

Ação de Indenização por Ato Ilícito ou Ação de Indenização por Evicção?

Dos contratos regidos pelo Código Civil Brasileiro, a compra e venda é mais utilizado no dia a dia da população em geral. Todas as pessoas necessitam comprar, afinal, ninguém é autossuficiente.

Nesta relação que nasce a partir da manifestação das vontades do comprador e vendedor, algumas nuances merecem destaque, sobretudo no tocante à evicção.

É certo que, tendo em vista o princípio da boa-fé objetiva, o vendedor (alienante) deve garantir ao comprador a utilização desembaraçada do bem objeto da prestação.

Explico melhor. Ao vender um bem, o alienante deve assegurar-se que não existem vícios materiais ou jurídico, que possam, porventura, atrapalhar a regular utilização do bem ou provocar a sua desvalorização.

Havendo, portanto, defeito no bem ou vício jurídico, o alienante deve ser responsabilizado, afinal de contas, o comprador que está de boa-fé não pode ser penalizado.

Para enfrentamento dessa situação o código civil estabeleceu os delineamentos da garantia quanto aos vícios redibitórios e pela evicção.

Os vícios redibitórios são os defeitos ocultos, passíveis de serem descobertos apenas após a utilização da coisa. Destarte, se o defeito já era pré-existente ao contrato, ainda que o alienante dele não tivesse conhecimento, ainda assim deverá ressarcir ao comprador os danos experimentados (seja pela ação *quantum minoris*, em que o comprador fará jus a um abatimento

proporcional no preço; seja pela ação redibitório, em que o contrato será extinto com a consequente devolução do bem e dos valores pagos).

A evicção, por outro lado, ocorre quando há a perda do bem, em virtude de sentença judicial, ou ainda, por ato administrativo, conforme precedentes do STJ.

Grande abraço a todos.