



**PODER JUDICIÁRIO**

**TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO ESTADO DA BAHIA**

**1ª V DOS FEITOS DE REL DE CONS CIV E COMERCIAIS DE PALMAS DE MONTE ALTO**

---

**Processo: DEMARCAÇÃO / DIVISÃO n. 0000001-57.1987.8.05.0185**

Órgão Julgador: 1ª V DOS FEITOS DE REL DE CONS CIV E COMERCIAIS DE PALMAS DE MONTE ALTO

AUTOR: -----

Advogado(s): CHARLES ANDRADE (OAB:MG113845), HELCIO BRAGA ARAUJO (OAB:MG33526), ELENICE BEATA SOARES BARBOSA SANTOS (OAB:MG160559), ALEX SANTHIAGO NOGUEIRA DE SA (OAB:MG110299)

REU: -----

Advogado(s): EUCLIDES PEREIRA DE BARROS FILHO (OAB:BA13039), RANGEL FONSECA DE BRITO (OAB:BA22453)

---

**SENTENÇA**

Trata-se de Ação de Divisão de Terras ajuizada por ----- em face de -----.

Os autores afirmaram ser, em condomínio com os réus, proprietários do imóvel rural denominado "Santa Aparecida" (antigo "Mulungu"), localizado na Fazenda "Umburanas", no Município de Sebastião Laranjeiras/BA.

Alegaram que a área total da propriedade é de 4.500 hectares e que, apesar de diversas tentativas, não conseguiram realizar uma divisão amigável com os réus, que estariam ocupando a totalidade do imóvel.

Requereram a procedência da ação, com a homologação da divisão e a condenação dos réus ao pagamento das custas processuais e honorários advocatícios fixados em 20% sobre o valor da causa.



Os réus apresentaram manifestação (ID 11099849, p. 35 e ss.), ocasião em que informam que as terras mencionadas na petição inicial foram adquiridas pelos réus de ----, bem como de ----, menores à época, representados por sua genitora, ----. Diante disso, requereram a denunciação da lide aos referidos alienantes.

Em seguida, os réus apresentaram contestação, arguindo, em preliminar, ilegitimidade ativa e impossibilidade jurídica da medida. No mérito, afirmaram que são proprietários de uma área certa e delimitada de 1.042 hectares, adquirida da genitora e irmãos dos autores, e que os demandantes não sabiam os reais limites da terra que alegavam possuir.

Requereram o acolhimento das preliminares ou, subsidiariamente, a improcedência total dos pedidos, com a condenação dos autores ao pagamento das verbas de sucumbência e por litigância de má-fé.

Intimado a integrar a lide, ----manifestou-se (ID 11099920, p. 24 e ss.), arguindo, preliminarmente, a ilegitimidade ativa dos autores.

Em seguida, ---- apresentou manifestação (ID 11099920, p. 33 e ss.) em seu nome e em nome dos seus filhos menores, ----, informando, em suma, a existência do condomínio do imóvel objeto da lide, pois os Requeridos adquiriram somente 1.042 hectares da área total do imóvel (4.500 ha).

Concluiu que, da parte inventariada (2.200ha), os Requeridos compraram somente 1.042ha, havendo, pois, grande parte do imóvel que estava indevidamente na posse dos Réus. Requereu a procedência dos pedidos constantes na inicial.

O Ministério Público apresentou parecer nos autos (ID 11099949, p. 10 e ss.), opinando pela extinção do feito sem julgamento do mérito, ao argumento de que os autores não incluíram no polo passivo os demais condôminos, bem como por não haver prova de domínio referente à Autora ----, haja vista que o formal de partilha apresentado junto à inicial não foi registrado em cartório.

No mais, suscitou que a inicial era deficitária quanto a origem da comunhão, situação, limites e características do imóvel, descrição de eventuais benfeitorias e culturas.

Ato contínuo, a Autora ---- requereu a suspensão do processo até que a Requerente realizasse o pagamento do INCRA para registrar seu quinhão reivindicado.



Deferido o pedido, o processo foi suspenso por 06 meses (ID 11099949, p. 32).

