

"GOTAS NO OCEANO"

- 23ª GOTA -

DEZEMBRO / 2007

Autoria: Dra. Juliana Matias

CONTRATOS – PARTE II

De maneira geral, o Código Civil traz as seguintes previsões acerca dos contratos:

VÍCIO REDIBITÓRIO

Tal figura diz respeito aos defeitos ocultos não percebidos pela parte adquirente na hora da negociação. Assim, se a coisa objeto do contrato contiver vícios redibitórios que, de alguma forma, a tornem imprópria para o uso a que se destina (ex: uma caneta que não escreve) ou diminua seu valor (ex: uma roupa manchada), poderá ela ser rejeitada (redibida) pelo adquirente.

Nesse mesmo caso, pode, ainda, o adquirente ficar com a mesma, exigindo o respectivo abatimento do preço (obviamente, no caso de diminuição do valor, porque na hipótese de o defeito tornar a coisa imprópria para o uso a que se destina, não seria lógico o adquirente querer ficar com a coisa ainda assim).

Quanto ao alienante de coisa com vício redibitório, o Código Civil prevê duas regras, a depender do conhecimento ou não do vício por parte dele. Assim:

1º) Se o alienante sabia da existência do defeito da coisa → Deverá restituir o que recebeu, e ainda indenizar as perdas e danos, considerando que seu comportamento foi contrário ao dever de boa-fé mencionado na "Gota" anterior.

2º) Se o alienante não conhecia o vício oculto da coisa → Deverá tão-somente restituir o que recebeu (ou abater do preço a desvalorização da coisa), devendo arcar também com as despesas do contrato.

Para obter a redibição (rejeição da coisa) ou o abatimento do preço, o adquirente deverá observar o prazo de:

- 30 dias → Se a coisa for móvel.
- 1 ano → Se a coisa for imóvel.

Tais prazos começarão a contar da entrega efetiva da coisa, ou da alienação, se o adquirente já estava na posse da coisa (nesse caso, reduz-se os prazos pela metade: 15 dias para coisas móveis, e 6 meses para coisa imóvel).

Todavia, quando o vício, por sua natureza, só puder ser conhecido mais tarde (ex: um livro em que vem faltando algumas páginas), o prazo contar-se-á do momento em que dele tiver ciência, até o prazo máximo de:

- 180 dias, se o bem for móvel → Na verdade, é 180 dias após o prazo de 30 dias normalmente estabelecido para coisa móvel, conforme explicitado acima (o que dá um total de 210 dias, no máximo).
- 1 ano, se o bem for imóvel → Na verdade, é 1 ano após o prazo de 1 ano normalmente estabelecido para coisa imóvel, conforme explicitado acima (o que dá um total de 2 anos, no máximo).

Se, no contrato, existir a chamada “cláusula de garantia”, os prazos elencados acima não correrão enquanto esta estiver valendo. Todavia, para poder exercer em seguida o direito de redibição ou pedir o abatimento do preço, deve o adquirente comunicar o defeito ao alienante nos 30 dias após o seu descobrimento.

EVICÇÃO

A palavra evicção vem do latim “evincere”, que significa ser vencido.

O fundamento jurídico da evicção, semelhante ao que ocorre com os vícios redibitórios, é o princípio da garantia, segundo o qual, o alienante é obrigado não só a entregar ao adquirente a coisa alienada, mas também garantir-lhe o pleno uso e o gozo.

Evicção é a perda da coisa em virtude de sentença judicial, que a atribui a outra pessoa, por ser ela a sua verdadeira dona.

Através do exemplo o entendimento ficará mais claro: Hugo (alienante) vendeu e entregou uma coisa para José (adquirente/evicto). Posteriormente, Luiz (evictor) reivindica judicialmente a coisa vendida, alegando e provando que lhe pertencia, obtendo, assim, sentença favorável. Neste caso, José sofreu a evicção, sendo obrigado a entregar a coisa para Luiz, seu verdadeiro dono.

Observe, porém, que aquele que vende uma coisa está obrigado a garantir a legitimidade do direito que transfere. Deve ser assegurado ao adquirente que ninguém mais tem direito sobre o objeto do contrato, vindo a reivindicá-lo posteriormente, alegando ser seu dono.

Assim, retomando o exemplo acima, Hugo será responsabilizado pelos prejuízos causados a José. Hugo, portanto, responde pela evicção (perda judicial da coisa) sofrida por José nesta operação.

Saliente-se que, ainda que a negociação tenha se dado em hasta pública (leilão), esta regra permanece.

Vale ressaltar que para poder exercitar o direito de responsabilizar o alienante, após sofrer a evicção, o adquirente deverá, obrigatoriamente, notificar do litígio o alienante.

E mais: não pode o adquirente demandar pela evicção, se sabia que a coisa era alheia ou litigiosa. É o caso de, por exemplo, José desde sempre ter sabido que a coisa que lhe era vendida não pertencia a Hugo (mesmo que ele não soubesse exatamente de quem era). Nestes termos, perdendo a coisa para Luiz, José não poderá ajuizar uma ação contra Hugo, visando buscar o ressarcimento dos eventuais prejuízos.

OBS: Na “24ª Gota”, apresentaremos a Parte III do tema CONTRATOS, também de autoria da Dra. Juliana Matias, tratando da extinção do contrato, com fulcro no disposto pelo nosso Código Civil. Aproveite a próxima “Gota” para se aprofundar no tema.

Referências bibliográficas:

RODRIGUES, Sílvio. **Direito Civil – Vol. 2.** 30. ed. São Paulo: Saraiva, 2002.

VENOSA, Sílvio de Salvo. **Direito Civil: Teoria Geral das Obrigações e Teoria Geral dos contratos.** 3. ed. São Paulo: Atlas, 2003.

GAGLIANO, Pablo Stolze; PAMPLONA FILHO, Rodolfo. **Novo curso de Direito Civil: Obrigações e Responsabilidade Civil – Vol. 2.** 4. ed. rev. São Paulo: Saraiva, 2003.