

CESED - CENTRO DE ENSINO SUPERIOR E DESENVOLVIMENTO
FACISA - FACULDADE DE CIÊNCIAS SOCIAIS APLICADAS
CURSO DE BACHARELADO EM DIREITO

RUTHE GUSMÃO SEVERIANO NASCIMENTO

**O CONTEÚDO DA PROVA NO PROCESSO CIVIL EM AÇÕES IMOBILIÁRIAS:
PERSPECTIVA DO AUTOR DA AÇÃO**

CAMPINA GRANDE - PB

2021

RUTHE GUSMÃO SEVERIANO NASCIMENTO

O CONTEÚDO DA PROVA NO PROCESSO CIVIL EM AÇÕES IMOBILIÁRIAS:
PERSPECTIVA DO AUTOR DA AÇÃO

Trabalho de Conclusão de Curso - Artigo Científico -
apresentado como pré-requisito para a obtenção do
título de Bacharel em Direito pela Unifacisa – Centro
Universitário.

Área de Concentração: Direito civil.

Orientador: Prof.º da Unifacisa, Gustavo Costa
Vasconcelos, Esp.

Dados Internacionais de Catalogação na Publicação
(Biblioteca da Unifacisa)

AXXXp

NASCIMENTO SEVERIANO, Ruthe Gusmão

O conteúdo da prova no processo civil em ações imobiliárias: perspectiva do autor da ação/
Ruthe Gusmão Severiano Nascimento. - Campina Grande, 2021.

Originalmente apresentada como Artigo Científico de bacharelado em Direito do autor
(bacharel - Faculdade de Ciências Sociais Aplicadas, 2016).
Referências.

1.Direito sobre bens imóveis. 2. Prova. I. Título.

CDU-XXXX(XXX)(XXX)

Trabalho de Conclusão de Curso - Artigo Científico -
O conteúdo da prova no processo civil em ações
imobiliárias: perspectiva do autor da ação, apresentado
por Ruthe Gusmão Severiano Nascimento, como parte
dos requisitos para obtenção do título de Bacharel em
Direito, outorgado pela Unifacisa – Centro
Universitário de Campina Grande – PB.

APROVADO EM ____/____/____

BANCA EXAMINADORA:

Prof.^a da Facisa Gustavo Costa Vasconcelos, Ms.
Orientador

Prof.^a da Facisa _____, Ms.

Prof.^o da Facisa _____, Ms

O CONTEÚDO DA PROVA NO PROCESSO CIVIL EM AÇÕES IMOBILIÁRIAS: PERSPECTIVA DO AUTOR DA AÇÃO

Ruthe Gusmão Severiano Nascimento¹
Gustavo Costa Vasconcelos²

RESUMO

A presente pesquisa se justifica pela adequada explanação e descrição dos meios e procedimentos em que se funda o conteúdo da prova do processo civil nas ações imobiliárias apenas sobre a perspectiva do autor da ação, a fim de descrever o conteúdo da prova no processo civil em ações imobiliárias sob a perspectiva do autor da ação. Para tanto, é necessário descrever alguns aspectos da teoria da prova no processo civil; sublinhar e classificar os direitos sobre imóveis e suas ações judiciais; e identificar o conteúdo da prova em ações imobiliárias sob a perspectiva do autor. Realiza-se então, uma pesquisa no método de abordagem foi o hipotético-dedutivo, e a técnica de coleta de dados utilizada foi revisão bibliográfica nesta pesquisa partindo da hipótese que o rol de ações imobiliárias e o conteúdo da prova para cada ação específica, enumerado e exemplificado por Scavone Junior (2021), é suficiente para descrever as especificidades do conteúdo da prova. Diante disso, verifica-se a adequada aplicabilidade do conteúdo da prova nas ações imobiliárias sobre a perspectiva do autor da ação, analisando as relações jurídicas e os conflitos consequentes. A escolha para a obra de Scavone Junior (2021), partiu da premissa da obra mais completa sobre direito imobiliário, ações imobiliárias, teoria e prática, que plenamente abrangesse a advocacia imobiliária, e ainda por Scavone Junior ser uma das grandes referências no direito imobiliário e principalmente no direito pátrio.

PALAVRA-CHAVE: Ações imobiliárias; Meio de prova; Petição inicial.

¹ *Graduanda do Curso de Direito da UNIFACISA – Centro Universitário.

² **Graduado pela UEPB. Pós Graduado pela FESMIP e pela UNIFACISA. Docente do curso de Direito. Disciplinas Prática Jurídica I e II.

1 INTRODUÇÃO

Na sociedade atual e as mudanças no mercado imobiliário, os adquirentes de bens imóveis buscam a segurança jurídica dos seus direitos sobre seus bens, à medida que representar tais direitos pode advir uma lide. Nas demandas judiciais que versam sobre direitos de bens imóveis, é imprescindível que seja evidenciado o conteúdo da prova para a devida prestação de tutela jurisdicional do direito do constituinte.

Dessa forma, na lide cujo objeto são os direitos sobre bens imóveis, é cristalino a responsabilidade de apresentar o instrumento probatório, pois em lide as partes buscam suas pretensões em fatos e o Estado-Juiz busca a verdade, logo a prova reafirma sua função de convencimento, logo aplicando a norma do direito processual civil e direito civil, para a devida aplicabilidade e validade da prova em relação ao direito tutelado.

Portanto, a presente pesquisa delimita-se em estudar o conteúdo da prova no processo civil em ações imobiliárias, apenas sob a perspectiva do autor da ação, que é o titular do direito sobre o imóvel. Sendo assim, busca-se responder o seguinte problema: qual é o conteúdo da prova no processo civil de ações imobiliárias sob a perspectiva do autor da ação?

Diante disso, como objetivo geral descrevemos o conteúdo da prova no processo civil em ações imobiliárias neste contexto do autor, apresentando o rol e a enumeração exemplificativa de ações imobiliárias feita por Scavone Junior (2021), a qual em detrimento de outros autores como: Amorim José, Filho Rubens, Carvalho Fabiano e Barioni Rodrigo; Scavone Junior apresenta um rol completo das ações imobiliárias, doutrina sobre direito imobiliário, ou seja, a teoria e a prática.

Ainda mais, como objetivos específicos, descrevemos alguns aspectos da teoria da prova no processo civil, sublinhamos e classificamos os direitos sobre imóveis e suas ações judiciais, e ainda, identificamos o conteúdo da prova em ações imobiliárias sob a perspectiva do promovente.

O primeiro capítulo dessa pesquisa versa sobre os institutos jurídicos concernentes aos bens imóveis, estes que são tutelados pelo direito imobiliário. Estudamos o direito das coisas, que é um conjunto de preceitos normativos que regem os vínculos jurídicos que as pessoas podem ter sobre as coisas, e além disso é um ramo do direito privado, que traz institutos da posse e propriedade, e ainda determina as regras inerentes às relações jurídicas.

Ademais, no segundo capítulo, descreve-se aspectos da teoria da prova, e o domínio adequado sobre a prova é essencial para o direito material e processual, além de assegurar e validar a tutela

desses direitos na prestação jurisdicional. A principal finalidade da prova é a construção e formação da certeza e convicção acerca da ocorrência do fato sob o qual versa o litígio.

Outrossim, no terceiro capítulo, foi identificado o conteúdo da prova em ações imobiliárias sob a perspectiva do autor, diante das diversas ações imobiliárias existentes, que tutelam os direitos sobre imóveis, adotou-se a proposta por Scavone Junior (2021), pois a obra dele é referência no direito pátrio, trazendo a teoria e a prática do direito imobiliário, portanto as ações são: ação para suprimimento de outorga conjugal, ação de adjudicação compulsória, ação de cobrança de despesas de condomínio, ação de desapropriação, embargos de terceiro, ação revisional de aluguéis, ação de despejo, ação de cobrança de comissões, ação de execução para entrega de coisa certa, ação de extinção de condomínio, ação de nunciação de obra nova, ação de preceito cominatório, ação de repetição de indébito, ação demarcatória, ação demolitória, ação divisória, ação reivindicatória, ação paulina, usucapião ordinária, ação de resolução por inadimplemento de lotes, ação de imissão de posse, ação versando sobre falsidade documental, ação de revisão de contratos imobiliários, ação de dano infecto, ação renovatória, ação de consignação de pagamento de aluguéis, ação de adjudicação do imóvel, ação de execução de quantia certa (aluguéis e encargos).

Nesse contexto, a presente pesquisa foi desenvolvida tomando por fundamento o procedimento bibliográfico e documental, ou seja, terá sua formulação nos preceitos jurídicos da jurisprudência, doutrina e legislação, portanto utilizando o método hipotético-dedutivo, a partir do esquema “problema - conjecturas - dedução de consequências observadas – tentativa de falseamento – corroboração” (GIL, 2008, p.12).

A presente pesquisa se detém no rol de ações imobiliárias e o conteúdo da prova para cada ação específica, enumerado e exemplificado por Scavone Junior (2021), é suficiente para descrever as especificidades do conteúdo da prova no processo civil nas ações imobiliárias apenas sob a perspectiva do autor, observando demanda em cada caso concreto.

