

O PARÂMETRO TEMPORAL PARA EFEITOS DE FIXAÇÃO DE VALOR DA INDENIZAÇÃO DECORRENTE DA EVICÇÃO IMOBILIÁRIA TOTAL

SETTING THE TIME FOR THE PURPOSE OF FIXING THE AMOUNT OF DAMAGES ARISING OUT OF TOTAL PROPERTY eviction

Diego Richard Ronconi¹

SUMÁRIO: Introdução; 1. Conceito e Objetivos da Evicção; 2. Requisitos para Ocorrência da Evicção; 3. O Efetivo Momento da Perda da Coisa Evicta Como Parâmetro Temporal Indicador do Valor da Indenização; 4. Consectários Patrimoniais Decorrentes da Evicção ao Alienante; Considerações Finais; Referências das Fontes Citadas

RESUMO

O objeto do presente trabalho é a Evicção que, de forma geral, pode ser entendida como a perda de uma coisa em decorrência de uma sentença judicial. O objetivo geral é identificar os aspectos essenciais da Evicção de acordo com a doutrina e a jurisprudência. Tem como objetivo específico identificar o instante da efetiva perda da coisa evicta para efeitos de parâmetro temporal para condenar o alienante à indenização decorrente da Evicção. Nesse sentido, tem-se como resultado da pesquisa que a sentença que determina a perda de uma coisa para outrem não passa de instrumento para identificação da transmissão da posse, ou propriedade da coisa evicta. Além disso, para efeitos do art. 450, parágrafo único, do Código Civil, como a perda efetiva da coisa somente ocorre com a transferência da mesma ao evictor, arrematante ou adquirente de bens alienados judicialmente, o valor da coisa imóvel que tenha sido totalmente perdida, para fins de indenização ao Evicto, deverá considerar a época em que efetivamente ocorreu a transferência da coisa para o Evictor, arrematante, ou adquirente de bens alienados judicialmente, sendo esse o instante que o juiz deverá levar em consideração para fixar a indenização devida. Utilizar-se-á da técnica da pesquisa bibliográfica para instrumentalizar o presente artigo científico, utilizando-se da base lógica indutiva ("pesquisar e identificar as partes de um fenômeno e colecioná-las de modo a ter percepção ou conclusão geral"²) para relatar os resultados do trabalho.

¹ Autor: Mestre e Doutor em Ciência Jurídica, Pós-Doutor em Direito, Advogado, Professor dos Cursos de Graduação e Pós-Graduação em Direito.

² PASOLD, César Luiz. **Prática da pesquisa jurídica**: idéias e ferramentas úteis para o pesquisador do direito. 6. ed. Florianópolis: OAB, 2002. p. 85.

PALAVRAS-CHAVE: Eviscção. Indenização. Perda da propriedade

ABSTRACT

The object of this work is the Eviction that, in general, can be understood as the loss of something as a result of a judicial sentence. The overall objective is to identify the essential aspects of Eviction in accordance with the doctrine and jurisprudence. It aims to identify the specific moment of actual loss of the thing evict as a temporal parameter for the purpose of condemning the seller to damages resulting from Eviction. In this sense, it has been as a result of research that the sentence that determines the loss of one thing to another is merely a tool for identifying the transmission of possession or ownership of the thing evict. In addition, for purposes of art. 450, sole paragraph, of the Civil Code, as the effective loss of thing only happens with the transfer of the same evictor, bidder or purchaser of goods sold legally, the property value of the thing that has been totally lost, compensation for the evicted should consider the time when the transfer actually happened to the thing Evictor, bidder, or purchaser of goods sold legally, and this is the moment that the judge must take into account when fixing the compensation due. Will use the technique of literature in order to organize this scientific paper, using the base inductive logic ("search and identify parts of a phenomenon and collecting them to take the general perception or conclusion") to report the results of the work.

KEYWORDS: Eviction. Indemnity. Loss of property.