O Autor informou a tramitação de ação de reintegração de posse movida contra ----- e outros (ID 11099949, p. 30), o que foi devidamente certificado pela serventia (ID 11099949, p. 34).

Em seguida, o Autor ----- (ID 11099973, p. 2 e ss.) discordou do parecer do MP. Na ocasião, informou ter adquirido todos os quinhões dos demais condôminos, restando apenas ele como interessado no feito. Pugnou, ainda, pela juntada de mapa da fazenda e escritura original para suprir a suposta irregularidade referente aos limites e características do imóvel.

Foram realizados alguns pedidos de suspensão, todos deferidos pelo MM. Juízo. Logo depois, a parte Acionante colacionou aos autos o registro do quinhão referente à Autora ----- e requereu o prosseguimento do feito.

Intimados para manifestarem-se sobre os documentos juntados, os Requeridos impugnaram a juntada de documentos, endossaram o parecer do MP e pugnaram pela extinção do feito sem julgamento do mérito (ID 11099999, p. 33).

Audiência de conciliação sem autocomposição (ID 11100063, p. 6 e ss.). Foram nomeados peritos.

O laudo pericial (ID 11100116) indicou que a área originalmente adquirida pelos réus, -----, conforme os Registros nº 7-523 e 8-523, denominada área 03, totalizava 1.042 hectares e estava na posse de ----- (sucessor dos réus).

O restante do imóvel "Santa Aparecida" estaria dividido em outras duas áreas: a "Área 01", ocupada por diversos proprietários que teriam adquirido suas terras de -----, e a "Área 02", na posse do autor -----.

Os requeridos apresentaram petição (ID 11100137, p. 21 e ss.) endossando o laudo pericial retromencionado.

Em seguida, os Acionantes peticionaram (ID 11100137, p. 28 e ss.), questionando o laudo em referência. Informaram que a área 03 não é a área de litígio, reconhecendo, pois, que essa de fato fora vendida aos Réus e indicando que o litígio recai sobre a área 01. Questionaram a ausência de medição da área 01.



Os peritos prestaram esclarecimentos (ID 11100149, p. 14 e ss.). Consignaram, em suma, que a área 01 não era objeto de litígio, tendo sido adquirida de ----- e, portanto, que a perícia havia sido designada para efetuar a linha divisória entre as partes, ou seja, a linha divisória entre a área 2 e a área 3, não cabendo aos mesmos realizar levantamentos topográficos em áreas individuais (área 01).

Logo após, a parte Autora peticionou (ID 11100149, p. 20 e ss.), questionando o laudo complementar, alegando que a alienação de terras a ----- foi embasada em documentos falsos e indagando sobre a ausência de indicação da quantidade de hectares referente à área 01. Pugnaram pela complementação do laudo.

Novamente, os peritos prestaram esclarecimentos (ID 11100172, p. 8 e ss.), reiterando que a área adquirida pelos Réus foi de 1.042ha, que a área 01 não era objeto de litígio, conforme informação dos assistentes dos requerentes, e que sequer foram citados/notificados os proprietários da área 01, razão pela qual a perícia limitou-se a averiguar a área em litígio. Disseram, ainda, que a linha divisória entre as partes litigantes se encontrava demarcada e bem definida.

Em seguida, os Requerentes apresentaram outra manifestação afirmando que a ação englobava a área de 4.500ha e que, estando o imóvel sub judice, os Requeridos realizaram a venda de parte deste para -----, dentro da denominada área 01, com 1.570ha. Reiteraram o questionamento acerca das escrituras públicas das referidas alienações.

Os peritos, na manifestação seguinte (ID 11100193, p. 1 e ss.), reiteraram que a área 01 era ocupada por diversos proprietários que adquiriram as terras de ----- e, face ao questionamento acerca da legalidade das alienações, sugeriram a intimação desses proprietários para que apresentassem documentos que comprovassem a origem da propriedade.

A parte Autora (ID 11100193, p. 4 e ss.) requereu a intimação daqueles que ocupavam a área 01 para apresentarem os respectivos títulos de domínio.

