multa por litigância de má-fé fixada de ofício. recurso desprovido.

(TJPR – 2º Turma Recursal – 0003898-84.2018.8.16.0158 - São Mateus do Sul - Rel.: Juiz de Direito da Turma Recursal dos Juizados Especiais Álvaro Rodrigues Júnior - julgado em 08/04/2022.) É válido, portanto, uma breve contextualização do caso: o processo em questão retrata sobre a compra de um imóvel, pertencente ao réu, pelo autor no valor de R\$ 18.000 (dezoito mil reais) pagos à vista. Desse modo, no contrato firmado entre as partes o réu se apresentou como proprietário, elaborando que comprou o bem por meio de recibo e que a documentação do imóvel estaria pendente na prefeitura da cidade, justificando, dessa forma, a ausência de escritura. Logo, após o pagamento do valor negociado, o autor tomou posse do terreno, realizou terraplanagem e outras benfeitorias.

Todavia, no ano de 2016, terceiros propuseram uma ação de reintegração de posse demonstrando

serem os proprietários do bem. Logo, o alienado com a perda da posse do bem adquirido, reivindicou a restituição do valor pago pelo imóvel e a reparação material pelos serviços nele executados, constituindo a evicção. Nesse sentido, o tribunal de primeira instância concedeu a restituição dos valores pagos a título de aquisição do imóvel em favor do autor e condenou o réu ao pagamento de indenização a título de danos materiais referentes aos prejuízos suportados pela perda do imóvel. Isso exposto, o recorrente solicitou a improcedência da demanda, sustentando a inexistência de direito do alienado à evicção e a necessidade de aplicação do art. 457 do Código Civil ao caso exposto, elaborando que o contrato firmado entre as partes é hábil para demonstrar que o recorrido tinha ciência do imóvel se tratar de bem alheio, pois o recibo apresentado pelo recorrente seria suficiente para dar ciência ao autor de que o imóvel era de propriedade de terceiro.

Dado tal cenário, a 2ª Turma Recursal dos Juizados Especiais do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná, por unanimidade dos votos, não deu provimento ao recuso promovido, mantendo a sentença já estabelecida e anteriormente explanada. Por conseguinte, o Juiz Relator Álvaro Rodrigues Junior fundamentou a decisão aludindo especificamente ao art. 457, retratando acerca da não aplicabilidade da evicção caso exista ciência do evicto que a coisa perdida era alheia, explicitando que se faz necessário o outorgante demonstrar que o evicto sabia que o bem era alheio ou litigioso. Nesse sentido, o magistrado elaborou que não é possível dizer que o recorrido tinha ciência de que o imóvel adquirido era alheio ou litigioso, tendo em vista que o recorrente se apresentou como proprietário do imóvel, esclarecendo ao alienado que adquiriu o bem por meio de recibo e que a documentação do imóvel estaria pendente na prefeitura, como já esclarecido. Assim, a menção à posse precária no contrato ou a ausência de regularização da escritura do imóvel não seriam suficientes para levar à conclusão do recorrido que o recorrente não tinha capacidade para lhe vender o bem em questão.

Nesse interim, como não há descrição de qualquer cláusula ou excludente de responsabilidade, como também foi comprovado que o adquirente agiu de boa-fé, aplica-se a evicção em sua totalidade. Além disso, aqui cabe a ideia de que pouco importaria se o recorrente estivesse ciente ou não de sua incapacidade, pois o pressuposto de ocorrência da evicção é essencialmente objetivo: a perda da coisa diante de uma decisão judicial ou de um ato administrativo que a atribui a um terceiro. Logo, tendo em perspectiva o elucidado em tópicos anteriores é possível afirmar acerca da objetividade da evicção e de sua aplicação, que ocorre com perda total ou parcial da propriedade ou posse por parte do evicto, somente se afastando o dever de indenizar em caso de má-fé deste último ou da existência no contrato de compra e venda de cláusula de exoneração da garantia contra os efeitos da evicção. Dessa forma, não havendo no pacto de compra e venda firmado entre as partes ou qualquer cláusula a diminuir ou excluir a responsabilidade da alienante pela evicção, aplicam-se os mecanismos legais dispostos.

Jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça brasileiro

Diante o exposto, procede-se para compressão da discussão envolvendo o instituto da evicção e a perspectiva da boa-fé, a análise de julgados do Superior Tribunal de Justiça brasileiro. Nesse contexto, na pesquisa de jurisprudência do site do STJ, buscando a partir das palavras-chave “evicção boa-fé”, encontra-se 17 acórdãos e 422 decisões monocráticas, relativas a essa questão ,

pretendendo-se, a seguir, expor o posicionamento comum envolvendo essa matéria nos tribunais nacionais.

Desse modo, discutiu-se até aqui sobre o entendimento predominante de que ao adquirente cabe a evicção somente se estiver agindo boa-fé. Tal perspectiva será discutida por meio da exposição e breve discussão dos seguintes processos do Superior Tribunal de Justiça brasileiro:

Agravo interno nos embargos de declaração no agravo em recurso especial. evicção. impossibilidade. conclusão no sentido da ciência de litígio envolvendo o imóvel. carência de boa-fé dos adquirentes. súmulas 5 e 7/stj. prequestionamento. ausência. agravo interno desprovido. 1. como se infere dos autos, o ponto central do aresto foi a conclusão no sentido da ausência de boa-fé dos insurgentes e conhecimento prévio deles acerca de problemas possessórios envolvendo o imóvel, circunstâncias que afastariam os direitos decorrentes da evicção. logo, a conclusão no sentido da impossibilidade de aplicação do teor do art. 449 do código civil (evicção) foi fundada em fatos, provas e termos contratuais, atraindo a incidência das súmulas 5 e 7/stj, aplicáveis a ambas as alíneas do permissivo constitucional, inclusive por divergência jurisprudencial. 2. o conteúdo dos arts. 145, 147, 187 e 927 do código civil; e 891, parágrafo único, do novo código de processo civil não foi objeto de apreciação no acórdão estadual, e os recorrentes não opuseram embargos de declaração objetivando suprir eventual omissão. incidência das súmulas 282 e 356/stf. 3. agravo interno desprovido (stj, agint nos edcl no agravo em recurso especial nº 1597745 – mt, rel. ministro marco aurélio bellizze, terceira turma, julgado 14/09/2020, dje: 21/09/20)

O acórdão em questão elabora o debate acerca da existência de evicção fundamentada no sentido da ausência de boa-fé dos insurgentes, tendo em vista o conhecimento prévio deles acerca de problemas possessórios envolvendo um determinado imóvel, circunstâncias que afastariam os direitos decorrentes da evicção. Em seu voto, o Min. Relator Marco Aurélio Bellizze elabora que os adquirentes, à época do negócio jurídico, detinham conhecimento acerca da discussão possessória envolvendo o imóvel em questão, assumindo, portanto, o risco de eventual ineficácia no regular exercício da sua posse, o que afasta a aplicabilidade da evicção.

Civil - recurso especial - evicção - apreensão de veículo por autoridade administrativa - desnecessidade de prévia sentença judicial - responsabilidade do vendedor, independentemente da boa-fé - art. 1.107, do cc de 1916 - dissídio pretoriano existente e comprovado. 1 - divergência jurisprudencial demonstrada entre o v. aresto recorrido e os paradigmas trazidos à colação. matéria devidamente prequestionada, afastando-se a incidência da súmula 356/stf. recurso conhecido por ambas as alíneas. 2 - a evicção é uma forma de garantia, um elemento natural dos contratos onerosos, que se apresenta onde haja obrigação de transferir o domínio, posse ou uso de uma determinada coisa. como consequência, ao alienante cabe resguardar o adquirente dos riscos por ela produzidos, a não ser que estipulem expressamente em sentido contrário, ou seja, pela dispensa da garantia. tal responsabilidade, independe da boa-fé ou não do vendedor, sendo, no silêncio das partes, subentendida. inteligência do art. 1.107, do código civil de 1916. 2 - outrossim, na esteira de precedentes desta corte (cf. resp nºs 19.391/sp e 129.427/mg) “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”. 3 - recurso conhecido, por ambas as alíneas, e provido para, reformando in totum v. acórdão de origem, julgar procedente o pedido, condenando a recorrida ao pagamento de cr\$ 550.000,00, corrigidos monetariamente, com a devida conversão da moeda, e com juros de mora a partir da citação. ficam invertidos os ônus sucumbenciais fixados na r. sentença monocrática, que deverão incidir sobre o valor da condenação. (stj, reesp nº 259726/rj, min. relator jorge scartezzini, quarta turma, julgado em: 03/08/04, dj: 27/09/04.)