INTRODUÇÃO

Esse artigo tem como objetivo geral investigar os elementos da Eviscção, seu significado e conseqüências jurídicas. Como objetivo específico, tem o escopo de identificar qual é o momento da ocorrência da efetiva perda da propriedade imobiliária, em casos de Eviscção, para efeitos de fixação do preço da indenização que, em conformidade com o disposto no art. 450, parágrafo único, do Código Civil, estabelece o preço da indenização como "[...] o do valor da coisa, na época em que se evenceu, [...]". Então, a pergunta de pesquisa que se faz é: quando se evence a propriedade imobiliária, efetivamente, para efeitos de fixação do preço da indenização?

Como hipótese de pesquisa, entende-se que a efetiva evicção da propriedade imobiliária ocorre na data do registro do título que transfere a coisa para o legítimo titular (evictor), ou ao arrematante ou adjudicante, quando ocorrer a evicção em decorrência de alienação judicial da coisa, de forma que o preço da indenização deverá levar em consideração o valor da coisa na data do registro desse título no respectivo Cartório de Registro de Imóveis.

Será utilizada a técnica da pesquisa bibliográfica para auxiliar na busca dos resultados e o método investigativo é o indutivo.

1. CONCEITO E OBJETIVOS DA EVICÇÃO

Normalmente, diz-se que a Evicção é a perda de alguma coisa em razão de uma sentença judicial. Para se entender melhor a Evicção, imagine-se a seguinte situação: João realizou um contrato com Pedro, em data de 01/01/2008, no sentido de que o primeiro daria um imóvel no valor de R\$30.000,00 (trinta mil reais), com a condição de que Pedro edificasse um prédio para João em outro imóvel. Em data de 01/01/2009, Pedro concluiu a construção e, então, registrou o imóvel em seu nome somente no dia 10/06/2009. No entanto, Maria, a empregada doméstica de João, havia ingressado com uma ação trabalhista em desfavor do mesmo em data de 01/03/2008. A sentença trabalhista condenou João ao pagamento da importância de R\$50.000,00 (cinquenta mil reais) e, em data de 10/08/2009, pretendeu a penhora do imóvel que agora está em nome de João. O magistrado, em 10/10/2009, entendeu que houve fraude à execução, pois, ao seu ver, João alienou o referido bem na constância da ação trabalhista. Pedro opôs embargos de terceiro, mas não obteve êxito, transitando em julgado esses embargos em 10/12/2009, de forma que o imóvel que João lhe passou em decorrência do contrato inicial, foi alienado judicialmente. O referido imóvel foi avaliado judicialmente, em data de 10/01/2010, em R\$80.000,00 (oitenta mil reais) e foi arrematado em leilão por Ana, em data de 10/03/2010, por R\$40.000,00 (quarenta mil reais). Ana levou a carta de arrematação para

registro em data de 10/06/2011, quando o imóvel estava avaliado em R\$120.000,00 (cento e vinte mil reais).

Pedro (**evicto**), que realizou toda a edificação contratada por João, além de ter pago toda a obra que fez para o **alienante** João, perdeu o imóvel, que foi arrematado em juízo para pagamento das dívidas de Maria (**evictora**), imóvel este que o contrato inicial identificava o valor de R\$30.000,00, pois o perdeu em razão de uma decisão judicial transitada em julgado, imóvel este adquirido por Ana (**arrematante**). Agora, Pedro pretende se recobrar do alienante (João), em razão da perda da coisa em razão da sentença. No entanto, é importante salientar, no caso em tela, que a perda do bem se deu em virtude de "fraude à execução" realizada por João, sendo ineficaz (e não nula) a referida transação com relação a Pedro, o qual figura como proprietário até o instante do registro imobiliário ser realizado por Ana, a nova adquirente em razão da venda judicial realizada. Aliás, ainda que houvesse a nulidade da transação imobiliária realizada entre João e Pedro, até o momento em que não haja o registro da sentença de nulidade no Registro Imobiliário, Pedro, atual titular, continuará como proprietário.