Consoante se extrai do despacho de ID (ID 11100193, p. 31 e ss.), os proprietários foram citados/intimados e não apresentaram manifestação. Na oportunidade, foi determinada perícia complementar referente à área 01.



O perito apresentou o laudo complementar (ID 14617394), informando que a denominada "Área 01" possui 2.900,45 ha. Detalhou, ainda, que essa área se sobrepõe a diversas outras propriedades, cujas origens remontam às antigas "Fazendas Reunidas São Francisco do Rio Verde, Fazenda Costa Rica e Fazenda Umburana".

O perito também mencionou a existência de um acordo judicial homologado em 1995, nos autos da Ação de Reintegração de Posse nº 767/89, no qual os autores desta ação (e outros herdeiros) receberam uma área de 484 hectares, desmembrada do imóvel que pertencia a -----, ex-esposa de -----.

Laudo do assistente técnico (ID 15674878).

Os Requerentes impugnaram o laudo complementar, afirmando que o profissional extrapolou o objeto da perícia ao juntar documentos de titularidade de terceiros, os quais alegou ser fraudados. Pediram o desentranhamento dos documentos.

Determinada a juntada das certidões de inteiro teor dos imóveis referentes às áreas 01, 02 e 03, os Autores cumpriram com o quanto determinado (ID 74146176). Na ocasião, sustentaram que os réus adquiriram apenas parte da área (1.042 hectares), enquanto os autores permaneceram com os demais direitos hereditários.

Alegaram, ainda, que não renunciaram à presente ação, apesar de acordos em processos anteriores, e defenderam a validade de seus registros imobiliários. Contestam registros realizados em outra comarca, apontando indícios de irregularidade e fraude.

Intimado para informar sobre novas provas, o autor requereu o julgamento da lide, ID 401623984.

Posteriormente, a decisão de ID 491998658 converteu o julgamento em diligência. Determinou ao cartório que certificasse a digitalização e o número completo dos processos antigos (n.º 767/89 e n.º 504/87) e que abrisse vista ao Ministério Público.

Na petição de ID 526838823, os Autores trouxeram diversas certidões e informações de supostas irregularidades nos registros de imóveis.

O autor, no ID 540829592, pugnou pelo imediato cumprimento do despacho, ID 533122299, e o regular prosseguimento do feito.



Vieram-me os autos conclusos.

É o relatório. Fundamento e decido.

O processo encontra-se maduro para julgamento, considerando que as questões de direito e os fatos relevantes encontram-se devidamente comprovados pela documentação já anexada aos autos e, intimado para informar sobre novas provas, o autor requereu o julgamento da lide, conforme manifestação do ID 401623984.

### **Passo à análise das preliminares alegadas.**

Os Requeridos suscitaram preliminar de falta de interesse de agir, ao argumento de que somente o Autor ----- apresentou título de domínio com limites, enquanto a autora ----- apresentou apenas uma fotocópia de auto de partilha sem o devido registro imobiliário, documento esse que não comprova a propriedade.

Ocorre que a preliminar de falta de interesse de agir suscitada pelos Requeridos não merece prosperar.

Isso porque, o alegado vício apontado foi devidamente sanado no curso do processo. Conforme se verifica do ID 11099999, p. 19 e seguintes, os Requerentes juntaram aos autos o competente registro imobiliário do formal de partilha anteriormente apresentado, suprimindo integralmente a irregularidade indicada.

Dessa forma, resta comprovada a titularidade dominial inicial da referida autora, afastando-se qualquer alegação de ausência de interesse de agir por falta de demonstração de direito material.

Quanto à preliminar de impossibilidade jurídica do pedido, alicerçada no fundamento de ausência de descrição do imóvel, seus limites e características e falta de comprovação da origem da comunhão, também não merece acolhimento.

O formal de partilha acostado aos autos demonstra que os requerentes são herdeiros do falecido ----- . Ademais, os réus adquiriram parte da meação da Sra. ----- e parte de quinhões de outros herdeiros, comprovando a origem da comunhão.



