

Demarcação e divisão de imóveis particulares:

**base legal, processos, peças
técnicas**

Prof. Erison Barros

Divisão e Demarcação De Terras Particulares

Arts. 569 a 598

Demarcação e Divisão de Terras públicas

Ação Discriminatória (Lei nº 6.383/76)

Possibilidade de efetivação por escritura pública (Art. 571).

Interessados maiores, capazes e concordes

Cabimento (Art. 569)

- **Demarcação**

Ao proprietário para obrigar o confinante a estremar os respectivos prédios, fixando novos limites entre eles ou aviventando os já apagados.

- **Divisão**

Ao condomínio para obrigar os demais consortes a partilhar o bem comum.

Demarcação

Demarcação:

- É a operação por meio da qual se fixa ou delimita a linha divisória entre dois terrenos, assinalando-as, em seguida, com elementos materiais sobre o solo;
- Ação para terras particulares, urbanas ou rurais. Para terras devolutas, realiza-se a Ação Discriminatória, (separação das terras públicas das particulares, regulada pela Lei 6.383/76).

Situações em que cabe uma ação de demarcação (é preciso haver litígio !):

1º) entre os prédios confinantes não há e nem nunca houve a fixação da linha demarcatória;

2º) os marcos foram destruídos em virtude da ação do tempo ou tenham desaparecido ou tenham se tornado confusos, impossibilitando-se, com isso, a sua perfeita identificação;

3º) quando constarem descrições divergentes a respeito da linha demarcatória, nos documentos dos prédios confinantes, de modo que surja a necessidade de estabelecer, por sentença, qual delas corresponde à verdadeira linha de limite entre os imóveis.

Demarcação

Elementos da ação de demarcação:

1) **Prédios contíguos**

2) **Limites:** Limites de um prédio correspondem à uma linha de separação (contínua, reta, curva ou quebrada) entre ele e todos os outros que lhe são lindeiros.

Ação demarcatória X Ação reivindicatória

- na **reivindicatória**, já se conhece exatamente a linha divisória e a pretensão é de recuperar uma porção certa, além da dita linha;
- na **demarcatória**, primeiro se investiga e define a linha de separação, para que se obtenha os terrenos eventualmente ocupados pelo vizinho além das divisas regulares.

Objetivos da demarcação:

- a) adaptar no terreno os limites do prédio, quer de forma **originária**, quando nunca foram assinalados, quer de forma **superveniente**, quando já assinalados, mas os marcos desapareceram; dessa maneira opera-se a **constituição de limites novos**, ou a **aviventação** de limites velhos;
- b) operar a restituição de terrenos “que se acharem indevidamente na posse do confinante”.

Demarcação

Procedimentos: **FASE CONTENCIOSA E FASE EXECUTIVA**

Fase contenciosa:

1) Petição inicial, que deve conter:

- a) Título de propriedade (ou comprovação da posse)
- b) Descrição do imóvel
- c) Descrição dos limites a demarcar
- d) Nomeação dos confrontantes
- e) Valor da causa

2) Pedido de citação dos confinantes para:

- a) acompanhar a operação de assinalação da linha demarcanda; e
- b) suportar, proporcionalmente, os gastos do processo

3) Citação (intimação)

4) A resposta do réu (num prazo de 20 dias)

5) A prova:

Levantamento planimétrico do prédio confinante, segundo o que consta de seu título de propriedade.

Demarcação (CPC)

Art. 582. Transitada em julgado a sentença, o perito efetuará a demarcação e colocará os marcos necessários.

Parágrafo único. Todas as operações serão consignadas em planta e memorial descritivo com as referências convenientes para a identificação, em qualquer tempo, dos pontos assinalados, observada a legislação especial que dispõe sobre a identificação do imóvel rural.

Art. 583. As plantas serão acompanhadas das **cadernetas de operações de campo** e do **memorial descritivo**, que conterá:

I - o ponto de partida, os rumos seguidos e a aviventação dos antigos com os respectivos cálculos;

II - os acidentes encontrados, as cercas, os valos, os marcos antigos, os córregos, os rios, as lagoas e outros;

III - a indicação minuciosa dos novos marcos cravados, dos antigos aproveitados, das culturas existentes e da sua produção anual;

IV - a composição geológica dos terrenos, bem como a qualidade e a extensão dos campos, das matas e das capoeiras;

V - as vias de comunicação;

VI - as distâncias a pontos de referência, tais como rodovias federais e estaduais, ferrovias, portos, aglomerações urbanas e polos comerciais;

VII - a indicação de tudo o mais que for útil para o levantamento da linha ou para a identificação da linha já levantada.