No caso acima, observa-se que o maior prejudicado da estória foi Pedro, que não ficou com nada: nem com o imóvel, ainda teve gastos com a edificação realizada para Pedro; com eventuais frutos que possa ter sido obrigado a restituir; com as despesas do contrato e prejuízos que tenham resultado diretamente da evicção e, ainda, com as custas judiciais e honorários advocatícios. Em razão disso, o Estado assegura ao evicto a possibilidade, dependendo das circunstâncias, de buscar do alienante da coisa, independente da boa fé deste último, à indenização decorrente da evicção sofrida. Mas essa indenização tomará por parâmetro temporal qual instante?

a) a data do contrato entre João e Pedro (01/01/2008), em que o valor do imóvel era de R\$30.000,00?

b) a data do registro do imóvel em nome de Pedro (10/01/2009)?

c) a data da sentença determinando a apreensão judicial da coisa (10/08/2009)?

d) a data do trânsito em julgado dos embargos de terceiro opostos por Pedro (10/12/2009)?

e) a data da avaliação judicial (10/01/2010), que identificou que o imóvel estava avaliado em R\$80.000,00?

f) a data de 10/03/2010, em que Ana arrematou o imóvel por R\$40.000,00?

g) a data de 10/06/2011, em que Ana levou, efetivamente, a carta de arrematação para registrar o imóvel para sua titularidade, data em que o imóvel estava avaliado em R\$120.000,00?

A Evicção, portanto, surge como um mecanismo jurídico que assegura ao adquirente a ter o uso, gozo e a disposição da coisa sem a interferência do alienante ou de terceiros. Há, portanto, uma garantia jurídica de que o comprador que perder a coisa para outrem em razão de uma sentença judicial, possa buscar a indenização daquele que lhe vendeu.

Pode-se entender a Evicção como “[...] a **perda da coisa**, em virtude de sentença judicial, por quem a possuía como sua, em favor de terceiro, detentor de direito anterior sobre ela.”³.

Para Diniz⁴, a Evicção “[...] vem a ser a **perda da coisa**, por força de decisão judicial, fundada em motivo jurídico anterior, que a confere a outrem, seu verdadeiro dono, com o reconhecimento em juízo da existência de ônus sobre a mesma coisa, não denunciado oportunamente no contrato”.

No entanto, Gomes⁵ ensina que é possível, em situações excepcionais, que haja evicção independentemente de ordem judicial, a exemplo de quando ocorre a perda do domínio da coisa em razão do implemento de condição resolutiva (evicção resolutiva), ou em casos em que a perda seja decorrente de ato de autoridade pública irresistível, a exemplo da apreensão policial de coisas provenientes de furto ou roubo.

³ FIUZA, César. **Direito Civil**. 10. Ed. Belo Horizonte: Del Rey, 2007. p. 462.

⁴ DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro**: teoria das obrigações contratuais e extracontratuais. 23. Ed. São Paulo: Saraiva, 2007. p. 129. v. 3, grifado.

⁵ GOMES, Orlando. **Contratos**. 25. Ed. Rio de Janeiro: Forense, 2002. p. 97-98, grifado.

Identifica o artigo 447, do Código Civil, que: "Nos contratos onerosos, o alienante responde pela evicção. Subsiste esta garantia ainda que a aquisição se tenha realizado em hasta pública."

Como se vê, a Evicção não decorre somente de contratos de compra e venda, mas de "contratos onerosos". Assim, por exemplo, em uma transação judicial ou extrajudicial realizada entre as partes, caso haja a perda da coisa em razão da Evicção, aquele que entregou a coisa ainda permanece com a responsabilidade de indenização pela perda, em razão dessa garantia jurídica. Nesse sentido, veja-se o art. 845, do Código Civil, que trata acerca da transação: "Dada a evicção da coisa renunciada por um dos transigentes, ou por ele transferida à outra parte, não revive a obrigação extinta pela transação; mas ao evicto cabe o direito de reclamar perdas e danos".

Também importante salientar que o atual Código Civil, no art. 447, não exime de responsabilidade o alienante, se a venda foi realizada em hasta pública, ou seja, em decorrência de leilões judiciais, aplicando-se ao caso também as aquisições por meio de venda direta do bem, pois não deixou de ser adquirido por venda judicial.

Portanto, o objetivo da Evicção consiste, antes de tudo, em dar segurança às relações jurídicas que envolvam a entrega de alguma coisa a alguém, no sentido de preservar o domínio desse bem nas mãos daquele que o recebe, sem interferências externas que possibilitem a perda do mesmo, evitando-se o enriquecimento ilícito, especialmente daquele que, ao alienar alguma coisa, não tenha estabelecido cláusula de exclusão da garantia pela evicção.