Referente aos limites e características do imóvel, os Acionantes juntaram aos autos mapas, escritura original e descrição do imóvel (ID 11099973, p. 1 e ss).

Concernente à preliminar de ilegitimidade dos autores, levantada pelo denunciado, Sr. -----, também deve ser rechaçada. O denunciado sustenta que foi realizada a partilha do espólio do esposo da Sra. -----, não tendo sido destinado aos autores qualquer bem relacionado ao imóvel objeto da presente ação divisória, tampouco fração de terras.

Alega, ainda, que as heranças dos autores foram aquinhoadas exclusivamente com bens situados em Minas Gerais, ressaltando que, à época, os menores foram devidamente representados por sua genitora. Acrescenta que a venda do imóvel aos réus ocorreu de forma lícita, mediante autorização judicial, razão pela qual os autores não detêm qualquer participação nas terras alienadas.

No entanto, os documentos constantes nos autos, especialmente o formal de partilha e as escrituras públicas já acostados, evidenciam de forma clara e inequívoca que os autores são titulares de direitos sobre o imóvel objeto da presente demanda, sendo, portanto, legítimos proprietários de parte das terras em discussão.

As alegações do denunciado não encontram respaldo no conjunto probatório produzido. Ao contrário, os documentos demonstram precisamente a existência de direito sucessório dos autores sobre o bem litigioso, o que é suficiente para caracterizar sua legitimidade ativa.

Dessa forma deve ser rejeitada a preliminar de ilegitimidade ativa arguida pelo denunciado.

Por fim, o Ministério Público, em seu parecer, (ID 11099949, p. 10 e ss.), suscitou, preliminarmente, ausência de litisconsórcio passivo necessário, alegando que os autores não incluíram no polo passivo os demais condôminos, no caso, os demais herdeiros.

De fato, em um primeiro momento, a ausência de inclusão de todos os condôminos no polo passivo poderia configurar vício processual apto a comprometer o regular desenvolvimento da demanda, sobretudo em ações que envolvem direitos reais sobre coisa comum.

Todavia, conforme indicado pelo Autor ----- e comprovado nos autos (ID 11099973, p. 2 e ss.), a situação fática que fundamentava a preliminar foi superada, tendo o referido



autor adquirido todos os quinhões pertencentes aos demais herdeiros (Contrato de compromisso de venda e compra - ID 11099973, p. 15 e ss.), passando a concentrar a integralidade dos direitos sobre o bem objeto da lide.

Dessa forma, não mais subsiste a necessidade de formação de litisconsórcio passivo, uma vez que inexistente pluralidade de titulares a justificar a inclusão de outros sujeitos no polo passivo da demanda.

Ultrapassadas as preliminares alegadas pelas partes e antes de adentrar ao mérito da demanda, importante observar que parte do pedido da parte autora está abarcada pela coisa julgada.

Inicialmente é fundamental distinguir os institutos da demarcação e da divisão, que possuem pressupostos e finalidades distintas, regidos por normas específicas no ordenamento jurídico.

A ação de demarcação, com procedimento descrito a partir do artigo 569, I, do Código de Processo Civil, tem por objetivo solucionar a incerteza de limites entre propriedades vizinhas. Seu propósito é fixar ou restabelecer as divisas que se encontram confusas, inexistentes ou apagadas, exigindo, para tanto, a citação dos proprietários confrontantes para que os marcos divisórios sejam corretamente estabelecidos.

Por outro lado, a ação de divisão destina-se a extinguir o condomínio sobre um bem imóvel. Fundamentada no direito potestativo do condômino, previsto no artigo 1.320 do Código Civil, a ação visa partilhar o bem, transformando a fração ideal de cada coproprietário em uma parte concreta e determinada. O procedimento, previsto no artigo 569, II, do Código de Processo Civil, aplica-se quando não há controvérsia sobre os limites externos da propriedade em relação a terceiros, mas sim o desejo de terminar a copropriedade.

