

DIVISÃO E DEMARCAÇÃO DAS TERRAS

EDGARD DE VASCONCELLOS

(Do Departamento de Economia Rural)

Um dos problemas que mais preocupam o nosso fazendeiro, na defesa jurídica do seu patrimônio, é o da divisão e demarcação das terras. Para a solução desse problema, relativamente fácil, o nosso direito dispõe de uma série de recursos, que podem e devem ser conhecidos por qualquer agricultor. E é a isso que hoje nos propomos, neste desprezível trabalho, em que procuraremos dar ao lavrador algumas noções práticas e objetivas da divisão e demarcação das terras.

O profissional do direito não encontrará, no nosso modesto trabalho, nenhuma preocupação de ostentar cultura, no molde das "clássicas questões jurídicas." Visamos, apenas, divulgar entre os leigos algumas noções que possam ser utilizadas, com proveito, por eles, na defesa de seu patrimônio. E este é o motivo por que não alinharemos aqui citações de autores diversos, nacionais e estrangeiros, com o objetivo, de exibir erudição. Tal maneira de proceder só poderia *despertar dúvidas*, no espírito do fazendeiro. E o nosso objetivo principal é *esclarecer*.

O terreno em comum tem, ordinariamente, a denominação de *condomínio*, que quer dizer, propriedade comum de muitos. As palavras *propriedade* e *domínio*, são sinônimas quando se referem à terra. E é por isso que ora se fala na divisão da propriedade, ora na divisão do domínio. Empregaremos, de preferência, aqui a denominação: *divisão da propriedade*, e, mais especialmente, *divisão das terras*.

Pelo nosso Código de processo, em vigor, a divisão das terras pode ser feita de tres modos distintos:

- a) Em complemento da partilha feita em inventário.
- b) Pelo processo sumário.
- c) Pelo processo ordinário.

No primeiro caso, dispõe o nosso Código em seu art. 515: "Feita a partilha, qualquer dos herdeiros poderá requerer, nos mesmos autos, a *divisão geodésica* das terras partilhadas, ou, se feita esta, a demarcação dos quinhões".

Para isso é bastante, portanto, que o herdeiro acima mencionado procure o advogado que dirige o feito, isto é,

o inventário, ou um outro qualquer, e lhe peça seja requerida, em seu nome, a divisão ou demarcação das terras. Em tal caso o processo de divisão ou demarcação será simples e correrá como um complemento da partilha. Uma vez que todos os herdeiros estejam de acordo em que se proceda à divisão, é de toda conveniência que esta se faça, como complemento de partilha. Qualquer herdeiro poderá requerê-la, desde que tenha capacidade jurídica. Mesmo os menores, ou incapazes, poderão fazê-lo por intermédio de seu representante legal. As despesas feitas com a divisão ou demarcação das terras serão rateadas entre todos os herdeiros, equitativamente.

No segundo caso, isto é, pelo processo sumário, a divisão, ou demarcação das terras corre, em separado, com atuação própria. Tal processo, porém, exige como condição o *acordo das partes* isto é, dos condôminos. Assim é que dispõe o nosso Código em seu Art. 440:

“Concordando as partes, poderá ser feita a divisão, ou a demarcação, observadas as seguintes regras:

I — escolhido em petição assinada por todos os interessados, ou nomeado pelo Juiz, o agrimensor procederá à divisão, ou demarcação na forma prescrita pelo Código, ou convencionada pelas partes;

II — apresentando o agrimensor, por escrito, em cartório, a divisão ou demarcação, o juiz ouvirá os interessados no prazo comum de cinco (5) dias e proferirá a decisão.

Parágrafo único: — Ajuizado o pedido, tomar-se-á por termo o acordo, que será subscrito por todos os interessados, ou procurador com poderes especiais.

No terceiro caso, isto é, pelo processo ordinário, qualquer condômino poderá iniciar a ação de divisão contra os outros, mas para isso, a lei exige um certo número de formalidades que deverão ser preenchidas. Na decurso desta ação podem ocorrer muitos incidentes, dado o seu feito contencioso. Tais incidentes costumam interromper, por completo, o feito. É lícito, também, neste caso, o concurso das ações de divisão e demarcação. Feita a divisão poderá proceder-se, em seguida, à demarcação dos quinhões de cada um dos condôminos. O condômino que, em tal caso, inicia a ação de divisão chama-se autor, e os outros, réus.