O rol de ações imobiliárias e o conteúdo da prova para cada ação específica, enumerado e exemplificado por Scavone Junior (2021), apresenta a doutrina, ações imobiliárias, a teoria e a prática do direito imobiliário, apesar disso, essa obra não exaure a matéria do conteúdo da prova no processo civil nas ações imobiliárias apenas sob a perspectiva do autor da ação, já que cada caso concreto tem suas especificidades, requerendo do operador do direito não só o conhecimento da doutrina e legislação, mas também dos entendimentos jurisprudenciais, que demonstra o detalhe diferencial para cada lide em específico.

Desta feita, as pautas fomentadas por esse tema não se esgotam. O tema é vital para o exercício da advocacia imobiliária, a curadoria plena depende do domínio adequado dos meios e procedimentos descritos no direito processual civil e do direito civil a respeito da devida aplicabilidade do conteúdo da prova nas ações imobiliárias, e sobretudo conforme observamos na presente pesquisa.

2 OS DIREITOS SOBRE BENS IMÓVEIS

O direito imobiliário disciplina vários aspectos da vida privada, tais como o direito de propriedade, a posse, condomínio, aluguel, compra e venda, troca, doação, cessão de direitos, usucapião, financiamento da casa própria, incorporações imobiliárias, direito de preferência do inquilino, direito de construir, direito de vizinhança, registro de imóveis, dentre muitos outros institutos jurídicos concernentes ao bem imóvel, os quais são impactados pela disciplina jurídica dada pelo direito processual civil quando uma lide está instalada.

O direito das coisas é um conjunto de preceitos normativos que regem os vínculos jurídicos que as pessoas podem ter sobre as coisas, em que a finalidade é normatizar as relações entre os homens e as coisas ou, como diz Penteado (2012, p.51), o direito das coisas “estuda as normas jurídicas que dispõem sobre situações jurídicas que desencadeiam direitos que têm por objeto coisas. Este é o objeto material do ramo: os direitos subjetivos incidentes sobre coisas”, em outras palavras temos as situações jurídicas subjetivas sobre as coisas, um “plexo de direitos, obrigações, poderes, faculdades, ônus, deveres e obrigações - que se caracteriza pelo contato jurídico imediato da pessoa com a coisa objeto do direito, sem necessidade de intermediário” (GAMA, 2011, p. 06).

O direito das coisas se distingue dos direitos reais, como um gênero e espécie, pois ele tem uma “configuração mais ampla, abrangendo, além dos direitos reais propriamente ditos, capítulos destinados ao estudo da posse - cuja natureza jurídica é controversa, tida por alguns como de direito obrigacional - e dos direitos de vizinhança, classificados como obrigações mistas ou *propter rem*” (FARIAS E ROSENVALD, 2015, p.09). Portanto, sendo um ramo do direito privado, o direito das coisas trata dos direitos da posse, direitos reais e as formas pelas quais esses direitos podem ser transmitidos, como bem diz Lôbo (2017, p.15) o “CC/2002, na esteira da tradição brasileira, denomina de direito das coisas o conjunto normativo das relações de pertencimento pleno ou parcial de coisas, incluindo a posse, a propriedade e os direitos limitados sobre coisas alheias”.

Pode-se dizer que o direito das coisas versa sobre aquisição, exercício, conservação e perda do poder sobre tais bens, lembrando que coisas, em Direito, não pode se confundir com o de bem, embora a legislação e algumas doutrinas confundam, além disso o direito das coisas é o campo do direito civil mais influenciado pelo Direito Romano, assim esse ramo versa sobre aquisição, exercício, conservação e perda do poder sobre tais bens, os “bens jurídicos têm dimensão mais ampla e imprecisa, porque abrangem todas as situações que são valiosas e merecedoras de proteção pelo direito, incluindo os que não têm natureza patrimonial e econômica” (LÔBO, 2017, p.16). Por isso é imprescindível diferenciar “coisa” e “bem”, bens são “coisas que, por serem úteis e raras, são suscetíveis de apropriação e contêm valor econômico” (GONÇALVES, 2011, p.19), já a coisa para o Direito “parece ter três características identificadoras fundamentais, quais sejam, o caráter corpóreo, a possibilidade de apropriação e a função utilidade, ou valor econômico” (PENTEADO, 2012, p.54).

A disciplina jurídica dos direitos que as pessoas têm sobre as coisas se dá através dos direitos reais e da posse. A posse é a exteriorização do direito de propriedade, uma vez que o possuidor é aquele que age como se fosse proprietário. A posse consiste no “exercício em nome próprio de um poder do domínio” (PENTEADO, 2012, p. 584), ou ainda, a posse é caracterizada “por uma relação de fruição entre a pessoa e a coisa, pela qual a pessoa está determinada a possuir a coisa e a apropriar-se dos frutos que ela possa produzir, comportando-se intencionalmente como titular de direito sobre a coisa” (CHALHUB, 2014, p.36).

Os efeitos da posse estão normatizados no artigo 1.210 do Código Civil, com a finalidade de fornecer proteção ao possuidor. Segundo Chalhuh (2014, p.50), “a posse produz efeitos jurídicos nos termos de tratamento legal específico destinado à sua preservação em poder do possuidor, bem como a possibilitar-lhe a aquisição da propriedade, a percepção dos frutos da coisa e a indenização por benfeitorias”.

Dentre os efeitos da posse temos as ações possessórias, as quais tem por objetivo a “proteção judicial da posse, quando um ato ilícito de ameaça, turbacão ou esbulho propiciam a possibilidade de perda ou obstrução do exercício do poder de fato. Visam garantir a efetividade do direito de posse” (PENTEADO, 2012, p. 596). Através das ações possessórias, o possuidor “defende sua posse contra atos de terceiros, podendo ser mantido na posse em caso de turbacão, reintegrado na hipótese de esbulho segurado de violência iminente, caso haja justo receio de ser molestado” (CHALHUB, 2014, p.50). Nos termos do artigo 561 do Código de Processo Civil, o autor nas ações possessórias, seja de manutenção ou de reintegração de posse, tem o dever de provar a sua posse; a turbacão ou o esbulho

praticado pelo réu; data da turbacão ou do esbulho; e a continuacão da posse, embora turbada, na açao de manutencao, ou a perda da posse, na açao de reintegracão.

A classificacão da posse pode ser dividida em posse direita, posse indireta, posse justa, posse injusta, posse de boa-fé, posse de má-fé, posse com justo título e posse sem justo título. Nesse sentido afirma Gama (2011, p. 111) que

há duas grandes classificacões a respeito da posse em consonância com os critérios do modo de aquisicão e da subjetividade. Desse modo, conforme a primeira grande classificacão da posse – acerca do modo de aquisicão no que pertine ao reconhecimento (ou não) de vícios objetivos -, a posse se divide em posse justa e posse injusta. Em seguida, a segunda grande classificacão da posse – no plano da subjetividade – distingue a posse de boa-fé da posse de má-fé. A presenca (ou ausencia) de qualquer dos vícios objetivos influi na qualificacão da posse (justa ou injusta), podendo o possuidor ter (ou não) conviccao de que seu poder é legítimo ou ilegítimo (posse de boa-fé ou de má-fé).

Enfatizando as circunstâncias pelas quais a posse é obtida ou exercida, a posse pode ser de boa-fé e de má-fé, e também o possuidor com justo título. A posse de boa-fé e de má-fé, considera o estado de subjetivo do possuidor, é de boa-fé a posse, se o sujeito da posse, ignora o vício, ou o obstáculo que impede a aquisicão da coisa, já a de má-fé, o sujeito da posse tem ciência do vício³ ou obstáculo que impede a aquisicão e mesmo assim toma a posse dolosamente; nas palavras de Penteado (2012, p.589) a posse pode ser qualificada segundo o estado subjetivo do possuidor, por isso a “má-fé é denominada vício subjetivo da posse. A posse de boa-fé é a posse do que ignora o vício ou obstáculo que impede a aquisicão do direito, enquanto a de má-fé é a posse daquele que é ciente do vício”. Nos termos do parágrafo único do artigo 1.201 do Código Civil o justo título faz presumir a boa-fé, a posse com justo título, é a posse que adquirida sem violência, clandestinidade ou precariedade, ou seja, sem vícios.

A posse não é direito real já que não está rol do artigo 1.225 do Código Civil, uma vez que esse artigo expõe um rol taxativo dos direitos reais no nosso ordenamento, embora ela possa ter origem tanto numa uma relacão jurídica de direito real ou quanto obrigacional (FARIAS E ROSENVALD, 2015). A partir da noção de possuidor descrita no artigo 1.196 do Código Civil, a posse pode ser considerada como uma “situacão de fato na qual uma pessoa exerce sobre uma coisa poderes de apropriacão, conservacão e defesa, explorando seu potencial econômico” (CHALHUB, 2014, p.35). Sendo assim, faz-se necessário suscitar a diferenca entre a posse, detencao e propriedade.

³ Violência, clandestinidade e precariedade.