No caso em análise, a pretensão dos autores é clara ao buscar pôr fim à comunhão existente sobre o imóvel "Santa Aparecida", com a individualização das frações ideais de cada condômino. A controvérsia não reside nos limites externos da fazenda com seus vizinhos, mas sim na delimitação das porções internas entre os próprios coproprietários e os ocupantes de áreas específicas do imóvel.



A situação fática se amolda perfeitamente à hipótese da ação de divisão, conforme o direito assegurado pelo artigo 1.320 do Código Civil, que faculta a qualquer condômino, a todo tempo, exigir a divisão da coisa comum.

Portanto, por não se tratar de uma controvérsia sobre os limites externos do imóvel com propriedades vizinhas, mas sim da extinção de um condomínio, com a consequente materialização dos quinhões de cada titular, a presente lide possui, inequivocamente, natureza de ação de divisão.

Compulsando os autos, especialmente os laudos técnicos, verifica-se que o imóvel “Santa Aparecida” foi subdividido em 03 áreas, sendo elas denominadas pelos peritos, área 01, área 02 e área 03.

**Conforme croqui do laudo pericial do ID 11100116, a área 2, hoje ocupada pelo autor, limita-se ao norte com a área 1 e ao sul com a área 3. De forma mais direta, visualizando um mapa planejado, a área 1 está em cima no mapa, a área 2 está no centro e a área 3 está embaixo no mapa.**

#### ÁREA 01

O primeiro laudo técnico apresentado no processo indicou que a Área 01 era ocupada por proprietários que adquiriram as terras de ----- (ID 11100116).

Cumprido destacar que, conforme registrado no laudo complementar (ID 11100172), os assistentes técnicos dos Requerentes inicialmente informaram que a área adquirida por ----- era pacífica, não estando abarcada pelo litígio em questão, razão pela qual não foi dimensionada/medida pelos peritos.

Posteriormente, os peritos reforçaram tal constatação no laudo de ID 11100193, confirmando que os assistentes dos Acionantes informaram que a Área 01, adquirida por -----, não constituía objeto de controvérsia entre as partes.

Porém, apesar das constatações acima indicadas, os Autores sustentaram que a área 01 estaria, sim, contida no perímetro objeto da lide em questão. Essa afirmação motivou a realização de um laudo pericial complementar para esclarecer a situação, especialmente para indicar a quantidade de hectares referente à área 01.



Designado laudo pericial complementar (ID 14617404), esse registrou que a denominada “Área 01” possuía extensão de 3.085,50 hectares, resultante da unificação de diversas parcelas de terra.

A citada perícia apontou que, ao sul dessa porção de terras denominada área 1, está uma fração de 484 hectares que foi atribuída aos autores por meio de acordo judicial homologado em 1995, nos autos da Ação de Reintegração de Posse nº 767/89, movida por ----- e outros em face de -----, garantindo-lhes a titularidade reconhecida judicialmente sobre essa porção específica do imóvel, constando cópia do citado acordo (ID 14617453).

Vejam os termos da composição:

**“a) A parte Ré reconhece, nesta oportunidade, o domínio e a posse dos Autores sobre uma área exata de 484ha** (quatrocentos e oitenta e quatro hectares) em virtude do presente acordo. b) A área a ser desmembrada do imóvel da parte Ré terá como referência o mapa apresentado nesta audiência o qual ficará junto aos autos e devidamente rubricados pelas partes; c) A área total da Fazenda da parte Ré e da qual será desmembrada área menor de 484 ha em favor dos autores está identificada no mapa já referido e é denominada Fazenda Reunidas São Francisco do Rio Verde, antiga Fazenda Santa Aparecida, Mulungu da Jurema, na Fazenda Umburanas entre os municípios de Iuiu e Sebastião Laranjeiras-BA; d) **Os Autores ----- renunciam, neste ato, a qualquer direito de ação que por ventura possam ter contra a Ré relativamente ao objeto da demanda, estendendo tal renúncia ao processo 201/84 - Ação Demarcatória Parcial entre as mesmas partes;** e) A parte Ré também renúncia, neste ato, qualquer direito de ação que por ventura existente sobre a área de 484 ha reconhecida como dos Autores; f) A área de 484 ha, reconhecida pela parte Ré como dos Autores, será demarcada através de uma linha a ser traçada por agrimensor indicado e por conta da parte Autora, ficando assegurado a parte Ré a indicação de assistente nos trabalhos de demarcação; g) A linha demarcatória da área de 484 ha terá como ponto de partida o ponto nº 57 identificado na planta juntada aos autos nesta audiência em linha reta no sentido da Fazenda pertencente à Magnesita (estrada); h) O outro marco demarcatório, ponto final da linha demarcatória, será colocado em qualquer ponto do m, digo, do limite com a estrada existente entre o imóvel indicado na planta juntada aos autos e o imóvel da Magnesita, ou de quem de direito for, onde atingir a área exata de 484 ha; i) A