Art. 584. É obrigatória a colocação de marcos tanto na estação inicial, dita marco primordial, quanto nos vértices dos ângulos, salvo se algum desses últimos pontos for assinalado por acidentes naturais de difícil remoção ou destruição.

Art. 585. A linha será percorrida pelos peritos, que examinarão os marcos e os rumos, consignando em relatório escrito a exatidão do memorial e da planta apresentados pelo agrimensor ou as divergências porventura encontradas.

Art. 586. Juntado aos autos o relatório dos peritos, o juiz determinará que as partes se manifestem sobre ele no prazo comum de 15 (quinze) dias.

Parágrafo único. Executadas as correções e as retificações que o juiz determinar, lavrar-se-á, em seguida, o auto de demarcação em que os limites demarcandos serão minuciosamente descritos de acordo com o memorial e a planta.

Divisão

REQUISITO: O requisito básico é a comunhão, a situação condominial do imóvel. A ação de divisão é forma de se extinguir, em juízo, o condomínio.

- a) A ação de divisão é o meio do condômino para fazer cessar o estado de comunhão das terras particulares, fazendo a partilha em quinhões.
- b) Para que se efetive a divisão, é necessário que o imóvel em condomínio esteja perfeitamente discriminado antes da operação divisória. Nos casos de confusão, é indispensável que se demarque para que depois se divida.

QUEM PODE SOLICITAR (Legitimidade):

Qualquer condômino (os proprietários plenos, os titulares de direitos reais limitados, assim como os possuidores), porque só há condomínio quando todos os consortes se apresentam em **situação jurídica homogênea**, detendo direitos iguais.

Divisão

REQUISITO: O requisito básico é a comunhão, a situação condominial do imóvel. A ação de divisão é forma de se extinguir, em juízo, o condomínio.

- a) A ação de divisão é o meio do condômino para fazer cessar o estado de comunhão das terras particulares, fazendo a partilha em quinhões.
- b) Para que se efetive a divisão, é necessário que o imóvel em condomínio esteja perfeitamente discriminado antes da operação divisória. Nos casos de confusão, é indispensável que se demarque para que depois se divida.

QUEM PODE SOLICITAR (Legitimidade):

Qualquer condômino (os proprietários plenos, os titulares de direitos reais limitados, assim como os possuidores), porque só há condomínio quando todos os consortes se apresentam em **situação jurídica homogênea**, detendo direitos iguais.

PROCEDIMENTOS: Fase contenciosa e fase executiva

Divisão

Fase contenciosa:

a) Petição inicial:

CPC, Art. 588. "A petição inicial será instruída com os títulos de domínio do promovente e conterá:

- I - a indicação da origem da comunhão e a denominação, a situação, os limites e as características do imóvel;
- II - o nome, o estado civil, a profissão e a residência de todos os condôminos, especificando-se os estabelecidos no imóvel com benfeitorias e culturas;
- III - as benfeitorias comuns."

b) Citação e defesa.

O contencioso da divisão termina, necessariamente, por **sentença** que, não sendo o caso de extinção do processo – por deficiência de pressupostos processuais ou por falta das condições da ação – terá sempre de solucionar o mérito da causa, **acolhendo ou rejeitando o pedido de divisão**.

Divisão

C.P.C., Art. 590. O juiz nomeará um ou mais peritos para promover a medição do imóvel e as operações de divisão, observada a legislação especial que dispõe sobre a identificação do imóvel rural.

Parágrafo único. O perito deverá indicar as vias de comunicação existentes, as construções e as benfeitorias, com a indicação dos seus valores e dos respectivos proprietários e ocupantes, as águas principais que banham o imóvel e quaisquer outras informações que possam concorrer para facilitar a partilha.

Art. 591. Todos os condôminos serão intimados a apresentar, dentro de 10 (dez) dias, os seus títulos, se ainda não o tiverem feito, e a formular os seus pedidos sobre a constituição dos quinhões.