A posse se trata do exercício, pleno ou não, de alguns poderes inerentes à propriedade, “só é possessório o poder de fato que compreenda um exercício de poderes inerentes ao domínio, mesmo com independência da titulação dominial” (PENTEADO, 2012, p 567). A detenção é o exercício da posse sobre uma coisa em nome alheio por um vínculo de subordinação para com outra pessoa, pelo qual o detentor exerce a posse sob ordens de outra pessoa, por isso que, por exemplo, a empregada doméstica em relação aos utensílios do lar em que trabalha é detentora, podendo ser chamada de “serventário de posse, sendo sua situação jurídica marcada por esta dependência em relação ao possuidor efetivo” (PENTEADO, 2012, p. 584). Já o direito de propriedade é um direito real, em que o titular, possui a faculdade de usar, gozar, dispor, e reivindicar a coisa de quem injustamente a possua ou detenha, sinteticamente, pode ser definido como

submissão de uma coisa, em todas as suas relações, a uma pessoa. Na perspectiva do critério analítico, o direito de propriedade é o direito de usar, fruir e dispor de um bem, e de reavê-lo de quem injustamente o possua ou detenha (CC, art. 1.228, caput). Finalmente, sob o enfoque descritivo, o direito de propriedade é o direito complexo, absoluto, perpétuo e exclusivo, consoante o qual uma coisa fica submetida à vontade de uma pessoa, com limitações da lei” (GAMA, 2011, p. 203).

Embora a posse seja um fato constatável nos termos do CC 1.196 pelo exercício de um poder não jurídico, ela não gera direitos reais no sentido técnico, nem tampouco direitos pessoais (PENTEADO, 2012, p.72). Por isso, além da posse, a disciplina jurídica sobre dos direitos das pessoas sobre bens imóveis se dá através dos direitos reais, que são modalidades de direito subjetivo e na lição de Gama (2011, p.04), “conjunto de regras e princípios que regem a relação de senhoria, de poder, de titularidade, que submete a coisa a uma pessoa”. Os direitos reais tem por “objeto imediato coisa corpórea, seja móvel ou imóvel, e direitos que a lei qualifique como direito real” (CHALHUB, 2014, p.24). Os direitos reais são relevantes graças às situações jurídicas que dele nascem, as quais estruturam a sociedade e a economia do país (GAMA, 2011, p.05).

Os direitos reais distinguem-se dos direitos obrigacionais, nestes há um sujeito ativo (credor), sujeito passivo (devedor) e uma prestação (objeto), prestação que pode ser de dar coisa⁴; enquanto aqueles disciplina uma relação do titular do direito com a coisa, exclusiva e *erga omnes*. E ainda, os direitos reais incidem sobre coisa corpórea, “bens patrimoniais bastante determinados e individualizados. Não existe direito real sobre coisa futura. A imediatidade e ínsita à configuração da

⁴ A obrigação de dar coisa estabelece um vínculo entre as partes em que o devedor deve entregar ou restituir uma coisa para o credor. A obrigação de dar coisa, pode certa ou incerta.

situação jurídica real” (PENTEADO, 2012, p.120); enquanto os direitos obrigacionais têm por objeto uma conduta do devedor, de modo que o “vínculo obrigacional adstringe pessoas a condutas” (PENTEADO, 2012, p.121).

Os direitos reais tem por objetivo o bem, em que é imprescindível a existência física e concreta e o valor intrínseco, eles são essenciais, é um segmento do Direito Civil que estuda e analisa os vínculos entre pessoa e o bem, e também a utilização econômica-social das coisas.

Os direitos reais são divididos em dois grupos, direitos sobre “coisa própria” e sobre “coisa alheia”. Direito real sobre coisa própria é o direito de propriedade, no qual o “titular do domínio exerce a materialização dos atos de chamado de constrição direta do bem e fruição decorrente, daí direito real pleno” (AGHARIAN, 2011, p. 01). Os direitos reais sobre coisas alheias têm como seu objeto a coisa de propriedade de outra pessoa e através de um contrato e de atos complementares solenes eles são adquiridos e qualificados como direitos reais (GAMA 2011). Ambas as espécies de direitos reais são caracterizadas pela oponibilidade *erga omnes* e pelo poder de sequela.

Existem três classes de direitos reais sobre coisas alheias: os direitos reais de uso e fruição em que o titular poderá usufruir do bem mesmo não exercendo a condição de proprietário; os direitos reais de garantia na qual asseguram o cumprimento de uma obrigação; e os direitos reais de aquisição que gera expectativa de adquirir a propriedade através do compromisso de compra e venda. Esses direitos reais sobre “coisa própria” e “coisa alheia” estão normalizados a partir do artigo 1.225 do Código Civil, conforme Penteado (2012, p.141), “estes direitos reais são formados a partir das estruturas componentes do domínio”.

Considerando que direito subjetivo é a “possibilidade de exigir-se, de maneira garantida, aquilo que as normas de direito atribuem a alguém como próprio” (REALE, 2003, p. 260), os direitos subjetivos sobre imóveis são aqueles que a pessoa tem a titularidade pela atribuição dos preceitos normativos vigentes, os quais permitem, de forma garantida, retirada da função utilidade e econômica do bem imóvel. Dessa forma, esse titular tem a possibilidade de pretender de forma garantida a defesa desse direito mediante a competente ação, a qual deve ter um conteúdo probatório próprio, como será estudado adiante.

Enfim, o direito das coisas traz um vínculo que une a coisa a uma pessoa, constituindo um direito oponível contra todos. O direito das coisas se relaciona diretamente com o homem e a coisa, gerando deveres e direitos, ela compreende os bens materiais, ou seja, a propriedade e seus desmembramentos.

3 ALGUNS ASPECTOS SOBRE A TEORIA DA PROVA NO PROCESSO CIVIL

Com as mudanças na sociedade, torna-se inevitável a adequação nas leis, o que é algo necessário para que seja possível manter a ordem social. As questões envolvendo o tema da prova estão presentes no “dia a dia” dos profissionais do Direito. É essencial o domínio sobre o direito probatório para defesa em juízo dos direitos de uma pessoa e o exercício de uma curadoria com excelência, isto porque a produção da prova se faz necessária para o direito material ou processual. Segundo Carpes e Marinoni (2017, p.18) é “inequívoco vínculo que o ônus da prova possui com a resolução da demanda e, por conseguinte, com a atividade desenvolvida pelas partes e pelo juiz é o que motiva a sua caracterização como “espinha dorsal do processo civil”.

É cristalino que conhecer a matéria atinente à prova dos fatos é fundamental, e não só isso, mas também entender que suas funções dependem da adequada noção de “justiça processual”, para a correta concepção dos institutos probatórios. Segundo Marinoni e Arenhart (2019, p. 24) o “direito probatório deve ser tratado para que as partes possam participar do processo para convencer o julgador e, ao mesmo tempo, para que a busca da ‘justiça material’ jamais ignore ou passe por cima das necessidades de ‘justiça processual’”.

Sendo assim, no litígio em juízo, tanto autor como réu expõem suas versões sobre os fatos, buscando provar a existência desse fato, mas também em forma de convicção da realidade e verdade, ou seja, é possibilidade de influenciar a convicção e a decisão do Juiz.

Em uma lide, como as partes num processo apoiam suas pretensões em fatos e o Estado-Juiz busca a verdade⁵ substancial, a prova fortalece sua função de convencimento do juiz no que tange a verdade ou falsidade das alegações. Portanto todas as provas, na verdade, não são mais que provas de verossimilhança, pois mesmo as

provas não têm a aptidão para conduzir seguramente à verdade sobre fato ocorrido - apenas mostram elementos de como, *provavelmente*, o fato ocorreu; são um indicativo, mas que não necessariamente levam à caracterização absoluta do fato, tal como efetivamente ocorreu (ou, ao menos, não se pode dizer que existe segurança absoluta sobre essa conclusão) (MARINONI E ARENHART, 2019, p. 38).

⁵ A verdade segundo Mittermaier (1879, p. 78) é a “concordância entre um fato ocorrido na realidade sensível e a ideia que fazemos dele”. (1879, p. 78 *apud* MARINONI E ARENHART, 2019, p. 61)

A finalidade da prova é a construção e formação da certeza e convicção acerca da ocorrência do fato sob o qual versa o litígio. O destinatário dela é o Juiz, pois é dele a função de julgar e aplicar o direito ao caso concreto e, nesse contexto, a “prova, então, assume a condição de um meio retórico, regulado pela lei, dirigido, dentro dos parâmetros fixados pelo Direito e de critérios racionais, a convencer o Estado-juiz da validade das proposições, objeto de impugnação, feitas no processo” (MARINONI E ARENHART, 2019, p. 60).

As partes têm o dever de demonstrar a ocorrência dos fatos, em que acreditam, já o destinatário que é o Juiz, pois a ele cabe a função de julgar e aplicar o direito ao caso concreto, as provas compõem de forma inevitável o princípio do contraditório, é um direito fundamental.

