



A (IN)DISPENSABILIDADE DA DEMARCAÇÃO PRÉVIA NA AÇÃO DE DIVISÃO DE IMÓVEL RURAL: UMA ANÁLISE JURISPRUDENCIAL

Crislaine Borges da Silva¹; João Vitor Palhano da Silva²; Leandra Eduarda Frehlich Santiago³; Luzinete Gabrielli da Silva Saldanha⁴, Orientador: Luiz Gustavo do Amaral⁵

¹Discente do curso de Direito – Faculdade UniALFA.

²Discente do curso de Direito – Faculdade UniALFA.

³Discente do curso de Direito – Faculdade UniALFA.

⁴Discente do curso de Direito – Faculdade UniALFA. gabriellisaldanha560@gmail.com

⁵Mestre em Direito Processual Civil e Cidadania e Professor do Curso de Direito – Faculdade Alfa Umuarama -UniAlfa. prof. lgamaral@gmail.com

RESUMO

A ação de divisão de imóvel rural constitui instrumento processual destinado à extinção do condomínio, mediante a individualização das parcelas correspondentes aos quinhões dos coproprietários. Embora o Código de Processo Civil de 2015 discipline o procedimento nos artigos 569 a 598, a necessidade de demarcação prévia do imóvel suscita controvérsias quanto à sua exigibilidade e aos pressupostos para o ajuizamento da demanda. Nesse contexto, o presente trabalho tem como objetivo analisar a indispensabilidade da demarcação prévia na ação de divisão de imóvel rural, considerando a legislação aplicável, a doutrina processual e civilista e a orientação jurisprudencial pertinente. A pesquisa adota abordagem qualitativa, de caráter exploratório, desenvolvida por meio de revisão bibliográfica e análise documental da legislação e de decisões judiciais relacionadas ao tema. Busca-se compreender a distinção entre demarcação e divisão, identificar as circunstâncias que podem justificar a realização de procedimento demarcatório e examinar os reflexos dessa exigência na segurança jurídica, na duração e nos custos do processo. A análise indica que a definição da necessidade de demarcação deve considerar as particularidades do imóvel, a precisão de seus elementos descritivos, a existência de controvérsia quanto aos limites externos e a suficiência dos documentos e levantamentos técnicos disponíveis. Conclui-se que a demarcação prévia não deve ser tratada como exigência universal e abstrata, tampouco dispensada automaticamente, cabendo avaliar sua efetiva necessidade à luz das características do caso concreto e das exigências legais aplicáveis à individualização e ao registro das parcelas resultantes da divisão.

Palavras-chave: Ação de divisão. Demarcação prévia. Imóvel rural. Condomínio. Processo Civil.

1 INTRODUÇÃO

A ação de oposição é disciplinada pelos arts. 682 a 686 do Código de Processo Civil de 2015 e constitui instrumento processual destinado àquele que pretende, no todo ou em parte, a coisa ou o direito sobre o qual controvertem autor e réu em processo já instaurado.

Nos termos do art. 682 do CPC, o terceiro que pretender para si, total ou parcialmente, a coisa ou o direito objeto da controvérsia poderá oferecer oposição contra ambos os sujeitos da demanda originária, desde que ainda não tenha sido proferida sentença. Desse modo, o opoente não ingressa no processo para auxiliar uma das partes, mas formula pretensão própria e incompatível, total ou parcialmente, com as pretensões deduzidas pelo autor e pelo réu.

A relevância do instituto decorre da possibilidade de concentração de pretensões concorrentes relacionadas ao mesmo objeto litigioso. Em vez de exigir que o terceiro ajuíze



demanda autônoma desvinculada do processo já existente, o sistema permite que sua pretensão seja processada em conjunto com a ação originária, observadas as regras específicas estabelecidas pelo CPC.

Nesse contexto, o presente estudo tem por objetivo analisar a natureza jurídica da ação de oposição, seus requisitos e aspectos procedimentais, bem como os efeitos que seu julgamento pode produzir sobre a demanda originária. Busca-se, ainda, examinar a compreensão doutrinária e jurisprudencial acerca do instituto, especialmente nas controvérsias envolvendo posse e propriedade.