2. REQUISITOS PARA OCORRÊNCIA DA EVICÇÃO

No entendimento de Gonçalves⁶ são requisitos para a configuração da evicção:

- a) perda total ou parcial da propriedade, posse ou uso da coisa alienada;
- b) onerosidade da aquisição, não se aplicando, portanto, aos contratos gratuitos;
- c) ignorância da litigiosidade da coisa pelo adquirente. No entanto, ainda que saiba que a coisa era alheia ou litigiosa, há doutrina⁷ que entende haver direito à restituição do preço, exceto se o evicto assumiu o risco que passou a ter conhecimento;
- d) anterioridade do direito do evictor, ou seja, só irá responder o alienante pela perda da coisa em razão de causa que fosse existente ao tempo da alienação. Nesse sentido, entendeu o STJ que "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. [...] ". (REsp 873.165/ES, Rel. Ministro SIDNEI BENETI, TERCEIRA TURMA, julgado em 18/05/2010, DJe 07/06/2010);
- e) notificação do litígio ao alienante imediato, ou qualquer dos anteriores, quando e como determinarem as leis do processo (art. 456, do Código Civil). Outorga-se, contudo, a possibilidade de exercício de ação autônoma, fundada no princípio que impede o enriquecimento sem causa;
- f) sentença judicial que determina a perda da coisa, sentença esta que estabelece o direito das partes de modo definitivo. Importante ressaltar, no entanto, que "a jurisprudência tem admitido a ação autônoma de evicção,

⁶ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro**: contratos e atos unilaterais. 6. Ed. São Paulo: Saraiva, 2009. pp. 123-128;

⁷ ALVES, João Luiz. **Código da República dos Estados Unidos do Brasil anotado**, v. 3, p. 759, *apud* GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro**: contratos e atos unilaterais. 6. Ed. São Paulo: Saraiva, 2009. p. 124-125.

independentemente de sentença e de denúncia, quando o evicto não foi parte na ação originária, não tendo, assim, oportunidade de denunciar a lide ao alienante, [...]”⁸.

No entendimento do autor desse artigo, no entanto, a sentença é mero ato formal para identificar a condição do verdadeiro titular, mas não o momento exato em que a coisa se evence. A sentença é apenas um instrumento que identifica que a coisa foi perdida pelo Evicto, mas não vale, por si só, para transferir a propriedade imobiliária, a fim de acarretar a efetiva perda do proprietário anterior, o que se constitui com o seu efetivo registro imobiliário, se for bem imóvel, e com a tradição, se bem móvel. Nesse sentido, observe-se, novamente, o conceito trazido pela doutrina sobre evicção:

“Dá-se evicção quando o adquirente de uma coisa se vê total ou parcialmente privado da mesma, **em virtude de sentença judicial** que a atribui a terceiro, seu verdadeiro dono.”⁹.

“[...] a **evicção é a perda** da propriedade, da posse ou do uso de bem transferido em virtude de contrato oneroso, **por força de decisão** que atribui o bem a terceiro, reconhecendo que quem o transferiu não tinha titularidade para fazê-lo”¹⁰.

Como visto a sentença, por si só, não transfere automaticamente essa propriedade, dependendo de ato do novo adquirente para vê-lo como atual titular. Assim, de posse da sentença, será expedido termo de entrega (no caso de bens móveis), ou carta de adjudicação ou arrematação do bem (no caso de bens imóveis), neste último caso dependendo a transferência de titularidade de **registro** desse instrumento no cartório imobiliário competente, sem o que não há transferência de titularidade da coisa, pois “a propriedade imobiliária exige ainda como elemento de sua essência o ato de registro”¹¹.

⁸ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro**: contratos e atos unilaterais, p. 128.

⁹ RODRIGUES, Silvio. **Direito civil**: dos contratos e das declarações unilaterais da vontade. 28. Ed. São Paulo: Saraiva, 2002. p. 111. v. 3.

¹⁰ CASTRO, Guilherme Couto de. **Direito civil**: lições. 3. Ed. Niterói: Impetus, 2009. p. 138.