Aqui, o Min. Relator Jorge Scartezzini traz a perspectiva já mencionada de que na evicção o vendedor deve assegurar ao comprador a garantia efetiva da coisa transmitida para sua propriedade,

se não estipulado o contrário. Tal garantia deriva do próprio contrato e se opera, imediatamente, de pleno direito. Logo, o alienante agir de má-fé ou boa-fé não interfere na aplicabilidade da evicção, se valendo tal princípio somente em relação ao alienado.

ementa direito civil. recurso especial. evicção. descaracterização. art. 457 do código civil. ausência de boa-fé do adquirente. indenização afastada. 1. 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. 2. recurso especial conhecido e provido. (stj, resp nº 1293147/go, rel. ministro joão otávio de noronha, terceira turma, julgado em 19/03/2015, dje: 31/03/2015.)

Citando o último exemplo, em decisão, o Ministro Relator João Otávio de Noronha elucida que quando está claro que os adquirentes tinham ciência da litigiosidade do bem, não poderiam demandar pela evicção para reaver os valores gastos com a compra do bem imóvel. Ou seja, reconhecida a ausência de boa-fé dos recorridos no momento da aquisição do bem, aplicável o arts. 449 e 457 do Código Civil

Por fim, em síntese, quando reconhecida a má-fé do comprador no momento de fechar o negócio, ele não pode posteriormente usufruir do mecanismo da evicção, propondo ação de indenização para reaver do vendedor o valor gasto na aquisição do bem. Logo, entende-se que é vital que o adquirente esteja na boa-fé para a plena aplicabilidade da evicção.

4. CONCLUSIONES

Diante o exposto, finalizada a exposição, conclui-se que o comportamento de má-fé por parte do comprador fundamenta o argumento da inexistência da evicção, como expresso nos arts. 449 e 547 do Código Civil. Nesse sentido, a princípio, elaborou-se uma conceituação da evicção e sua atuação nos contratos de compra e venda, analisando, sua positividade legal e doutrinária, como também seus efeitos e consequências. Posteriormente, foi discutido acerca do princípio da boa-fé, seu papel fundamental nos contratos em geral, além de suas características, positividade e a distinção entre boa-fé objetiva e subjetiva.

Em seguida, se discutiu a conexão desses conceitos e ideias em um caso concreto por meio do recurso de número 0003898-84.2018.8.16.0158 do Tribunal de Justiça do Estado do Paraná, trazendo um conflito em que se alegou a inexistência do direito a evicção devido a má-fé do alienado, sendo analisado o voto do Juiz Relator Álvaro Rodrigues Junior com a interpretação do art. 457 do Código Civil.

Ademais, observou-se o entendimento majoritário do STJ por meio da análise de acórdãos e posicionamento de ministros, concluindo-se que não se aplica a evicção diante de compradores de má-fé, destacando, ainda, que tal aspecto é válido somente para o alienado, não cabendo tal perspectiva ao alienante, empregando a evicção independentemente de sua ciência da improbidade do bem ou não.

Em suma, se torna evidente a importância de discutir o fenômeno da evicção e compreender sua

aplicação e posicionamento doutrinário, tendo em vista a amplitude dos contratos onerosos e relevância de tal mecanismo para proteção do adquirente no que diz respeito ao amplo exercício de seus direitos.