2 FUNDAMENTAÇÃO

O direito à divisão da coisa comum decorre da faculdade conferida ao condômino pelo artigo 1.320 do Código Civil, segundo o qual nenhum coproprietário é obrigado a permanecer indefinidamente em condomínio, observadas as limitações legais. No plano processual, os artigos 569 a 598 do Código de Processo Civil disciplinam as ações de demarcação e de divisão de terras particulares, estabelecendo os procedimentos destinados à definição dos limites imobiliários e à individualização das parcelas correspondentes aos respectivos titulares (Brasil, 2002; Brasil, 2015). A ação de divisão, portanto, tem por finalidade extinguir o condomínio mediante a atribuição de áreas individualizadas aos coproprietários, desde que o imóvel admita divisão juridicamente válida e sejam observados os requisitos legais pertinentes.

A compreensão do problema exige distinguir os institutos da demarcação e da divisão. A primeira destina-se à fixação ou à aviventação dos limites entre imóveis, conforme o artigo 569, inciso I, do Código de Processo Civil. A segunda, prevista no inciso II do mesmo dispositivo, permite ao condômino exigir a divisão da coisa comum. Assim, enquanto a demarcação se relaciona à definição do perímetro e das confrontações do imóvel, a divisão busca distribuir a área comum entre seus titulares, individualizando os respectivos quinhões. Essa distinção é fundamental para determinar se a incerteza existente no caso concreto diz respeito aos limites externos da propriedade ou apenas à distribuição interna da área entre os coproprietários.

A distinção entre demarcação e divisão também encontra respaldo na própria estrutura do Código de Processo Civil. O artigo 570 admite a cumulação das duas ações, estabelecendo que, nessa hipótese, a demarcação deverá ser processada primeiramente, total ou parcialmente, conforme a necessidade identificada. Essa previsão demonstra que os procedimentos, embora distintos, podem ser complementares quando a definição dos limites do imóvel constitui etapa necessária à posterior individualização dos quinhões. Desse modo, a possibilidade de



cumulação reforça a importância de examinar as características da propriedade e a natureza da controvérsia antes de concluir pela necessidade de uma demanda demarcatória autônoma anterior à ação de divisão (Brasil, 2015).

A doutrina civilista contribui para essa diferenciação ao examinar as finalidades dos procedimentos relacionados à propriedade imobiliária. Gonçalves (2022), ao abordar os direitos reais, fornece subsídios para a compreensão das relações de vizinhança e dos limites da propriedade. No mesmo sentido, Calábio Neto (2019) examina os requisitos e as características da ação de divisão de terras particulares, destacando a importância da identificação dos titulares, da propriedade comum e da possibilidade de individualização das parcelas. Esses elementos demonstram que a divisão não se resume à distribuição física do terreno, pois também depende da compatibilidade entre a situação jurídica do imóvel, suas características materiais e as exigências necessárias à formalização registral.

A controvérsia sobre a demarcação prévia deve ser examinada a partir da legislação processual, sem pressupor que o ajuizamento de uma ação de divisão imponha, em todos os casos, a propositura anterior de uma demanda demarcatória autônoma. A necessidade da medida depende da natureza da incerteza existente. Se os limites externos do imóvel estiverem suficientemente definidos por documentos e elementos técnicos confiáveis, e a controvérsia se restringir à distribuição da área entre os condôminos, a realização de uma ação demarcatória anterior poderá não se mostrar necessária. Em contrapartida, se houver dúvida relevante sobre o perímetro, sobreposição de áreas, divergência de confrontações ou insuficiência dos elementos de identificação, a definição dos limites poderá constituir providência indispensável ao desenvolvimento seguro da divisão. Essa avaliação, contudo, não afasta a necessidade de observar os requisitos processuais e registrais aplicáveis ao caso.

A análise também deve considerar a Lei nº 6.015/1973, que disciplina os registros públicos, e a Lei nº 10.267/2001, que introduziu alterações relativas à identificação de imóveis rurais, inclusive quanto ao georreferenciamento. Essas normas demonstram a importância da descrição técnica adequada do imóvel para determinados atos registrais e para a identificação de seus limites. Entretanto, o georreferenciamento e a demarcação judicial não se confundem: o primeiro corresponde a procedimento técnico de identificação espacial sujeito às exigências legais pertinentes, enquanto a segunda constitui instrumento jurídico-processual relacionado à definição dos limites imobiliários. A incidência das exigências técnicas deve ser examinada conforme a operação pretendida, a legislação vigente e as características do imóvel, não sendo



adequado presumir que toda ação de divisão dependa, necessariamente, de uma ação demarcatória autônoma anterior (Brasil, 1973; Brasil, 2001).