A prova tem como uma de suas principais funções comprovar os fatos narrados e ratificar o direito alegado. De acordo com Marinoni e Arenhart (2019, p. 59) a “função da prova é se prestar como peça de argumentação no diálogo judicial, elemento de convencimento do Estado-jurisdição sobre qual das partes deverá ser beneficiada com a proteção jurídica do órgão estatal”. Portanto, a prova vai permitir uma argumentação voltada para as afirmações do fato, de forma a convencer o juiz de sua validade. Ressalta-se que a finalidade da prova são os fatos relevantes e pertinentes ao processo, aqueles que influenciarão na sentença final, com efeito, a função da prova é

permitir o embasamento concreto das proposições formuladas, de forma a convencer o juiz de sua validade, diante da sua impugnação por outro sujeito do diálogo. É por essa razão que somente os fatos (*rectius*, as afirmações de fato) controvertidos são objeto de prova; as afirmações de fato sobre as quais não se levanta (por nenhum dos sujeitos do processo) qualquer dúvida é incontroversa e, portanto, estão fora da investigação processual (arts. 341 e 374, III, CPC/2015, com a ressalva de contrário do que diz o último dispositivo, não são os fatos que, ao que são incontroversos, mas sim as afirmações feitas sobre eles) (MARINONI E ARENHART, 2019, p. 61).

Como o objeto das provas são os fatos que sustentam as pretensões das partes no processo, é relevante a distribuição do ônus da prova, seja no “exercício de sua função de regra de julgamento, seja orientando a atuação probatória das partes - conferindo assim estímulos qualitativos à formação do juízo de fato -, o ônus da prova põe em movimento a atividade dos sujeitos processuais em torno da prova” (CARPES E MARINONI, 2017, p.18). Assim, cabe a cada parte o ônus de provar os fatos que constituem os seus direitos nos termos do artigo 373 do Código de Processo Civil. As regras do ônus da prova baseiam-se no

[...] direito fundamental à duração razoável do processo, também conhecido por direito fundamental ao processo sem dilações indevidas (art. 5º. LXXVIII, CRFB; e art. 4º CPC); [...] direito fundamental à igualdade entre as partes no processo, também denominado direito fundamental à paridade de armas (art. 5º caput, CRFB, e art. 7º, CPC); [...] direito fundamental ao contraditório (art. 5º, LV, CRFB e arts. 9º e 10, CPC) e, finalmente, [...] direito fundamental à prova (art. 5º incisos XXXV e LVI, da CRFB) (CARPES E MARINONI, 2017, p. 49).

O Juiz deverá guiar-se pelas provas apresentadas pelas partes, e caso estas não sejam suficientes para formação do seu convencimento, poderá utilizar-se de outros meios, entretanto não poderá buscar a verdade real, sob pena de prolongar o processo a ponto de utilizá-lo. Assim o Direito Processual Civil contenta-se apenas com a verdade formal.

A lei atribui a quem fica o encargo de provar o determinado fato, e, portanto, quem não provar, sofrerá o prejuízo de sua alegação não ser acolhida na decisão, assim o ônus da prova consubstancia-se “não apenas em critério de julgamento, a ser utilizado quando as provas não são suficientes para a constatação quanto à probabilidade prevalente do enunciado fático [...], mas também critério de organização da atividade probatória, que informa às partes quanto à sua parcela de responsabilidade na formação da prova destinada à construção do juízo de fato” (CARPES E MARINONI, 2017, p. 41).

No que concerne ao autor da lide, este deve provar o fato constitutivo de seu direito, sendo uma atitude positiva do autor, a fim de evitar que sobre ele recaia qualquer prejuízo, isso significa dizer que “ao autor caberá o ônus de provar o ‘fato constitutivo do seu direito’ que fundamenta a isto é, o ônus da prova do enunciado fático para existência do direito apresentado em juízo” (CARPES E MARINONI, 2017, p. 48).

O Juiz deve decidir segundo o princípio da persuasão racional, ou seja, segundo o alegado e comprovado nos autos e não segundo sua convicção pessoal. Logo é importante o ônus da prova, pois é uma conduta processual exigida da parte para que a verdade dos fatos por ela arrolados seja admitida pelo juiz. Assim, a prova é norte e instrumento para demonstração da verdade dos fatos, amplamente usada pelo poder instrutório do juiz para o devido convencimento da verdade do suporte fático das afirmações do autor ou do réu, logo, o juiz é o

destinatário final da prova, é ele quem deve estar convencido da validade (ou não) das proposições formuladas. A argumentação probatória, portanto, deverá levar em conta, também, as características próprias do juiz, porque o seu convencimento, necessariamente, há

de estar condicionado por inúmeras variáveis políticas, econômicas, sociais etc (MARINONI E ARENHART, 2019, p. 62).

Os fatos são imprescindíveis para a solução do litígio, e por sua vez, devem ser provados, inclusive sendo necessário o Juiz poderá fixar no saneamento, os fatos a serem provados, de acordo com o inciso II do artigo 357 do Código de Processo Civil. O fato não pode ser qualificado como certo, indubitado ou verdadeiro, mas se

ele existe ou não existe, sem comportar qualificação. Ora, se o fato obviamente existe independentemente do processo, esse apenas pode servir para declarar a verdade acerca de uma afirmação de fato. A sentença de cognição exauriente, fundada no convencimento do juiz, declara somente a verdade ou a falsidade de uma afirmação (MARINONI E ARENHART, 2019, p. 114).

Nos termos do artigo 369 do Código de Processo Civil, as partes num processo podem empregar todos os meios legais para provar o seu direito, esse artigo ao “aludir a meios de prova não especificados no CPC, deixa claro que os meios de prova podem estar previstos em qualquer lei - e nesse sentido seriam “meios legais” - ou não ter previsão expressa em lei alguma (*meios não tipificados na lei*)” (MARINONI E ARENHART, 2019, p. 285). Portanto, o legislador supõe que cada uma das partes é a maior interessada na produção das provas, pois aquele que “não produzir prova se sujeitará ao risco de um resultado desfavorável, ou seja, o descumprimento do ônus não implica, necessariamente, um resultado desfavorável, mas ao aumento do risco de um julgamento contrário” (MARINONI E ARENHART, 2019, p. 198). E ainda mais, o referido dispositivo legal permite às partes o acesso a todos os recursos inerentes ao contraditório e à ampla defesa, sendo a prova *ex officio* do juiz exceção, pois

não há dúvida que juiz, para formar a sua convicção, pode determinar prova de ofício. Isso, porém, não significa que a participação de ofício do juiz se dirija à busca da verdade. O objetivo da produção da prova de ofício é o de possibilitar ao juiz, quando as provas produzidas pelas partes lhe parecem insuficientes, a elucidação dos fatos imprescindíveis para a formação da sua convicção sobre o mérito (MARINONI E ARENHART, 2019, p. 95).

É necessário ressaltar que os fatos notórios, aqueles fatos que são de conhecimento geral, não estão sujeitos a provas, assim como, os fatos que possuem presunção de veracidade. Cada parte tem o ônus de provar os pressupostos fáticos do direito que pretende que seja aplicado pelo Juiz na solução litigiosa.

O ônus da prova nada mais é do que o encargo que a pessoa tem de comprovar as alegações que realiza por meio das ferramentas legais necessárias, o instituto do ônus da prova é um dos pilares que possibilitam a efetivação da justiça.

Esse o ônus está relacionado a alegação das partes dos fatos constitutivos, modificativos, impeditivos ou extintivos de direitos, sendo os fatos constitutivos “aqueles que dão vida a uma vontade concreta da lei e à expectativa de um bem por parte de alguém”; fatos extintivos, os que “fazem cessar uma vontade concreta de lei e a consequente expectativa de um bem (v. g., pagamento)” e os fatos modificativos os pressupondo “válida a constituição do direito, mas tendem a alterá-lo” (MARINONI E ARENHART, 2019, p. 198).

Cumprir destacar, a conduta processual das partes no processo é de extrema relevância para o desenvolvimento do processo, especialmente, no tocante à prova, pois esse “comportamento pode repercutir, sem dúvida, tanto no delineamento das afirmações de fato que deverão ser provadas, como na sua própria demonstração” (MARINONI E ARENHART, 2019, p. 413). Isto porque, sendo a segurança jurídica que os jurisdicionados buscam, a efetiva apreciação da prova produzida nos autos do processo permitirá ao juiz pôr fim ao conflito, convicto a respeito da verdade (MARINONI E ARENHART, 2019).

O ônus da prova é uma regra de julgamento e não de instrução. Já a redistribuição do ônus da prova, é uma regra de instrução. A prova como atividade probatória é como um ato ou complexo de atos destinados exclusivamente para construir o convencimento do julgado.

Para tanto as partes têm estabelecido no Código de Processo Civil os seguintes meios de provas: ata notarial, depoimento da parte, confissão, exibição de documento ou coisa, prova documental, prova testemunhal, prova pericial e inspeção judicial. Numa apertada síntese teceremos considerações sobre eles.

Regulamentada no inciso III do artigo 6º e no inciso III do artigo 7º da Lei nº 8.935/1994 e no artigo 384 do Código de Processo Civil, a ata notarial certifica uma circunstância, um fato, por meio de um tabelião, ou em outras palavras é o “instrumento público por meio do qual o notário certifica - por meio da sua condição pública, e do decorrente dever de imparcialidade - a ocorrência de certo fato, por ele presenciado” (MARINONI E ARENHART, 2019, p. 468).