área de 484 ha que tocará para a parte Autora será desmembrada da área maior da parte Ré a partir da linha demarcatória rumo ao Sul (Rio Verde Pequeno) respeitados os limites indicados na planta junta aos autos; j) A parte Ré fica obrigada, pelo presente acordo, a fazer o desmembramento no Cartório Imobiliário da área de 484 ha; l) Ficou acordado que a parte Ré poderá continuar utilizando a área de 484 ha por até 60 dias para a colocação de gado; m) A parte Ré fica com direito, com o, digo, de utilizar a madeira que se encontra caída na área de 484 ha por até o dia 30/11/1995; n) A parte Ré não poderá utilizar a área reconhecida como dos Autores para qualquer outra finalidade que não seja colocação de gado e retirada da madeira caída nos prazos antes estipulados; o) O presente acordo obriga exclusivamente as partes envolvidas nos processos 767/89 e 201/84 bem como a área descrita na planta juntada; p) Pela presente transação as partes, de comum acordo, concordam com a extinção do processo 201/84, com julgamento de mérito, Ação de Demarcação Parcial; q) As partes arcarão, cada qual, com os honorários dos respectivos advogados; r) As custas processuais, a caso existentes, serão ratiadas entre as partes.” (g. n.)

A transação acima pôs fim àquele litígio, reconhecendo o domínio e a posse dos autores sobre a área de 484 hectares, e continha cláusula expressa de renúncia entre as partes, não apenas em relação àquele processo, mas a qualquer outra disputa futura que envolvesse o mesmo objeto.

A parte autora argumenta, na manifestação de ID 74146176, que o referido acordo pôs fim aos processos de reintegração de posse 767/89 e de demarcatória parcial sob n.º 201/84, mas que não houve renúncia em relação ao presente processo.

Seguem os autores na referida petição do ID 74146176:

“Naquela época, a intenção dos REQUERENTES, em virtude do enorme prejuízo que estavam sofrendo, foi segurar uma pequena área de terras na região, para poder melhor defender seus interesses relativamente às invasões que sofreram no imóvel rural que lhes pertence, invasões estas alicerçadas em documentos forjados e que carecem de valor, eis que todos lavrados em carinhonha e registrados no Município de Malhada, atropelando a competência do cartório de imóveis que detinha legalmente o direito de proceder à legalização destas terras”



Contudo, a previsão do acordo do ID 14617453 é clara ao estabelecer que os autores:

“renunciam, neste ato, a qualquer direito de ação que por ventura possam ter contra a Ré relativamente ao objeto da demanda”

A renúncia a qualquer direito relativo à área impede a rediscussão da matéria, seja contra a parte ré daquele processo, seja contra aqueles que sucederam a parte ré no domínio da área 1.

Não cabe à parte realizar um acordo para garantir parte do terreno (área 2), renunciando à outra parte (área 1), apenas “para poder melhor defender seus interesses relativamente às invasões que sofreram no imóvel rural que lhes pertence”, como alegado no ID 74146176. A renúncia realizada por acordo homologado em juízo tem efeitos e impede a rediscussão daquilo que foi transacionado, estabelecido e aceito pela própria parte.