5. BIBLIOGRAFIA

- Código Civil. (2002). Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Recuperado de: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm
- COELHO, Fábio Ulhoa (2020) Curso de direito civil: Contratos, (2 ed.) São Paulo: Thomson Reuters Brasil, 2020.
- FARIAS, Cristiano Chaves, ROSENVALD, Nelson (2015) Teoria dos Contratos em Espécie, (5 ed.) São Paulo: Atlas.
- GOMES, Orlando (2019). Contratos. Atualizadores Edvaldo Brito; Reginalda Paranhos de Brito. (27 ed.) Rio de Janeiro: Forense.
- LÔBO, Paulo (2020). Direito Civil: Contratos. (6 ed.) São Paulo: Saraiva Educação.
- PEREIRA, Caio Mário da Silva (2020). Instituições de direito civil, volume 3: contratos, (24. ed.), rev. e atual. por Caitlin Mulholland. Rio de Janeiro: Forense.
- RIZZARDO, Arnaldo (2015). Contratos. (15 ed.) Rio de Janeiro: Forense.
- AgInt nos EDcl no AREsp 1597745/MT. (2020, 14 de setembro) Relator: Ministro Marco Aurélio Bellizze, Terceira Turma, DJe: 21/09/20. Recuperado de: <https://scon.stj.jus.br/SCON/pesquisar.jsp?livre=EVICCAO+BOAFE&b=DTXT&p=true&tT>
- Recurso Especial nº 1293147/GO. (2015, 19 de março) Relator: Ministro João Otávio de Noronha, Terceira Turma, DJe: 31/03/2015. Recuperado de : <https://processo.stj.jus.br/processo/pesquisa/?tipoPesquisa=tipoPesquisaNumeroRegistro&termo=201101630684&totalRegistrosPorPagina=40&aplicacao=processos>
- STOLZE, Pablo. PAMPLONA FILHO, Rodolfo (2019). Novo Curso de Direito Civil: Contratos, 2 ed. São Paulo: Saraiva Educação.
- TARTUCE, Flávio (2021). Direito Civil: Teoria Geral dos Contratos e Contrato em Espécie. (16 ed.) Rio de Janeiro: Editora Forense.
- VENOSA, Sílvio de Salvo (2021). Direito Civil: Contratos (21 ed.) São Paulo: Atlas.
- TJPR, 2º Turma Recursal, 0003898-84.2018.8.16.0158. (2022, 04 de abril) São Mateus do Sul - Rel.: Juiz de Direito da Turma Recursal dos Juizados Especiais Álvaro Rodrigues Júnior Recuperado de: <https://portal.tjpr.jus.br/jurisprudencia/j/2100000019803431/Ac%C3%B3rd%C3%A3o-0003898-84.2018.8.16.0158>
- REesp nº 259726/RJ. (2004, 03 de agosto) Min. Relator Jorge Scartezzini, Quarta Turma, DJ: 27/09/04. Recuperado de: <https://processo.stj.jus.br/processo/pesquisa/?tipoPesquisa=tipoPesquisaNumeroRegistro&termo=200000495557&totalRegistrosPorPagina=40&aplicacao=processos.ea>
- Conselho de Justiça Federal. Enunciado n. 170. (2004, 1-3 de dezembro) III Jornada de Direito Civil, Brasília. Recuperado de: <https://www.cjf.jus.br/enunciados/enunciado/303>
- Conselho de Justiça Federal. Enunciado n. 431 (2012, 8-10 de novembro) V Jornada de Direito Civil, Brasília. Recuperado de: <https://www.cjf.jus.br/enunciados/enunciado/302>
- Conselho de Justiça Federal. Enunciado n. 25 (2002, 12-13 de setembro) I Jornada de Direito Civil, Brasília. Recuperado de: <https://www.cjf.jus.br/enunciados/enunciado/671>
-