¹¹ AGHIARIAN, Hércules. **Curso de direito imobiliário**. 9. Ed. Rio de Janeiro: Lúmen Júris, 2010. p. 34.

3. O EFETIVO MOMENTO DA PERDA DA COISA EVICTA COMO PARÂMETRO TEMPORAL INDICADOR DO VALOR DA INDENIZAÇÃO

Conforme Aghiarian¹², no Direito Civil brasileiro não existe propriedade imóvel sem que haja o seu respectivo registro, “[...] razão da linguagem técnica de que não há direitos reais sem o registro do negócio, sem que tenha sido levado à prenotação e efetivado o registro junto à matrícula do bem. [...]”. Para esse autor, “[...] todo e qualquer ato negocial, mesmo cercado de juras declaratórias de definitividade, irrevogabilidade e irretratabilidade, carecerá da eficácia própria dos direitos reais, o da oponibilidade absoluta – *erga omnes*, enquanto não submetido a registro.”¹³.

Importante salientar que “A partir desta exigência – o registro – para os bens imóveis, a doutrina vai acompanhar o rigorismo terminológico: a propriedade móvel se adquire pela simples *tradição*, enquanto a imóvel pela *transmissão*.”¹⁴.

Portanto, a coisa somente se evence completamente quando há ocorrência da completa transmissão da titularidade da coisa para o detentor do direito conferido pela sentença judicial: no caso dos bens móveis, pela tradição da coisa; no dos bens imóveis, pelo registro.

Gomes¹⁵ classifica três formas de evicção: a reivindicatória, a expropriatória e a resolutória, ensinando, para tanto que “[...] Na reivindicatória, resulta da sentença que julgou procedente a ação de reivindicação do proprietário da coisa vendida; expropriatória, quando o bem, já penhorado, quando foi vendido, vem a ser alienado em hasta pública; resolutória, se a precedente aquisição do vendedor se resolve por estar subordinada a uma condição resolutiva.”. No entanto, todas as formas de evicção identificadas somente conferirão a perda efetiva da propriedade com a transmissão efetiva da coisa ao novo titular (evictor ou arrematante). Esse momento é fundamental para se estabelecer o

¹² AGHIARIAN, Hércules. **Curso de direito imobiliário**, p. 34.

¹³ AGHIARIAN, Hércules. **Curso de direito imobiliário**, p. 35.

¹⁴ AGHIARIAN, Hércules. **Curso de direito imobiliário**, p. 35.

¹⁵ GOMES, Orlando. **Contratos**, p. 97.

instante em que se apreciará o valor da coisa para efeitos da indenização, pois determina o parágrafo único, do art. 450, do Código Civil, que: "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" (grifado). Então, quando se evenceu? Com o trânsito em julgado da sentença ou com a efetiva transferência da titularidade da coisa à outra pessoa?

Observe-se que no caso da evicção reivindicatória, a perda efetiva da coisa ocorre não do trânsito em julgado da sentença, mas da data em que o legítimo titular do direito retomou a coisa para si, transferindo-a para o seu nome.

No caso da evicção expropriatória, a perda efetiva ocorre quando o bem é arrematado e transferido para o novo adquirente por tradição ou registro do título.

Na hipótese de evicção resolutória, a perda efetiva ocorre quando há a transmissão da devolução da coisa, com a sua tradição (se bem móvel) ou o registro (se imóvel) no registro competente.

Assim, não é o mero trânsito em julgado da sentença que ordena a perda da coisa, que irá determinar o momento em que a coisa se evenceu. O que determina a efetiva perda da coisa é o instante em que ocorre a efetiva transferência da titularidade da mesma ao novo adquirente, com a tradição ou com o registro imobiliário. Assim, no caso de coisas móveis, há efetiva evicção com a tradição da coisa ao novo adquirente e, nos imóveis, com a efetiva alteração da titularidade no Registro Imobiliário competente. Veja-se que, na situação de alienação judicial de um imóvel, caso não haja adquirente, o imóvel permanecerá com a titularidade do evicto até o instante em que alguém o arremate ou adjudique.