O depoimento da parte está fundamentado no artigo 385 do Código de Processo Civil, por ele a parte deve comparecer ao juízo para de forma verbal esclarecer os fatos que lhes forem questionados, com finalidade de provocar a sua confissão e esclarecer os fatos discutidos na causa,

pois a “confissão do adversário, objetivando alcançar prova robusta em seu favor, e capaz de dispensar outros elementos probatórios aos fatos por ela trazidos aos autos (art. 374, CPC/2015)” (MARINONI E ARENHART, 2019, p. 486).

A confissão está normatizada no artigo 348 do Código de Processo Civil, na qual uma das partes concorda com os fatos alegados pela parte adversa, atestando como verdadeiros, exigindo, pois, para sua configuração a “admissão de fato desfavorável ao interesse da parte confitente, mas favorável (ao mesmo tempo) ao interesse da parte adversária” (MARINONI E ARENHART, 2019, p. 534).

A exibição de documento ou coisa, regulamentada no artigo 396 do Código de Processo Civil, tem como finalidade exibir os documentos ou as coisas que forem úteis para instrução processual, por esse dispositivo o “Código não se preocupa, propriamente, com um meio de prova, mas sim com uma tramitação processual, que se presta para oferecer ao magistrado o meio de prova propriamente dito (o documento ou a coisa, para inspeção)” (MARINONI E ARENHART, 2019, p. 587).

A prova documental está prevista no artigo 434 do Código de Processo Civil, ela é a representação física que busca concordar com o fato alegado pela parte, ou seja, “prova documental assim, somente aquela através da qual se tem a representação imediata do fato a ser reconstruído.” (MARINONI E ARENHART, 2019, p. 644),

Pela prova testemunhal, nos termos do artigo 442 do Código de Processo Civil, uma pessoa diversa das partes da lide, dá uma declaração em juízo, que tenha presenciado (através da visão ou audição) no passado, ou seja, por ela “obtem-se, através das declarações de alguém estranho à relação processual, determinada versão de como se passaram certos fatos importantes para a definição do litígio” (MARINONI E ARENHART, 2019, p. 820).

A prova pericial, regulamentada no artigo 464 do Código de Processo Civil, consiste em um exame técnico de um profissional de uma área especializada, que emitirá um laudo técnico com a resposta conclusiva para todos os sujeitos do processo, ela “advém da necessidade de se demonstrar no processo fato que dependa de conhecimento especial que esteja além dos conhecimentos que podem ser exigidos do homem e do juiz de cultura média” (MARINONI E ARENHART, 2019, p. 880).

Por fim, a inspeção judicial, prevista no artigo 481 do Código de Processo Civil, consiste na percepção direta do juiz sobre coisas ou pessoas que estão envolvidos na lide, ou seja, “mediante esse procedimento o juiz está capacitado a valorar, imediatamente, coisas, pessoas ou locais, a fim de

inteirar-se sobre fato relevante para o julgamento do mérito. Esse contato do juiz com o fato pode contar com os seus vários sentidos, isto é, com a visão, audição, olfato, tato e paladar” (MARINONI E ARENHART, 2019, p. 915).

A prova sempre estará presente no dia a dia dos compromissos dos operadores do direito, é um tema cuja importância é vital para o desempenho das profissões jurídicas, é ímpar conhecer as provas de fato no juízo e também a legitimidade das suas funções naquela lide.

4 O CONTEÚDO DA PROVA NAS AÇÕES IMOBILIÁRIAS

O direito imobiliário disciplina vários aspectos da vida privada, tais como o direito de propriedade, a posse e outros institutos jurídicos concernentes ao bem imóvel, os quais são impactados a partir da disciplina do processo civil.

O domínio sobre o estudo da prova é essencial, uma vez que a prova está presente em todas as esferas do direito, sejam teóricas ou práticas. Segundo Carpes e Marinoni (2017, p.18), o “inequívoco vínculo que o ônus da prova possui com a resolução da demanda e, por conseguinte, com a atividade desenvolvida pelas partes e pelo juiz é o que motiva a sua caracterização como ‘espinha dorsal do processo civil’”.

Para os fins desta pesquisa, a análise de estudo do conteúdo da prova será tomando como base, a enumeração exemplificativa de ações imobiliárias feita por Scavone Junior (2021), a escolha para essa obra partiu da premissa, da obra mais completa sobre direito imobiliário, ações imobiliárias, teoria e prática, que plenamente abrangesse a advocacia imobiliária. A obra busca trazer o aprimoramento da legislação, dos modelos de peças e de contratos, de entendimentos doutrinários majoritários e minoritários, sobre os temas que interferem na segurança dos negócios jurídicos imobiliários. Nessa obra Scavone Junior, apresenta uma visão ampla e sistematizada do direito imobiliário, além de oferecer soluções que fogem do tradicionalismo.

Assim, no presente estudo tomou-se como norte as pontuações da obra de Scavone Junior (2021), em que no Livro I, sobre propriedade, direitos reais e registros as ações são: ação para suprimimento de outorga conjugal, ação versando sobre falsidade documental, ação reivindicatória, ação de desapropriação; no Livro II, sobre negócios imobiliários as ações são: ação de resolução por inadimplemento de lotes, ação de adjudicação compulsória, ação de cobrança de comissões, ação de execução de quantia certa (aluguéis e encargos), ação de imissão de posse, ação de repetição de

indébito, ação de revisão de contratos imobiliário; no Livro III, sobre cuidado na compra de imóveis - fraude contra credores e fraude à execução, as ações são: ação paulina e embargos de terceiro; no Livro IV, sobre condomínio as ações são: ação de cobrança de despesas de condomínio, ação divisória, ação de extinção de condomínio; no Livro V, sobre vizinhança, as ações são: ação de dano infecto, ação de nunciação de obra nova, ação demarcatória; no Livro VI, sobre posse e suas consequências, a ação é: usucapião ordinária; no Livro VII, sobre locação de imóveis urbanos, as ações são: ação de despejo, ação renovatória, ação de consignação de pagamento de aluguéis, ação revisional de aluguéis, ação de preceito cominatório, ação demolitória, ação de execução para entrega de coisa certa, ação de adjudicação do imóvel.

A ação para suprimimento de outorga conjugal tem como finalidade o suprimimento da outorga do cônjuge que denegue a autorização sem motivo justo ou lhe for impossível concedê-la, conforme o artigo. 1.648 do Código Civil. Essa ação, segundo é utilizada quando, por ocasião da alienação do imóvel por uma pessoa casada, o outro cônjuge se recusa em consentir com a venda ou está impossibilitada de fazê-lo em virtude de uma doença, mesmo que tal alienação favoreça aos interesses do casal (SCAVONE JUNIOR, 2021). Logo, o autor dessa ação deve provar a necessidade de outorga conjugal para a alienação do imóvel, a ausência da outorga conjugal e o prejuízo dos interesses comuns do casal ou da família. Portanto, cabe provar o motivo justo e a necessidade de ingressar em juízo, torna-se como exemplo alvará judicial para outorgar escritura pública.

A ação de arguição de falsidade de documento público está regulamentada no parágrafo único do artigo 427 do Código de Processo Civil. De acordo com Scavone Junior (2021, p. 67), a “fé pública que cerca os documentos produzidos pelos tabeliães nos termos do artigo 215 do Código Civil não inibe a impugnação de sua veracidade, na exata medida em que se trata de presunção relativa e não absoluta”. Logo, o autor dessa ação deve provar que o documento público foi formado sem veracidade ou provar que o documento público verdadeiro foi alterado, como, por exemplo, documentos fabricados, adulterados depois de formados, preenchimento do documento depois da assinatura com acréscimos que não constavam no originalmente formado, ou assinatura falsificada (falsidade ideológica).

A ação reivindicatória, nos termos do artigo 1.228 do Código Civil, instrumentaliza a retomada de uma coisa por seu proprietário quando um terceiro injustamente a detenha ou possui (SCAVONE JUNIOR, 2021). Portanto, o autor dessa ação deverá provar a titularidade do direito de propriedade sobre uma coisa e a posse injusta ou detenção injusta por parte de um terceiro, ele deverá

descrever e individualizar o imóvel, da qual restituição pretende, de acordo com a matrícula, torna-se como exemplo o proprietário que não exerce o seu direito de posse da propriedade, pelo simples fato que, a escritura pública foi outorgada com procuração falsa por terceiro de má-fé.

A ação de desapropriação está fundamentada no Código Civil no §3º do artigo 1.228, pelo qual o proprietário pode ser privado da coisa, nos casos de desapropriação, por necessidade ou utilidade pública ou interesse social. De acordo com Scavone Junior (2021, p. 104), o “na segunda fase, leva-se a efeito a desapropriação através da ação competente que estimará a justa indenização e a transferência do bem ao Poder Público expropriante, ou seja, a adjudicação do bem expropriado”. Sendo assim, é singular provar a utilidade ou a necessidade pública ou o interesse social, o valor oferecido a título de justa indenização e solicitar o pedido de imissão prévia na posse.