Art. 592. O juiz ouvirá as partes no prazo comum de 15 (quinze) dias.
§ 1º Não havendo impugnação, o juiz determinará a divisão geodésica do imóvel.

§ 2º Havendo impugnação, o juiz proferirá, no prazo de 10 (dez) dias, decisão sobre os pedidos e os títulos que devam ser atendidos na formação dos quinhões.

Divisão

C.P.C, Art. 593. Se qualquer linha do perímetro atingir benfeitorias permanentes dos confinantes feitas há mais de 1 (um) ano, serão elas respeitadas, bem como os terrenos onde estiverem, os quais não se computarão na área dividenda.

Art. 594. Os confinantes do imóvel dividendo podem demandar a restituição dos terrenos que lhes tenham sido usurpados.

§ 1º Serão citados para a ação todos os condôminos, se a sentença homologatória da divisão ainda não houver transitado em julgado, e todos os quinhoeiros dos terrenos vindicados, se a ação for proposta posteriormente.

§ 2º Nesse último caso terão os quinhoeiros o direito, pela mesma sentença que os obrigar à restituição, a haver dos outros condôminos do processo divisório ou de seus sucessores a título universal a composição pecuniária proporcional ao desfalque sofrido.

Art. 595. Os peritos proporão, em laudo fundamentado, a forma da divisão, devendo consultar, quanto possível, a comodidade das partes, respeitar, para adjudicação a cada condômino, a preferência dos terrenos contíguos às suas residências e benfeitorias e evitar o retalhamento dos quinhões em glebas separadas.

Art. 595. Os peritos propõem, em laudo fundamentado, **a forma da divisão**, devendo consultar, quanto possível, a comodidade das partes, respeitar, para adjudicação a cada condômino, a preferência dos terrenos contíguos às suas residências e benfeitorias e **evitar o retalhamento dos quinhões em glebas separadas.**

Divisão

C.P.C, Art. 596. Ouvidas as partes, no prazo comum de 15 (quinze) dias, sobre o cálculo e o plano da divisão, o juiz deliberará a partilha.

Parágrafo único. Em cumprimento dessa decisão, o perito procederá à demarcação dos quinhões, observando, além do disposto nos [arts. 584 e 585](#), as seguintes regras:

- I - as benfeitorias comuns que não comportarem divisão cômoda serão adjudicadas a um dos condôminos mediante compensação;
- II - instituir-se-ão as servidões que forem indispensáveis em favor de uns quinhões sobre os outros, incluindo o respectivo valor no orçamento para que, não se tratando de servidões naturais, seja compensado o condômino aquinhoado com o prédio serviente;
- III - as benfeitorias particulares dos condôminos que excederem à área a que têm direito serão adjudicadas ao quinhoeiro vizinho mediante reposição;
- IV - se outra coisa não acordarem as partes, as compensações e as reposições serão feitas em dinheiro.

Divisão

C.P.C, Art. 597. Terminados os trabalhos e desenhados na planta os quinhões e as servidões aparentes, o perito organizará o memorial descritivo.

§ 1º Cumprido o disposto no [art. 586](#), (manifestação das partes num prazo de 15 dias) o escrivão, em seguida, lavrará o auto de divisão, acompanhado de uma folha de pagamento para cada condômino.

§ 2º Assinado o auto pelo juiz e pelo perito, será proferida sentença homologatória da divisão.

§ 3º O auto conterá:

I - a confinação e a extensão superficial do imóvel;

II - a classificação das terras com o cálculo das áreas de cada consorte e com a respectiva avaliação ou, quando a homogeneidade das terras não determinar diversidade de valores, a avaliação do imóvel na sua integridade;

III - o valor e a quantidade geométrica que couber a cada condômino, declarando-se as reduções e as compensações resultantes da diversidade de valores das glebas componentes de cada quinhão.

Divisão

C.P.C,

§ 4º Cada folha de pagamento conterá:

I - a descrição das linhas divisórias do quinhão, mencionadas as confinantes;

II - a relação das benfeitorias e das culturas do próprio quinhoeiro e das que lhe foram adjudicadas por serem comuns ou mediante compensação;

III - a declaração das servidões instituídas, especificados os lugares, a extensão e o modo de exercício.

Art. 598. Aplica-se às divisões o disposto nos [arts. 575 a 578](#). (referentes à citação das partes.)