4. CONSECTÁRIOS PATRIMONIAIS DECORRENTES DA EVICÇÃO AO ALIENANTE

O objetivo da Evicção é fazer retornar ao Evictor o direito indevidamente transmitido pelo Alienante ao Evicto. Portanto, o Evicto tem direito de ser indenizado pelo Alienante quando sofre a efetiva perda da propriedade da coisa.

Conforme entendimento do Superior Tribunal de Justiça, pela perda sofrida, tem o evicto direito à restituição do preço, **pelo valor do bem ao tempo em que foi dele desapossado**, ou seja, ao tempo em que se eviceu¹⁶. Portanto, a jurisprudência do STJ entende que o preço da coisa deve levar em consideração a época em que o Evicto foi “desapossado”, ou seja, a data em que houve a retirada da posse da coisa, no caso de bens móveis, pois o “desapossamento” identifica a transmissão da titularidade pela “tradição” (que é a forma de transferência dos bens móveis). A partir disso, no caso de bens imóveis, o que leva à transferência de tais bens é o **registro** no respectivo Registro Imobiliário, pois, em conformidade com o artigo 1.245, § 1º, do Código Civil: “Enquanto não se registrar o título translativo, **o alienante continua a ser havido como dono do imóvel**” (grifado).

Atente-se que o ato registral imobiliário, que possui natureza constitutiva, “[...] atribui definitividade, exclusividade e oponibilidade do titular do registro, em face de terceiros, isto é, a qualidade inquestionável do domínio ali afirmado, declarado, em favor desse determinado ente de direitos, natural ou jurídico, privado ou público”¹⁷. Importante salientar, ainda que “[...] o maior efeito, segundo nosso regime registral, é a constituição de natureza de direitos reais típicos, ou seja, encerra o momento do registro toda a qualidade precária, negocial, oponível interpartes em que se encontrava o negócio jurídico realizado, em nível de simples direitos exequíveis”¹⁸.

¹⁶ REsp 748.477/RS, Rel. Min. Sidnei Beneti, em que o bem discutido eram 4.070 sacas de soja; REsp 3.056/RJ, Rel. Min. Nilson Naves, DJ 28.6.1990; REsp. 134.412/GO, Rel. Min. Waldemar Zveiter, DJ 1.2.1999.

¹⁷ AGHIARIAN, Hércules. **Curso de direito imobiliário**, p. 61.

¹⁸ AGHIARIAN, Hércules. **Curso de direito imobiliário**, p. 62.

Observe-se, ainda, que a Evicção envolve a perda da titularidade da coisa. No entanto, o próprio Código Civil evidencia as causas de **perda da propriedade** no art. 1.275, ou seja, perde-se a propriedade por alienação, renúncia, abandono, perecimento da coisa e por desapropriação. Porém, se a perda da propriedade for por **alienação** ou **renúncia**, “os efeitos da perda da propriedade **imóvel** serão subordinados **ao registro do título transmissivo** ou **do ato renunciativo no Registro de Imóveis**” (art. 1.275, parágrafo único, do Código Civil).

Portanto, não se perde a propriedade imobiliária com a mera sentença que ocasionou a Evicção, mas, nos casos de alienação (judicial ou extrajudicial) ou renúncia, os efeitos da perda se subordinam ao registro do título (escritura pública, carta de arrematação ou adjudicação) ou do ato renunciativo no respectivo Registro Imobiliário.

Dessa forma, somente se evence (ou se perde) o imóvel, efetivamente, no instante em que houver o Registro do título do Evictor que recuperou a coisa, ou do novo titular de uma arrematação ou adjudicação judicial, no Registro Imobiliário competente, ocasião em que haverá alteração da titularidade.

A Evicção acarreta ao evicto (aquele que perdeu o bem) a possibilidade de agir, de forma regressiva, em desfavor do Alienante e, salvo estipulação em contrário, cabe ao Evicto, a restituição integral do “preço”, ou das quantias que pagou. Esse “preço”, em conformidade com o parágrafo único do art. 450, tanto no caso de evicção total, quanto parcial, “será o do **valor da coisa, na época em que se evenceu**, e proporcional ao desfalque sofrido, no caso de evicção parcial” (grifado).