Ação de resolução por inadimplemento de lotes está normatizada no parágrafo único do artigo 1º da Lei nº 13.097 de 2015. Conforme Scavone Junior (2021, p. 259), a resolução por inadimplemento “tanto de lotes como de outros imóveis, nos casos em que o autor da ação não é o loteador ou incorporador, ou, sendo o incorporador, construiu por sua conta e risco e o imóvel está pronto, deverá, obrigatoriamente ser precedida de notificação com prazo de quinze dias para purgar a mora”. Hoje essa ação perdeu o sentido, pois nos termos REsp Nº 1.789.863/MS, julgado em 10 de agosto de 2021, é desnecessário o prévio ajuizamento de demanda judicial para a resolução contratual, bastando assim, o promitente vendedor provar a notificação para purgação da mora e a continuidade do inadimplemento absoluto do promissário comprador para ingressar com ação de reintegração de posse para retomar o imóvel prometido a venda (BRASIL, 2021b).

A ação de adjudicação compulsória está regulada no Código Civil no artigo 1.418, sendo uma ação que decorrente do “contrato preliminar de compromisso (ou promessa, aqui tratada como sinônimo) de compra e venda, cujo fim é compelir o promitente vendedor transferir a propriedade através de sentença que tem o condão de substituir a vontade do inadimplente” (SCAVONE JUNIOR, 2021, p. 366). Portanto, o autor dessa ação deve provar sua condição de promissário comprador, a titularidade da propriedade do promitente vendedor, a promessa de compra e venda sem cláusula de arrependimento e o pagamento integral do preço ajustado no referido contrato preliminar, que surge do descumprimento da obrigação de fazer consistente na declaração de vontade das partes.

A ação de cobrança de comissões está fundamentada no artigo 725 do Código Civil, pelo qual determina que é devida a remuneração ao corretor de imóveis uma vez que tenha conseguido o resultado previsto no contrato de mediação os seus honorários não tenham sido pagos, ainda que o

resultado da mediação não se efetive em virtude de arrependimento das partes. Porém, havendo contrato de prestação de serviço de corretagem imobiliária assinado por duas testemunhas, essa ação, pode ser substituída por execução de título extrajudicial, dispensando-se a ação de cobrança em processo de conhecimento (SCAVONE JUNIOR, 2021). Logo, o autor dessa deve provar a concretização da prestação de serviço de corretagem pela aproximação útil das partes e o não pagamento da comissão do corretor de imóveis, através do contrato, e também o fechamento do negócio, ou seja, a assinatura da proposta, e a execução do contrato.

A ação de execução para entrega de coisa certa, fundamentada nos artigos 806 e 810 do Código de Processo Civil, tem por finalidade compelir o devedor a entrega uma coisa nos termos contratuais de uma obrigação jurídica de dar coisa certa (SCAVONE JUNIOR, 2021). Desta feita, nessa ação o autor deve provar a titularidade de credor de uma coisa certa numa obrigação jurídica inserida num título executivo extrajudicial nos termos do artigo 784 do Código de Processo Civil, qual seja, a escritura pública e o documento particular assinado pelas partes e por duas testemunhas.

A ação de imissão de posse era regulada pelo Código de Processo Civil de 1939, previa o seu art. 381 que essa ação competiria aos adquirentes de bens contra os alienantes ou terceiros, que os detenham, aos administradores e demais representantes das pessoas jurídicas de direito privado contra os seus antecessores para entrega dos bens pertencentes à pessoa representada e aos mandatários, para receberem dos antecessores a posse dos bens do mandante (BRASIL, 1939). Como não havia menção a essa demanda no CPC/1973 e também no CPC atual, ela é tida como uma ação petitória e não possessória, pois seu fundamento sempre foi a norma do art. 1.228 do Código Civil, pois apesar de seu *nomen iuris*, a ação de imissão na posse é ação do domínio, por meio da qual o proprietário, ou o titular de outro direito real sobre a coisa, pretende obter a posse nunca exercida, sendo assim, podendo atualmente ser manejada (BRASIL, 2021a). Portanto, o autor dessa ação precisa provar sua condição de titular de um direito real sobre uma coisa, que nunca exerceu posse sobre ela e que outra pessoa exerce injustamente a posse ou a detenção, provando documentalmente o negócio jurídico que deu gênese ao *jus possidendi*.

A ação de repetição de indébito, fundamentada no artigo do 940 do Código Civil, visa indenizar àquele que foi demandado por dívida já paga, no todo ou em parte, sem ressaltar as quantias recebidas ou pedir mais do que for devido, sendo assim, “havendo saldo credor, a favor do autor da ação, constatado em laudo prévio, a ação será de repetição de indébito” (SCAVONE JUNIOR, 2021, p. 780). Nas relações jurídicas imobiliárias, há uma diversidade de contratos que

estabelecem créditos e dívidas para as partes, o autor dessa ação deve provar a contratação imobiliária, a cobrança de uma dívida já paga ou o pagamento indevido por causa de ilegalidades, nesse caso a prova da ilegalidade devem ser por laudo contábil prévio.

A ação de revisão de contratos imobiliários está normatizada no artigo 50 da Lei nº 10.931, de 2 de agosto de 2004. Segundo Scavone Junior (2021, p. 617), por ela há a “nítida intenção de impor ao que se dispõe a requerer a revisão do contrato, a obrigação de indicar qual o valor incontroverso da obrigação assumida”. Desta feita, o autor dessa ação deve provar que é parte num contrato imobiliário e que neste há ilegalidades contratuais que controvertem os valores nele previstos, indicando também os valores incontroversos em laudo técnico contábil.

A ação pauliana, nos termos dos artigos 158 e 165 do Código Civil, visa anular determinado negócio jurídico realizado por devedores insolventes ou em fraude em bens patrimoniais que seriam utilizados para pagamento de dívida numa ação de execução. De acordo com Scavone Junior (2021, p. 854), o “fundamento da ação Pauliana é a fraude, o intuito do devedor insolvente de prejudicar seus credores, dispondo maliciosamente de seus bens, que, como se sabe, constituem a garantia Geral dos seus credores”. Dessa forma, o autor dessa precisa provar que a alienação dos bens do devedor com o fim de prejudicar o credor, em momento posterior à obrigação jurídica pactuada, o levou a sua insolvência, e o *eventus damni*. Nas alienações a título oneroso, é necessário demonstrar a má-fé.

Nos termos do no artigo 674 Código de Processo Civil, pelos embargos de terceiro, uma pessoa que, não sendo parte num processo judicial, sofrer constrição ou ameaça de constrição sobre bens que possua ou sobre os quais tenha direito incompatível com o ato constitutivo nesse processo, poderá requerer seu desfazimento ou sua inibição. Conforme Scavone Junior (2021, p. 872) é o remédio “colocado à disposição daquele que se vê diante de uma penhora do imóvel adquirido sem que tenha havido fraude contra credores ou fraude à execução”. Sendo assim, o autor dessa ação precisa provar que é titular da posse, por direito obrigacional ou por direito real, sobre o bem constrito por uma decisão num processo judicial em que não é parte, bem como o tempo dessa titularidade.

A ação de cobrança de despesas de condomínio está normatizada no Código Civil no inciso VII do artigo 1.348, que manda o síndico cobrar dos condôminos as despesas condominiais, inclusive, se necessário, valendo-se da referida ação, na qual o condomínio tem legitimidade ativa, ainda que não disponha de personalidade jurídica, mas ostenta capacidade postulatória, para estar em juízo (SCAVONE JUNIOR, 2021). Sendo assim, o condomínio, como autor desta ação, terá que provar as despesas condominiais aprovadas em assembleia geral de condôminos e o inadimplemento do

condômino com relação à essas despesas, através da ata da assembleia geral que aprovou o orçamento, ata de aprovação das contas e demonstrativo do débito.

A ação divisória, prevista no inciso II do artigo 569 do Código de Processo Civil, visa promover a divisão de um bem comum, ou seja, tem por “finalidade extinguir a comunhão, com a partilha da coisa comum entre os comunheiros” (SCAVONE JUNIOR, 2021, p. 1.093). Sendo assim, o autor dessa ação deve provar a sua copropriedade ou composesse sobre um bem, assim como, a inércia dos demais condôminos no sentido de dividir a coisa comum, e devem apresentar o título de propriedade.

A ação de extinção de condomínio, nos termos do artigo 1.320 do Código Civil, tem por fim dividir a coisa comum por qualquer dos condôminos num condomínio voluntário de um bem. Segundo Scavone Junior (2021, p. 1.099), se o “bem for indivisível - materialmente ou juridicamente - um dos condôminos deve adjudicar a coisa pagando ao outro ou aos outros a parte que lhes cabe. Se não houver acordo, promover-se-á a venda da coisa comum, sem que os demais condôminos possam impedir essa alienação”. Logo, o autor dessa ação precisa provar a sua condição de coproprietário de um bem, o interesse em alienar a coisa comum e a oposição dos demais condôminos em realizar tal alienação, e juntar o título de propriedade.