Outro aspecto relevante diz respeito às limitações legais incidentes sobre o parcelamento dos imóveis rurais. A possibilidade de divisão física da propriedade não depende exclusivamente da concordância dos condôminos ou da viabilidade de delimitação das parcelas, devendo observar também as restrições estabelecidas pela legislação agrária. Nesse sentido, o artigo 8º da Lei nº 5.868/1972 estabelece limitações ao desmembramento de imóveis rurais em áreas inferiores ao módulo calculado para o imóvel ou à fração mínima de parcelamento, conforme os critérios legais aplicáveis. Desse modo, a análise da ação de divisão deve considerar não apenas a definição dos limites e a distribuição dos quinhões, mas também a viabilidade jurídica da individualização pretendida, uma vez que a demarcação, por si só, não afasta eventuais impedimentos legais ao parcelamento (Brasil, 1972).

No âmbito jurisprudencial, a análise dos julgados deve identificar os fundamentos efetivamente empregados pelos tribunais para admitir ou exigir a prévia definição dos limites do imóvel. A Apelação Cível nº 70074136342, atribuída ao Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul e indicada no material de pesquisa como julgada em 2018, constitui precedente a ser examinado quanto à suficiência dos elementos documentais e à existência de divergência entre os interessados. Sua utilização científica, entretanto, depende da conferência do inteiro teor, da identificação do órgão julgador, da data do julgamento e da correspondência entre os fatos discutidos e a questão específica da demarcação prévia. A análise jurisprudencial não deve se limitar ao resultado do julgamento, devendo considerar a fundamentação determinante e os limites da controvérsia efetivamente apreciada. Da mesma forma, eventual afirmação de que o Superior Tribunal de Justiça consolidou entendimento sobre a matéria exige a identificação de decisões específicas que sustentem essa conclusão.

Os critérios para aferir a necessidade de demarcação devem considerar, principalmente, a precisão da descrição registral, a existência de planta e memorial descritivo, a disponibilidade de levantamento topográfico confiável, a ocorrência de sobreposição com áreas vizinhas e a presença de controvérsia sobre os limites externos do imóvel. Também é relevante verificar se a divergência se restringe à distribuição interna dos quinhões ou se compromete a identificação da própria área submetida à divisão. Esses fatores permitem distinguir situações nas quais a divisão pode prosseguir com base nos elementos existentes daquelas em que a prévia definição técnica dos limites se mostra necessária para evitar decisões inexecutáveis ou incompatíveis com os registros imobiliários.



A prova técnica também desempenha papel relevante na análise da necessidade de demarcação prévia. Plantas, memoriais descritivos, levantamentos topográficos e outros documentos pertinentes podem auxiliar na identificação da área e na verificação da existência de divergências entre a descrição registral e a configuração física do imóvel. Quando esses elementos forem insuficientes para esclarecer aspectos técnicos relevantes, a produção de prova pericial poderá contribuir para o convencimento judicial, observadas as disposições dos artigos 464 e seguintes do Código de Processo Civil. A decisão sobre a necessidade de providências demarcatórias deve, portanto, considerar os elementos probatórios disponíveis e explicitar as razões pelas quais a definição prévia dos limites se mostra necessária ou dispensável, buscando conciliar a segurança jurídica com a duração razoável do processo (Brasil, 2015).

A exigência indiscriminada de demarcação prévia pode aumentar os custos e prolongar a solução do conflito, especialmente quando a medida não acrescenta informações relevantes à identificação da propriedade. Em sentido oposto, sua dispensa sem avaliação adequada pode comprometer a segurança jurídica, dificultar a individualização das parcelas e favorecer o surgimento de novas controvérsias. O desafio consiste, portanto, em compatibilizar a efetividade processual com a precisão técnica exigida para a divisão e o registro das áreas resultantes.

Como possibilidades de aprimoramento, destacam-se o desenvolvimento de critérios decisórios mais transparentes, a ampliação do acesso à assistência técnica para pequenos proprietários rurais e o incentivo à conciliação e à mediação nos conflitos em que os limites possam ser consensualmente definidos. A integração entre as informações registrais e os cadastros rurais também pode contribuir para a prevenção de divergências, desde que respeitadas as competências e as finalidades de cada sistema. Tais medidas não substituem a análise individualizada dos processos, mas podem favorecer decisões mais previsíveis, reduzir custos desnecessários e ampliar a efetividade da tutela jurisdicional.