A evicção total é a perda de toda a coisa. Esse estudo se concentra na perda total (evicção total) da propriedade imobiliária, que se dá, como visto acima, não no instante do trânsito em julgado da sentença, mas no instante do registro do título no Registro Imobiliário competente, identificando como marco próprio da época em que “se evenceu” a coisa. Portanto, deve-se atentar que o instante em que o “preço”, para efeitos de indenização ao Evicto, deverá ser o do imóvel, no instante em que houve o registro do título em favor do Evictor, ou, no caso de

alienação judicial, do Registro da Carta de Arrematação ou Termo de Adjudicação em favor do arrematante.

Ainda, como consectários da evicção, conforme determina o art. 450, I a III, poderá o evicto pleitear: a indenização dos frutos que tiver sido obrigado a restituir; a indenização pelas despesas dos contratos e pelos prejuízos que diretamente resultarem da evicção e as custas judiciais e aos honorários do advogado por ele constituído, bem da verba a que foi condenado, quanto aos honorários¹⁹. Segundo Gonçalves²⁰:

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

Portanto, os prejuízos ocasionados ao evicto devem restituídos ao mesmo da forma mais ampla possível, a fim de se evitar o enriquecimento sem causa às suas custas.

CONSIDERAÇÕES FINAIS

a) a sentença que determina a perda de uma coisa em favor de outrem é mero instrumento para se identificar a transmissão da posse, ou propriedade da coisa evicta ao evictor, de forma que é o efetivo termo de entrega (no caso de bens móveis), registro da titularidade de outrem por determinação judicial, registro da

¹⁹ VENOSA, Silvio de Salvo. **Direito Civil**: teoria geral das obrigações e teoria geral dos contratos. 8. Ed. São Paulo: Saraiva, 2008. p. 543. v. 2.

²⁰ GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro**: contratos e atos unilaterais, p. 129.

carta de arrematação ou adjudicação (no caso de bens imóveis) que identificam a efetiva perda da coisa em favor do evictor, do arrematante ou adquirente de bens alienados judicialmente;

b) para efeitos do art. 450, parágrafo único, do Código Civil, considerando que a perda efetiva da coisa somente ocorre com a transferência da mesma ao evictor, arrematante, ou adquirente de bens alienados judicialmente (nestes dois últimos casos, especialmente, em decorrência do art. 1.275, I, do Código Civil – por alienação da coisa), o valor do bem imóvel totalmente perdido, para fins de indenização ao Evicto deverá levar em consideração a época em que ocorreu, efetivamente, a transferência do imóvel para o Evictor, arrematante, ou adquirente de bens alienados judicialmente, servindo esse momento como parâmetro temporal para o magistrado para fixação da indenização, confirmando-se a hipótese da pesquisa.

REFERÊNCIAS DAS FONTES CITADAS

AGHIARIAN, Hércules. **Curso de direito imobiliário**. 9. Ed. Rio de Janeiro: Lúmen Júris, 2010.

ALVES, João Luiz. **Código da República dos Estados Unidos do Brasil anotado**, v. 3, p. 759.

CASTRO, Guilherme Couto de. **Direito civil: lições**. 3. Ed. Niterói: Impetus, 2009.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de direito civil brasileiro: teoria das obrigações contratuais e extracontratuais**. 23. Ed. São Paulo: Saraiva, 2007.

FIUZA, César. **Direito Civil**. 10. Ed. Belo Horizonte: Del Rey, 2007.

GOMES, Orlando. **Contratos**. 25. Ed. Rio de Janeiro: Forense, 2002.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro: contratos e atos unilaterais**. 6. Ed. São Paulo: Saraiva, 2009.

PASOLD, César Luiz. **Prática da pesquisa jurídica: idéias e ferramentas úteis para o pesquisador do direito**. 6. ed. Florianópolis: OAB, 2002.

RODRIGUES, Silvio. **Direito civil: dos contratos e das declarações unilaterais da vontade**. 28. Ed. São Paulo: Saraiva, 2002. v. 3.

VENOSA, Silvio de Salvo. **Direito Civil: teoria geral das obrigações e teoria geral dos contratos**. 8. Ed. São Paulo: Saraiva, 2008. v. 2.