Homologado o acordo em juízo, opera-se o trânsito em julgado e a imutabilidade decorrente da coisa julgada. O instituto da coisa julgada busca colocar fim ao litígio, com definitividade, impedindo a rediscussão eterna da lide.

Ademais, os assistentes técnicos dos autores confirmaram que a área 01 era pacífica, informação coerente com o acordo entabulado entre os Autores da ação em tela e os sucessores de ----- . Porém, apesar de ter sido devidamente homologada em 1995, a cópia da transação só veio aos presentes autos em 2018, trazida pelo perito.

Dessa forma, a questão sobre a "Área 01" já foi definitivamente resolvida pelo Poder Judiciário. O acordo homologado por sentença em 1995 constitui ato jurídico perfeito e fez coisa julgada material, nos termos do artigo 502 do Código de Processo Civil.

"Art. 502. Denomina-se coisa julgada material a autoridade que torna imutável e indiscutível a decisão de mérito não mais sujeita a recurso."



A propósito, elucida Daniel Mitidiero, in Processo Civil, São Paulo (SP) - Editora Revista dos Tribunais, 2022:

"No mínimo desde o direito romano, a coisa julgada é vista como forma de tornar o conteúdo de determinada decisão judicial algo indiscutível capaz de transformar a água em vinho, o branco em preto e o quadrado em redondo. De lá para cá, o objetivo segue sendo o mesmo: fornecer segurança jurídica e evitar que os conflitos se eternizem. É o que essas imagens evocam. O bom é que o processo seja capaz de reconstruir a verdade dos fatos e bem selecionar, interpretar e aplicar o direito, mas a autoridade da decisão independe disso tudo. Uma vez transitada em julgado, não é mais possível discutir o seu acerto ou desacerto.

[...] A relação entre o princípio da segurança jurídica e a coisa julgada é evidente em quatro pontas. A coisa julgada indica algo que é imutável e indiscutível (cognoscibilidade), deve permanecer no tempo (estabilidade), deve ser levado em consideração para o planejamento da vida (confiabilidade) e deve ser observado por todos os envolvidos (efetividade). É um exagero afirmar que a coisa julgada é o fim do processo e é um equívoco imaginar que seja o traço distintivo da jurisdição, mas isso não significa que não seja um instituto fundamental: **sem a coisa julgada, o processo perderia o seu caráter prático - de resolver disputas com pretensão de irrevisibilidade - e a segurança jurídica indevidamente encolheria.** Daí a sólida ligação entre coisa julgada e segurança jurídica.

[...] A coisa julgada é como uma etiqueta. **Quando colada na decisão, indica que o seu conteúdo é imutável e não pode mais ser discutido. A coisa julgada é a autoridade que envolve a decisão de mérito não mais sujeita a recurso e que torna imutável e indiscutível o seu conteúdo".** (g. n.)

O instituto da coisa julgada tem como intuito afastar a possibilidade de que a parte interessada exerça "ad infinitum" o direito subjetivo de ação como meio de impugnar sentença não mais sujeita a recurso, bem como a própria existência de mais de uma decisão de mérito acerca do mesmo litígio, como garantia da segurança jurídica necessária à pacificação social.



Nessa linha de intelecção, leciona o Eminente professor Humberto Theodoro Júnior:

"(...) o efeito da sentença não é, propriamente, o estabelecimento dos direitos e das obrigações substanciais a vigorar entre as partes, mas a composição do litígio que motivara a instauração do processo. Esse acerto ou definição é que, não sendo mais impugnável, se torna imutável ou indiscutível após a coisa julgada. Dessa maneira, a lide que foi composta pela sentença não poderá mais ser submetida a uma nova definição em juízo.

**(...) Por isso, é lícito afirmar que o trânsito em julgado torna imutável e indiscutível aquilo que na sentença se assentou em torno do litígio outrora estabelecido entre demandante e demandado."**

(THEODORO JR., Humberto. Curso de direito processual civil. Vol. 1. 56ª ed. Rio de Janeiro: Forense, 2015, p. 1089, g. n.)