A ação de dano infecto está fundamentada no artigo 1.277 do Código Civil. De acordo com Scavone Junior (2021, p. 1.126), por ela “não só o proprietário, mas os possuidores em geral (locatários, usufrutuários, comodatários etc), prejudicados pelo mau uso da propriedade próxima, podem invocar as normas do Código Civil e ingressar com ação de dano infecto”. A ação de dano infecto trata-se de uma medida preventiva, baseada no receio de que o vizinho, em demolição ou vício de construção, lhe cause prejuízos. Sendo assim, o autor dessa ação, o proprietário ou possuidor do imóvel prejudicado, deve provar o justo receio de dano iminente ao seu imóvel pelo uso anormal do imóvel vizinho, demonstrar a interferência nociva à saúde, sossego e segurança.

A ação de nunciação de obra nova estava normatizada nos artigos 934 a 940 do CPC/73⁶, de acordo com Scavone Junior (2021, p. 1.136), a nunciação de obra nova tem por objetivo “intimar a

⁶ Apesar de o CPC/2015 não ter mantido a previsão de um rito especial para tutelar o direito à nunciação de obra nova, verifica-se que esse tipo de pedido continua sendo processualmente passível de análise no bojo do procedimento comum. E, em se tratando de obrigações de fazer e/ou de não fazer, tal tutela se viabiliza por intermédio de regras processuais que permitem ao juiz deferir a execução específica ou o resultado prático equivalente. A despeito disso, limites existem ao direito de postular a nunciação de uma obra, de maneira que apenas quando estiver caracterizada a existência de obra nova, cuja convivência com a vizinhança for efetivamente intolerável é que se poderá cogitar de embargo definitivo. Mesmo a suspensão liminar da obra apenas poderá ser deferida com a demonstração dos dois requisitos previstos no artigo 300 do CPC, sendo que em caso de negativa da liminar, a demanda pode prosseguir, de forma que sendo analisado o

pessoa que está construindo em prejuízo a interesse alheio, para que não continue com a construção". Sendo assim, o autor dessa ação deve provar a violação pelo "vizinho" dos direitos de vizinhança, especialmente, no tocante às normas de construção, torna-se como exemplo quando a obra em imóvel vizinho possa prejudicar a sua propriedade.

A ação demarcatória visa assegurar o direito de demarcação do proprietário de bens imóveis, já que pelos artigos 1.297 e 1.298 do Código Civil, o proprietário tem direito de cercar, murar, valar ou tapar de qualquer modo o seu imóvel e pode constranger o seu confinante a proceder com ele à demarcação entre os dois imóveis, a aviventar rumos apagados e a renovar marcos destruídos ou arruinados, e ainda sendo confusos, os limites, em falta de outro meio, se determinarão de conformidade com a posse justa. Segundo Scavone Junior (2021, p. 1148), seja "fixando novos limites para cada um, seja aviventando os limites existentes, mas que se encontram apagados. O requisito primordial da ação é a existência de dois ou mais imóveis confrontantes e a ausência de limites certos entre eles". Dessa forma, o autor dessa ação deve provar o seu direito de propriedade sobre o imóvel que quer demarcar, os limites desse imóvel e, quando houver confusão de limites entre os imóveis confinantes, a posse justa da área que reclama a demarcação, provar também que esse imóvel demarcado seja de domínio particular, rural ou urbano.

A ação de usucapião, prevista no Código Civil (artigos 1.242, 1.260 e 1.379), visa viabilizar a aquisição de direitos reais sobre imóveis por meio da usucapião, sendo está uma "prescrição aquisitiva, difere, portanto, da prescrição extintiva, pois que, em verdade, não é o proprietário que está perdendo e sim o possuidor que está adquirindo um direito real sobre coisa alheia" (SCAVONE JUNIOR, 2021, p. 1.188). Para essa ação, o autor precisa provar que a coisa é usucapível, o tempo previsto na lei, a posse sem oposição e ininterrupta, como também, a depender da espécie de usucapião, que são: a usucapião extraordinária (de forma pacífica, 15 anos ininterrupta); usucapião ordinária (de forma pacífica, 10 anos ininterrupta); usucapião rural (no máximo 50 hectares, 5 anos ininterrupta); usucapião urbana (no máximo 250 metros quadrados, 5 anos); usucapião coletiva (posse na área urbana com mais de 250 metros quadrados, 5 anos); usucapião familiar (no máximo 250 metros quadrados, dividida com um ex-cônjuge ou ex-companheiro, no caso de o mesmo ter abandonado o lar); usucapião de bens imóveis (ordinária 3 anos e a extraordinária 5 anos, de forma contínua e sem oposição, sendo esta independente de boa fé e justo título.). Logo, provar o uso do

mérito, poderá haver eventual conversão da medida em ordem demolitória, desde que atendidos os requisitos da efetiva impossibilidade da obra nova conviver com a vizinhança, bem como o respeito ao princípio da proporcionalidade (POULI, 2020).

imóvel para a moradia ou para o trabalho, posse justa e de boa-fé, a composses, a copropriedade, o abandono do lar, o tamanho do imóvel e a negativa de propriedade de outro imóvel urbano ou rural.

A ação de despejo, nos termos do artigo 5º da lei nº 8.245/1991, tem por fim instrumentalizar o locador para retomar o imóvel locado quando, por qualquer fundamento, terminar a locação e o inquilino voluntariamente não devolver o imóvel, ou seja, ação de despejo é a “forma de reaver imóvel cuja origem da posse direta decorre de contrato de locação” (SCAVONE JUNIOR, 2021, p. 1.435). Desta feita, o autor dessa ação deve provar a sua condição de locador numa relação jurídica locatícia, ou seja, basta provar que é possuidor para ceder o imóvel em locação, e a mudança da posse direta para a relação de precariedade do inquilino sobre o imóvel diante do término do contrato de locação, e ainda um documento importante é a matrícula atualizada do imóvel.

A ação renovatória está prevista no artigo 51 em diante da Lei nº 8.245/1991. Segundo Scavone Junior (2021, p. 1.567), essa ação visa proteger a “existência de empresa e de ponto, este como elemento do estabelecimento empresarial (ou fundo de comércio) [...] o ‘ponto’, como elemento fundamental do estabelecimento empresarial, o bem jurídico a ser protegido em razão da ação renovatória na exata medida em que, bem localizado, o valoriza”. Logo, o autor da ação, o locatário de imóvel destinado ao comércio, deve provar a vigência de contrato de locação escrito de prazo determinado, o prazo mínimo do contrato a renovar ou a soma dos prazos ininterruptos dos contratos escritos seja de cinco anos, o exercício no imóvel da mesma atividade comercial por pelo menos 03 (três) anos, o adimplemento do contrato vigente incluindo a quitação dos tributos reais, as condições oferecidas para a renovação e a aceitação do fiador e de seu cônjuge (se for casado).

A ação de consignação de pagamento de aluguéis, prevista nos artigos 58 e 67 da lei 8.245/1991, cabe quando há a recusa manifesta do locador em receber os aluguéis ou acessórios da locação que lhe devido em face do contrato locatício (SCAVONE JUNIOR, 2021). Dessa forma, é imprescindível o inquilino, autor da ação, provar a recusa manifesta e injusta do locador ao receber o pagamento do aluguel ou dos acessórios da locação nos termos do contrato locatício firmado.

A ação revisional de aluguéis está normatizada no artigo 19 da Lei nº 8.245/1991, sendo cabível quando não há acordo entre locador e o locatário sobre o valor do aluguel, qualquer um dos dois, após três anos de vigência do contrato de locação ou do acordo anteriormente realizado, poderão pedir revisão judicial do aluguel, a fim de ajustá-lo ao preço de mercado. Esse artigo da lei do inquilinato “coloca como requisito da ação revisional a inalterabilidade do valor da locação durante o prazo de três anos, para mais ou para menos” (SCAVONE JUNIOR, 2021, p. 1.626), logo, o autor

dessa ação deve provar a relação contratual locativa e a divergência do valor do aluguel em relação ao praticado no mercado, ou que o aluguel esteja exacerbado, além de provar o vínculo jurídico.

A ação de preceito cominatório pode ser usada para possibilitar vistoria ou visita de imóvel locado, pois nos termos do inciso IX do artigo 23 da Lei nº 8.245/1991, o locatário é obrigado a permitir a vistoria do imóvel pelo locador ou por seu mandatário, bem como admitir que seja o mesmo visitado e examinado por terceiros para fins de alienação, mediante combinação prévia de dia e hora. Para Scavone Junior (2021, p. 1641), essa ação visa “compelir o locatário a permitir a vistoria do imóvel a que está obrigado em virtude da lei”. Portanto, o autor dessa ação deve provar a sua condição de locador numa relação jurídica locatícia, a comunicação ao locatário do interesse em realizar vistoria ou visita ao imóvel locado e a inércia do locatário em informar dia e hora para a vistoria ou para a visita, consiste em uma obrigação de fazer, na vinculação.

A ação demolitória, prevista no artigo 1.280 do Código Civil, visa impedir que na propriedade vizinha se mantenha uma construção que não se adéqua a legislação e cujos vícios são insanáveis, de forma que a sua manutenção prejudicaria edifícios alheios. Scavone Junior (2021, p. 1.141), distingue essa ação da ação de nunciação de obra nova, pois “concluído a obra, ainda que esteja na fase de acabamento, não é cabível a ação de nunciação, mas, apenas, ação demolitória, com o pedido de desfazimento da obra pronta”. Portanto, o autor dessa ação precisa provar a existência de uma edificação violadora da legislação que regulamenta as construções e o quanto essa edificação também viola os seus direitos de vizinhança.

