

Revista Processus Multidisciplinar

Página da revista:

<https://periodicos.processus.com.br/index.php/multi/index>



Resenha do artigo intitulado “Critérios para alocação dos riscos de evicção de direito nos contratos imobiliários”¹

Review of the article entitled “Criteria for the allocation of eviction risks in real estate contracts”

ARK: 44123/multi.v6i12.1594

Recebido: 09/07/2025 | Aceito: 20/12/2025 | Publicado on-line: 23/03/2026

Barbara Rodrigues de Oliveira Bonifácio²

 <https://orcid.org/0009-0005-6581-2231>

 <http://lattes.cnpq.br/5223401178492798>

UniProcessus – Centro Universitário Processus, DF, Brasil

E-mail: bonifacio.barbara@gmail.com

João Pedro Caminha da Silva³

 <https://orcid.org/0009-0000-3152-0189>

 <http://lattes.cnpq.br/0994409164692739>

UniProcessus – Centro Universitário Processus, DF, Brasil

E-mail: joaopedrosillvaa12@gmail.com

Renata Santiago Pereira⁴

 <https://orcid.org/0009-0007-6240-2549>

 <http://lattes.cnpq.br/9121812063780530>

UniProcessus – Centro Universitário Processus, DF, Brasil

E-mail: renata.santiagowwy@gmail.com

Sigrydi de Sousa Sobrinho⁵

 <https://orcid.org/0009-0001-1865-0795>

 <http://lattes.cnpq.br/8908915036521919>

UniProcessus – Centro Universitário Processus, DF, Brasil

E-mail: sigrydi1@gmail.com

Resumo

Esta é uma resenha do artigo intitulado “Critérios para alocação dos riscos de evicção de direito nos contratos imobiliários”. Este artigo é de autoria de: Roberta Mauro Medina Maia. O artigo aqui resenhado foi publicado no periódico “Revista Brasileira de Direito Civil”, no Vol. 31, edição n. 3, jul.-set., 2022.

Palavras-chave: Evicção. Direito imobiliário. Direito de Propriedade. Boa-fé. Usucapião. Direito civil.

¹ Resenha de aproveitamento da disciplina TC (Trabalho de Curso), do curso *Bacharelado em Direito*, do Centro Universitário Processus – UniProcessus, sob a orientação dos professores *Jonas Rodrigo Gonçalves* e *Danilo da Costa*. A revisão linguística foi realizada por Érida Cassiano Nascimento.

² Graduanda em Direito pelo Centro Universitário Processus – UniProcessus.

³ Graduando em Direito pelo Centro Universitário Processus – UniProcessus.

⁴ Graduanda em Direito pelo Centro Universitário Processus – UniProcessus.

⁵ Graduanda em Direito pelo Centro Universitário Processus – UniProcessus.



Abstract

This is a review of the article titled “Criteria for the allocation of eviction risks in real estate contracts”. This article is authored by: Roberta Mauro Medina Maia. The article reviewed here was published in the journal *Revista Brasileira de Direito Civil*, Vol. 31, issue n. 3, jul.-sep., 2022.

Keywords: Eviction. Real estate law. Property rights. Good faith. Adverse possession. Civil law.

Resenha

Esta é uma resenha do artigo intitulado “Critérios para alocação dos riscos de evicção de direito nos contratos imobiliários”. Este artigo é de autoria de: Roberta Mauro Medina Maia e foi publicado no periódico “Revista Brasileira de Direito Civil”, no Vol. 31, edição n. 3, jul.-set., 2022.

Quanto à autora deste artigo, conheçamos um pouco acerca de seu currículo, uma vez que muito do que compõe a formação ou a experiência de alguém contribui para a reflexão temática dos temas aos quais se propõe a escrever. Roberta Mauro Medina Maia é mestre e doutora em Direito Civil pela Universidade do Estado do Rio de Janeiro (UERJ) e professora da Pontifícia Universidade Católica do Rio de Janeiro (PUC-Rio). Sua vasta formação acadêmica e sua experiência como professora e pesquisadora a tornam uma autoridade no campo do Direito Civil. Seu ORCID é <<https://orcid.org/my-orcid?orcid=0000-0002-5660-4554>>.

O artigo em questão é dividido em capítulos que abordam de maneira sistemática a evicção de direito nos contratos imobiliários e está estruturado da seguinte forma: resumo, palavras-chave, *abstract*, *keywords*, introdução, desenvolvimento, considerações finais e referências.

Neste artigo, apresenta-se uma explicação sobre a evicção de direito nos contratos imobiliários, destacando o risco associado à perda do bem adquirido em razão de decisões judiciais ou administrativas. Busca-se compreender as implicações desse risco e como o sistema jurídico brasileiro, especialmente o Código Civil (BRASIL, 2002), trata a responsabilidade dos contratantes no que se refere à alocação desses riscos.

O tema deste artigo é “Critérios para alocação dos riscos de evicção de direito nos contratos imobiliários”. O problema discutido no artigo é a maneira como o Código Civil brasileiro trata a responsabilidade dos contratantes sobre os riscos da evicção. A hipótese explorada pela autora é que o sistema jurídico atual oferece uma resposta parcial e precisa de ser ampliado para reduzir a ocorrência de evicção nos contratos imobiliários.

O objetivo geral do artigo é discutir os riscos da evicção de direito nos contratos imobiliários e as formas legais de mitigá-los. Os objetivos específicos são: analisar os critérios jurídicos que regulam a alocação dos riscos de evicção; explorar a eficácia das garantias legais previstas no Código Civil (BRASIL, 2002); e investigar as tentativas recentes do legislador para reduzir esses riscos, especialmente com o uso da usucapião tabular.