Si, por exemplo, um dos condôminos, se vê prejudicado nos seus interesses, por invasão de área dividida ou demarcada, poderá propor uma ação de reivindicação contra os outros condôminos, se esta for “intentada antes de passar

em julgado a sentença homologatória, ou contra os quinhoeiros dos terrenos reclamados, se proposta posteriormente”.

Em geral essa invasão de áreas, resultante da divisão e demarcação das terras, tem sido um dos pontos nevrálgicos de desentendimento entre condôminos. No entanto, a nossa legislação dispõe de recursos para garantir o direito daqueles que se julgam prejudicados, em tais casos.

Si na ação ordinária de divisão ou de demarcação ocorre algum incidente como, por exemplo, no caso de impugnação do domínio de qualquer dos interessados, que motive o aparecimento de outra ação, interrompe-se o feito até que fique dirimida a pendência. E neste caso, as despesas do incidente correm, em separado, por conta do vencido, sem entrar no rateio final das despesas do processo de divisão ou de demarcação.

Iniciada a ação de divisão, ou demarcação, ao despachar a petição inicial, “o juiz nomeará para a execução do processo divisório, ou demarcatório, um agrimensor, dois peritos e respectivos suplentes”. “As partes poderão ser assistidas por peritos de sua confiança.”

Os reus serão citados e terão o prazo de dez dias para apresentar contestação. Si, dentro desse prazo estipulado, não apresentarem a contestação, prosseguir-se-á no processo. Si, porém, fôr feita a contestação, “a causa tomará o curso ordinário”.

Agóra, seria interessante mostrar ao agricultor o lugar onde tais ações devem ser intentadas. E’ a isso que nós chamamos, em direito, *competência*. O nosso código estabelece seis causas determinantes da competência:

- I — pelo domicílio do réu;
- II — pela situação da cousa;
- III — pela prevenção;
- IV — pela conexão;
- V — pelo valôr da cousa;
- VI — pela condição das pessoas.

Em geral, o fóro competente, isto é, o lugar em que devem ser iniciadas as ações de divisão e demarcação é o da *situação do imóvel*. Si por acaso o imóvel, em questão, estiver entre duas comarcas, ou entre dois Estados, a competência do fóro “se determinará pela *prevenção*, prorro-

gando-se a jurisdição de juiz sobre toda a extensão do imóvel.”

“O fôro competente por prevenção é aquele de que não se pôde declinar a causa, para outro, igualmente competente, por ter sido o primeiro a conhecer dela.”

“Assim, fôro determinado por prevenção é o primeiro fôro que conhece da causa, entre dois igualmente competentes”.

Não sendo possível o gozo da coisa em comum os condôminos, conforme dispõe o nosso Código Civil em seu art. 635, poderão resolver sobre a maneira de administrá-la, ou de vendê-la. “Si todos concordarem que se não venda, à maioria competirá deliberar sobre a administração ou locação da coisa em comum”. Pronunciando-se a maioria pela administração, escolherá também, o administrador.

Convém saber, também, que, em tal caso, a maioria será calculada não pelo número dos condôminos, mas pelo valor dos quinhões. Sobre a justiça deste critério adoptado pelo nosso código não ha mister comentários, uma vez que “o direito nada mais é do que o interesse juridicamente protegido”. Si o principal escopo do direito é salvaguardar os nossos interesses, justo é que proteja, de preferência, o maior interesse, e não o maior número. Foi por isso que o nosso legislador procurou, por todos os meios possíveis, amparar o interesse de uma parte contra o predomínio das maiorias numéricas, que nem sempre agem com discernimento e com justiça.

Deste modo, o condomínio, ou a propriedade em comum, que é motivo de frequentes desentendimentos entre as partes, pode ser facilmente administrado com o prestígio do Direito e assistido pela Justiça, de modo a satisfazer, plenamente, o interesse de cada um e de todos os condôminos, conjuntamente.

Com as ligeiras considerações, acima expendidas, esperamos ter dado aos nossos agricultores algumas noções gerais, de real valor, sobre a divisão e demarcação das terras. Outros detalhes poderiam ter sido ventilados aqui, todavia, não os trouxemos à baila, porquanto só poderiam interessar aos profissionais do direito. E o nosso objetivo foi escrever para agricultores. Finalmente, em trabalhos futuros, desceremos a questões mais particulares, procurando focalisar outros aspectos do problema.