3 METODOLOGIA

A pesquisa adota abordagem qualitativa, com objetivos exploratórios e descritivos, desenvolvida mediante revisão bibliográfica e análise documental. O levantamento bibliográfico compreende obras de Direito Civil e Processual Civil relacionadas ao condomínio, às ações de demarcação e de divisão de terras particulares e à identificação jurídica dos imóveis rurais. A análise documental abrange a legislação pertinente, especialmente os artigos 1.320 do Código Civil e 569 a 598 do Código de Processo Civil, além das normas de registros públicos e de

georreferenciamento rural. A dimensão jurisprudencial consiste no exame de decisões judiciais relacionadas à exigibilidade da demarcação prévia, considerando os fundamentos utilizados, as circunstâncias fáticas e a solução adotada. O método de abordagem é dedutivo, partindo das disposições normativas gerais para examinar sua aplicação à controvérsia específica. Busca-se, assim, compreender os critérios jurídicos relevantes para a definição da necessidade de demarcação e seus reflexos na segurança jurídica e na efetividade do processo divisório.

4 CONCLUSÃO

A análise evidencia que a demarcação e a divisão de imóveis rurais possuem finalidades distintas, embora possam apresentar relação de complementaridade. Enquanto a primeira se destina à definição dos limites da propriedade, a segunda busca extinguir o condomínio mediante a individualização dos quinhões dos coproprietários. A correta compreensão dessa diferença é essencial para avaliar a necessidade de providências demarcatórias no contexto da divisão judicial.

Conclui-se que a demarcação prévia não deve ser considerada requisito universal e abstrato para toda ação de divisão de imóvel rural. Sua necessidade depende das características do caso concreto, especialmente da precisão dos limites externos, da suficiência dos documentos e levantamentos técnicos disponíveis e da existência de controvérsia sobre a identificação da área. Essa conclusão não significa, contudo, que a demarcação possa ser dispensada sempre que os interessados concordarem com a divisão, pois também devem ser observadas as exigências processuais, técnicas e registrais aplicáveis.

A análise da legislação, da doutrina e da jurisprudência constitui instrumento relevante para conferir maior segurança à interpretação da matéria. Para sustentar conclusões sobre a orientação dos tribunais, porém, é indispensável examinar decisões identificadas e verificar se seus fundamentos correspondem efetivamente à controvérsia investigada. Como contribuição, o estudo ressalta a importância de critérios objetivos para avaliar a necessidade de demarcação, do acesso a levantamentos técnicos confiáveis e do incentivo à solução consensual dos conflitos. Essas medidas podem contribuir para compatibilizar a segurança jurídica com a duração razoável do processo, evitando tanto diligências desnecessárias quanto divisões incapazes de produzir resultados juridicamente seguros.

5 OSD – OBJETIVOS DE DESENVOLVIMENTO SUSTENTÁVEL



O presente trabalho relaciona-se ao ODS 16 da Agenda 2030 da ONU, especialmente à meta 16.3, que busca promover o Estado de Direito e garantir a igualdade de acesso à justiça para todos. Ao analisar a necessidade de demarcação prévia na ação de divisão de imóvel rural, a pesquisa contribui para a reflexão sobre a segurança jurídica, a previsibilidade das decisões judiciais e a efetividade da prestação jurisdicional, buscando favorecer a solução adequada dos conflitos relacionados à propriedade imobiliária.

6 REFERÊNCIAS

BRASIL. **Código Civil. Lei n. 10.406, de 10 de janeiro de 2002.** Brasília, DF: Presidência da República, 2002. Disponível em:

https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/l10406compilada.htm. Acesso em: 11 abr. 2026.

BRASIL. **Código de Processo Civil. Lei n. 13.105, de 16 de março de 2015.** Brasília, DF: Presidência da República, 2015. Disponível em:

https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2015/lei/l13105.htm. Acesso em: 11 abr. 2026.

BRASIL. Lei nº 5.868, de 12 de dezembro de 1972. **Cria o Sistema Nacional de Cadastro Rural, e dá outras providências.** Brasília, DF: Presidência da República, 1972. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l5868.htm. Acesso em: 11 abr. 2026.

CALÁBIO NETO, José Antônio. **Principais requisitos e características da ação de divisão de terras particulares.** RKL Advocacia, 5 abr. 2019. Disponível em: <https://rkladvocacia.com/principais-requisitos-e-caracteristica-da-acao-de-divisao-de-terras-particulares/>. Acesso em: 11 abr. 2026.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito Civil Brasileiro: direitos reais.** v. 5. 17. ed. São Paulo: Saraiva, 2022.

SOUZA, Rafael. **Demarcação, desmembramento, divisão e extremação: natureza jurídica, diferenças técnicas, vias possíveis e aplicações práticas no direito imobiliário e registral brasileiro.** Jusbrasil, 6 ago. 2025. Disponível em:

<https://www.jusbrasil.com.br/artigos/4339329811>. Acesso em: 11 abr. 2026.