Sugestão de despacho que o juiz deverá dar na ação demarcação (<http://roteirodepericias.com.br/2016/09/23/a-pericia-de-demarcacao-mudou-muito-no-novo-codigo-de-processo-civil/>)

“É necessário dizer quem faz o quê no despacho. **Principalmente, porque o perito que fará o trabalho de topografia no campo – o denominado perito-agrimensor –, deverá receber honorários bem maiores do que os outros, pois arcará com despesas severas.**

Assim, o despacho do juiz deve conter:

- a)** A nomeação de único perito ou mais de um perito, indicando quem será o perito-agrimensor. Se houver apenas um perito, este será o perito-agrimensor.
- b)** O perito único ou todos os peritos levantarão o traçado da linha demarcanda e, concluídos os estudos, apresentarão minucioso laudo sobre o traçado dela.
- c)** O perito-agrimensor anexará a planta da região e o memorial das operações de campo.
- d)** Transitada em julgado a sentença, o perito-agrimensor efetuará a demarcação e colocará os marcos necessários, com todas as operações consignadas em planta e memorial descritivo com as referências convenientes para a identificação, em qualquer tempo, dos pontos assinalados.”

REGRAS QUE O JUIZ DEVE OBSERVAR, SEMPRE QUE POSSÍVEL(Demétrio, 1995):

- 1) deve ser atendida a vontade das partes, salvo se alguma poderosa razão a isso se opuser.
- 2) Atender-se-á, tanto quanto possível, à comodidade das partes, de modo que a cada um seja atribuído, de preferência, o terreno contíguo às suas moradas ou benfeitorias;
- 3) Os quinhões devem ser constituídos em um todo contínuo, evitando-se o seu retalhamento em glebas separadas;
- 4) Se houver benfeitorias comuns a dois ou mais condôminos e não for possível a sua divisão entre eles, deverão ser adjudicados a um só, compensados aqueles que delas ficarem privados;
- 5) Se houver benfeitorias pertencentes a um dos condôminos, mas que não possam ser localizadas na área do quinhão a ele atribuído, serão as mesmas adjudicadas ao quinhoeiro vizinho, mediante reposição;
- 6) Serão instituídas as servidões reclamadas por uns quinhões contra os outros, de modo a ser perfeita a utilidade do quinhão, e se a servidão instituída não for natural, deverá receber uma estimativa para a compensação do condômino a quem tocar o quinhão serviente;
- 7) Deixando alguns condôminos de oferecer os seus títulos e não havendo nos autos documentos pelos quais possam ser apurados os seus direitos, serão aquinhoados em comum em uma só gleba, sujeita a posterior divisão;
- 8) Salvo acordo em contrário entre os interessados, as compensações e reposições serão feitas em dinheiro.

RECOMENDAÇÕES DE ORDEM PRÁTICA:

Ao dividir o terreno, deve-se, tanto quanto possível:

- a) Constituir lote de modo que de cada um fique independente dos outros, formando uma área completa;
- b) Levar em conta o valor do solo, segundo a sua qualidade, o das águas correntes e suas quedas, e o das benfeitorias, quando o valor destas estiver sujeito à partilha;
- c) Não formar lotes com ângulos muito agudos, e evitar que as dimensões principais tenham comprimentos muito diferentes;
- d) Quando houver uma estrada, ou um curso d'água atravessando o terreno, dará a todos os lotes acesso à estrada, ou a esse curso;
- e) Preferir linhas divisórias paralelas, a linhas convergentes para um mesmo ponto;
- f) Sendo possível, aproveitar como divisas as linhas naturais (cursos d'água, fundos de vales, etc) ;
- g) Evitar as servidões de caminhos, águas, etc...

REFERÊNCIAS:

BRASIL. Lei 13.105, de 16 de março de 2015. Código de Processo Civil.

Dias, R.D. Demarcação e divisão de terras particulares. 2004. Disponível em http://repositorio.furg.br/bitstream/handle/1/3615/Acao_Demarcatoria.pdf?sequence=1. Acesso em 12/03/18.

Juliano, R. A perícia de demarcação mudou muito no NOVO Código de Processo Civil. Disponível em <http://roteirodepericias.com.br/2016/09/23/a-pericia-de-demarcacao-mudou-muito-no-novo-codigo-de-processo-civil/>. Acesso em 12/03/18