A ação de execução de quantia certa (aluguéis e encargos locatícios) está prevista no artigo 69 da lei nº 8.245/1991. Segundo Scavone Junior (2021, p. 1.645), vejamos “processo de execução é o meio de que se vale Estado para compor litígios ou conflitos de interesses gerados por pretensões resistidas. Nesse caso, ao revés do que ocorre no processo de conhecimento, é o Estado que atua. E assim o faz em virtude do interesse público que gira em torno da execução”. Portanto é necessário provar a existência do título executivo (documento particular assinado pelo devedor), crédito inadimplido decorrente do contrato de locação e se a obrigação existente no título é líquida, certa e exigível.

A ação de adjudicação do imóvel por afronta ao direito de preferência do inquilino, prevista no artigo 27 da lei 8.245/1991, visa outorgar ao locatário preterido no seu direito de preferência de adquirir o imóvel locado “em vez de ingressar com ação indenizatória (pessoal), desde que presentes os requisitos legais do art. 33 da Lei 8.245/1991, poderá ingressar com ação real de adjudicação para

haver para si o imóvel alienado a terceiro, por uma das formas do art. 27” (SCAVONE JUNIOR, 2021, p. 1.661). Portanto, é necessário o inquilino, autor da ação, provar o vínculo jurídico locatício, a preterição do seu direito de preferência e o seu interesse em adquirir a propriedade do imóvel locado nos termos da proposta aceita pelo terceiro através do depósito em juízo da quantia do preço, logo é necessário apresentar o contrato de locação, o contrato averbado, o exercício do direito e o depósito do valor alienado o imóvel.

Por fim, o direito das coisas é o ramo do direito responsável por estabelecer o regime jurídico das coisas suscetíveis de apropriação e utilização econômica pelo homem, de modo a possibilitar a funcionalização da posse e da propriedade.

5 CONSIDERAÇÕES FINAIS

Ante o exposto, o conteúdo da prova no processo civil em ações imobiliárias apenas na perspectiva do autor é um estudo relevante, uma vez que a evolução do mercado imobiliário e as negociações envolvendo as transações de imóveis, podem eventualmente surgir demandas judiciais.

Logo o objetivo geral foi descrever o conteúdo da prova no processo civil em ações imobiliárias sob a perspectiva do autor, identificamos, com base nos parâmetros do direito processual civil e do direito civil, questões quanto à devida aplicabilidade do conteúdo da prova nas ações imobiliárias, e às especificidades em cada espécie.

No que tange aos objetivos específicos, os aspectos da teoria da prova no processo civil, trouxe a prova no direito imobiliário é mais rígida e materializada por documentos, nada impedindo a utilização de outros meios como testemunhal e pericial e ratificar o direito alegado; sublinhamos e classificamos os direitos sobre imóveis e suas ações judiciais, tendo em vista que os adquirentes de bens imóveis são titulares de direitos sobre esses bens e medida que essas pessoas exercem tais direitos pode surgir uma lide; identificamos o conteúdo da prova em ações imobiliárias sob a perspectiva do autor, uma vez que a prova vai permitir uma argumentação voltada para as afirmações do fato, de forma a convencer o juiz.

Foi necessário a adequada explanação e descrição dos meios e procedimentos em que se funda o conteúdo da prova do processo civil nas ações imobiliárias apenas sobre a perspectiva do autor. Nesse ínterim, o rol de ações imobiliárias e o conteúdo da prova para cada ação específica, enumerado e exemplificado por Scavone Junior (2021), essa obra apresenta um rol completo das

ações imobiliárias, doutrina sobre direito imobiliário, ou seja, a teoria e a prática.

A hipótese parte do rol de ações imobiliárias e o conteúdo da prova para cada ação específica, enumerado e exemplificado por Scavone Junior (2021), é suficiente para descrever as especificidades do conteúdo da prova no processo civil nas ações imobiliárias apenas sob a perspectiva do autor, observando a demanda em cada caso concreto.

Entretanto que não foi suficiente para descrever as especificidades do conteúdo da prova no processo civil nas ações imobiliárias apenas sob a perspectiva do autor, pois como foi observado nesta pesquisa o ordenamento jurídico, os entendimentos dos tribunais e os precedentes iram ser aplicados a cada caso concreto buscando a verdade para solucionar plenamente a lide.

As discussões fomentadas socialmente no âmbito jurídico, social e econômico, obviamente, não esgotam o tema. Na posição de futuro procurador do polo ativo da demanda, ao se deparar com uma possível lide cujo objeto seja um direito sobre imóveis, se deve prezar pela adequada instrução probatória do direito de seu constituinte com vistas a devida prestação de tutela jurisdicional.

REFERÊNCIAS

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (4. Turma). **Recurso Especial 1.909.196 / SP**. Ação de manutenção de posse de imóvel – pendência - ajuizamento de ação de imissão na posse pelo proprietário – inadmissibilidade - natureza petítória. art. 557 do CPC/15. extinção sem resolução do mérito. pedido possessório. Recorrente: Luane Patrícia Amorim Da Silva. Recorrido: Leonardo Pazzini Barcellos. Relatora: Ministra Nancy Andrichi, 15 de junho de 2021a. Disponível em: https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=201303762776&dt_publicacao=04/10/2021. Acesso em: 21 de outubro de 2021.

BRASIL. Superior Tribunal de Justiça (3. Turma). **Recurso Especial 1.789.863 / MS**. Compromisso de compra e venda de imóvel rural com cláusula de resolução expressa – inadimplemento do compromissário comprador que não efetuou o pagamento das prestações ajustadas – mora comprovada por notificação extrajudicial e decurso do prazo para a purgação – instâncias ordinárias que julgaram procedente o pedido reintegratório reputando desnecessário o prévio ajuizamento de demanda judicial para a resolução contratual. Recorrente: Fernando Augusto Bataglin Marques. Recorrido: Lucy Monteiro de Lima. Relator: Ministro Marco Buzzi, 10 de agosto de 2021b. Disponível em: https://scon.stj.jus.br/SCON/GetInteiroTeorDoAcordao?num_registro=201303762776&dt_publicacao=04/10/2021. Acesso em: 21 de outubro de 2021.

BRASIL. **Decreto-lei 1.608, de 18 de setembro de 1939**. Código de processo civil. Coleção de leis da República do Brasil, Rio de Janeiro, RJ, 31 dez. 1939. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto-lei/1937-1946/del1608.htm. Acesso em: 22 out. 2021.

BRASIL. **Código de Processo Civil – Lei Federal 13.105 de 16 de março de 2015**. Brasília, DF: Senado Federal, 2015.

CARVALHO, Fabiano; BARIONI, Rodrigo. **Processo imobiliário: (questões atuais e polêmicas sobre os principais procedimentos judiciais e extrajudiciais referentes a bens imóveis)**. São Paulo, Forense, 2011.

CARPES, Arthur Thompsen; MARINONI, Luiz Guilherme; ARENHART, Sérgio Cruz; MITIDIERO, Daniel. **Ônus da prova no novo CPC: do estático ao dinâmico**. São Paulo, Editora Revista dos Tribunais, 2017.

CHALHUB, Melhim Namem. **Direitos reais**. 2 ed. São Paulo, Editora Revista dos Tribunais, 2014.

FARIAS, Cristiano Chaves; ROSENVALD, Nelson. **Curso de direito civil 5 reais**. 11 ed. São Paulo, Atlas, 2015.

GAMA, Guilherme Calmon Nogueira da. **Direitos reais**. São Paulo, Atlas, 2011.

GIL, Antônio Carlos. **Métodos e técnicas de pesquisa social**. 6. ed. São Paulo, Atlas, 2008.

LÔBO, Paulo. **Direito civil: coisas**. 2 ed. São Paulo, Saraiva, 2017.

MARINONI, Luiz Guilherme; ARENHART, Sérgio Cruz. **Prova e convicção**. 5 ed. rev., atual. e ampl. São Paulo, Thomson Reuters Brasil, 2019.

NEVES, José Roberto; ELIAS, Rubens Carmo. **Direito Imobiliário**. Rio de Janeiro, Elsevier, 2008.

PASOLD, Cesar Luiz. **Metodologia da Pesquisa Jurídica: teoria e prática**. 13 ed. Florianópolis, Conceito Editorial, 2015.

PENTEADO, Luciano de Camargo. **Direito das coisas**. 2 ed. São Paulo, Editora Revista dos Tribunais, 2012.

PUOLI, José Carlos Baptista. **Núnciação (embargo) de obra nova e o cpc (2015)**. in: Revista Ibradim de Direito Imobiliário, volume nº 4 (jun. 2020). São Paulo: Ibradim, 2020, pp. 117-136

SCAVONE JUNIOR, Luiz Antônio. **Direito imobiliário: teoria e prática**. 16 ed. Rio de Janeiro, Forense, 2021.

REALE, Miguel. **Lições preliminares de Direito**. 27.ed. São Paulo: Saraiva, 2003