A justificativa da pesquisa destaca a importância do tema tanto para os profissionais da área do Direito quanto para a sociedade em geral. A autora argumenta que a proteção jurídica dos adquirentes de boa-fé deve ser fortalecida, especialmente em um contexto de crescente insegurança no mercado imobiliário, onde os riscos de perda de bens adquiridos de boa-fé ainda são elevados.

A metodologia utilizada para a construção da pesquisa foi a análise qualitativa, centrada no estudo de normas jurídicas, doutrina e jurisprudência. A autora realizou uma

revisão bibliográfica de obras acadêmicas e consultou as disposições legais vigentes para apresentar uma análise crítica do tema.

O artigo está dividido em três capítulos que abordam diferentes aspectos da evicção de direito nos contratos imobiliários.

O primeiro capítulo trata da evicção de direito como um risco inerente aos contratos de transferência de propriedade. A autora explica como, em muitos casos, os adquirentes de boa-fé podem ser privados de seus bens devido a decisões judiciais ou administrativas que atribuem o bem adquirido a um terceiro com direito anterior. Destaca-se que, embora o risco de evicção seja, muitas vezes, considerado remoto, é inerente aos contratos onerosos e deve ser levado em conta pelos contratantes. Discute-se também as cláusulas contratuais que podem ser usadas para proteger os compradores de tal risco, reforçando a responsabilidade do alienante pela garantia do bem.

O segundo capítulo analisa as premissas metodológicas para caracterizar a evicção. A autora examina as diversas formas de como o sistema jurídico brasileiro trata o risco de evicção, detalhando os conceitos legais que permitem compreendê-lo, como a noção de boa-fé e a eficácia dos negócios jurídicos perante terceiros. O artigo também critica o tratamento dado pela legislação, que não apresenta uma conceituação clara da evicção, mas apenas os efeitos e responsabilidades quando ela ocorre. Além disso, explora os elementos necessários para que a evicção seja reconhecida, como a perda ou a privação do bem adquirido, a anterioridade do direito de um terceiro e a boa-fé do adquirente.

O terceiro capítulo se concentra nos esforços legislativos recentes para reduzir os riscos de evicção de direito, com destaque para a introdução da usucapião tabular no ordenamento jurídico brasileiro. Explora-se como esse instituto, por meio do registro de imóveis, pode oferecer maior segurança jurídica ao adquirente de boa-fé, especialmente quando o imóvel está registrado por um longo período sem questionamento de sua titularidade. Analisa-se também a Lei nº 10.931/2004 (BRASIL, 2004) e a Lei nº 6.015/1973 (BRASIL, 1973), que visam proteger o comprador de boa-fé de eventuais problemas com registros falsos ou errôneos.

Na conclusão, considera-se que, embora essas reformas legislativas ofereçam uma solução para a evicção, ainda há desafios na implementação e uma necessidade de maior clareza na legislação para garantir a proteção efetiva dos adquirentes.

Referências

BRASIL. **Código Civil Brasileiro**. Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002. Diário Oficial da União, Brasília, 11 jan. 2002. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406.htm. Acesso em: 08 mar. 2025.

BRASIL. Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973. **Dispõe sobre os registros públicos e dá outras providências**. Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm>. Acesso em: 13 mar. 2025.

BRASIL. Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004. **Dispõe sobre o patrimônio de afetação de incorporações imobiliárias, Letra de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Imobiliário, Cédula de Crédito Bancário, altera o Decreto-Lei nº 911, de 1º de outubro de 1969, as Leis nº 4.591, de 16 de dezembro de 1964, nº 4.728, de 14 de julho de 1965, e nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002, e dá outras providências**.



Disponível em: <https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2004-2006/2004/lei/l10.931.htm>. Acesso em: 13 mar. 2025.

GONÇALVES, Jonas Rodrigo. Como elaborar uma resenha de um artigo acadêmico ou científico. **Revista JRG de Estudos Acadêmicos**. Vol. 3, n. 7, p. 95–107, 2020. DOI: 10.5281/zenodo.3969652. Disponível em: <<http://revistajrg.com/index.php/jrg/article/view/41>>. Acesso em: 3 ago. 2021.

GONÇALVES, Jonas Rodrigo. Como escrever um artigo de revisão de literatura. **Revista JRG de Estudos Acadêmicos**. Vol. 2, n. 5, p. 29–55, 2019. DOI: 10.5281/zenodo.4319105. Disponível em: <<http://revistajrg.com/index.php/jrg/article/view/122>>. Acesso em: 13 ago. 2021.

GONÇALVES, Jonas Rodrigo. Como fazer um projeto de pesquisa de um artigo de revisão de literatura. **Revista JRG de Estudos Acadêmicos**. Vol. 2, n. 5, p. 01–28, 2019. DOI: 10.5281/zenodo.4319102. Disponível em: <<http://revistajrg.com/index.php/jrg/article/view/121>>. Acesso em: 13 ago. 2021.

GONÇALVES, Jonas Rodrigo. Escolha do tema de trabalho de curso na graduação em Direito. **Revista Coleta Científica**. Vol. 5, n. 9, p. 88–118, 2021. DOI: 10.5281/zenodo.5150811. Disponível em: <<http://portalcoleta.com.br/index.php/rcc/article/view/58>>. Acesso em: 13 ago. 2021.

MAIA, Roberta Mauro Medina. Critérios para alocação dos riscos de evicção de direito nos contratos imobiliários. **Revista Brasileira de Direito Civil**, Belo Horizonte, v. 31, n. 3, p. 99-120, jul.-set. 2022. DOI: 10.33242/rbdc.2022.03.006. Disponível em: <<https://rbdcivil.emnuvens.com.br/rbdc/article/view/792>>. Acesso em: 08 de mar. 2025.