A coisa julgada material é um pilar da segurança jurídica. Sua função é impedir que uma mesma controvérsia, já decidida em caráter definitivo, seja reaberta e rediscutida indefinidamente. No caso, as partes transacionaram sobre o direito de propriedade e posse daquela porção de terra, e a homologação judicial conferiu força de lei àquela decisão, tornando-a imutável e indiscutível.

ACORDO HOMOLOGADO - COISA JULGADA. O acordo homologado pelo Juízo faz coisa julgada material entre as partes, tratando-se de decisão irrecurável passível apenas de desconstituição por ação rescisória, nos termos do parágrafo único do art. 831 da CLT e Súmula 259 do c. TST.

(TRT-3 - AP: 00107248120235030185, Relator.: André Schmidt de Brito, Data de Julgamento: 14/08/2024, Nona Turma)

AGRAVO DE INSTRUMENTO. ACORDO HOMOLOGADO. COISA



JULGADA. ALTERAÇÃO POS-TERIOR PELO JUIZ. IMPOSSIBILIDADE. I - **A sentença homologatória de acordo entre as partes de um processo faz coisa julgada formal e material, resolvendo o litígio de forma definitiva, haja vista que importa composição definitiva da lide.** II **Existindo nos autos acordo homologado judicialmente não pode o magistrado, substituindo a vontade das partes litigantes, alterar substancialmente a tratativa, sob pena de afronta ao instituto da coisa julgada.** AGRAVO CONHECIDO E PROVIDO.

(TJ-GO - AI: 03699678720108090000 GOIÂNIA, Relator.: DES. LUIZ EDUARDO DE SOUSA, Data de Julgamento: 08/02/2011, 1ª CÂMARA CÍVEL, Data de Publicação: DJ 767 de 24/02/2011, g. n.)

APELAÇÃO CÍVEL – AÇÃO DECLARATÓRIA DE NULIDADE DE CLÁUSULAS CONTRATUAIS C/C CONSIGNAÇÃO EM PAGAMENTO – DISCUSSÃO DE CLÁUSULAS QUE FORAM OBJETO DO ACORDO HOMOLOGADO – IMPOSSIBILIDADE – COISA JULGADA MATERIAL – EXTINÇÃO SEM RESOLUÇÃO DE MÉRITO – SENTENÇA ESCORREITA – RECURSO CONHECIDO E DESPROVIDO. O acordo judicial homologado possui força de lei, operando-se a coisa julgada material (art. 502 do CPC), o que impede a rediscussão em relação aos contratos abrangidos na transação, devendo ser mantida a extinção do processo, sem resolução de mérito, conforme dispõe o art. 485, V, do CPC.

(TJ-MT - AC: 00010588120138110040, Relator.: DIRCEU DOS SANTOS, Data de Julgamento: 30/08/2023, Terceira Câmara de Direito Privado, Data de Publicação: 04/09/2023)

Portanto, qualquer nova pretensão da parte autora que vise a rediscutir o domínio, a posse ou a delimitação do acordo celebrado na Ação nº 767/89 encontra uma barreira intransponível na coisa julgada.

Nesse ínterim, insta destacar que a discussão sobre os registros imobiliários ou supostas irregularidades em sua origem, pertinentes a essa parcela da Área 01, tornase prejudicada, pois houve aceitação da parte autora por meio de acordo homologado e a



autoridade da coisa julgada se sobrepõe a outras controvérsias documentais ou registrais.

Apesar da parte Autora alegar que diversos terceiros adquiriram suas terras de ----- através de vendas fraudulentas e baseadas em registros imobiliários nulos, qualquer alegação de fraude ou nulidade de registros imobiliários referente a essa parcela específica do imóvel, que pudesse existir antes do acordo de 1995, foi tacitamente superada pela transação judicial. Ao aceitarem o acordo, as partes anuíram com a delimitação e as titularidades ali estabelecidas, renunciando ao direito de questionar a situação anterior.

Além disso, a ação de divisão não é o meio processual adequado para anular negócios jurídicos, declarar a nulidade de registros públicos ou reivindicar a posse de terceiros com base em alegações de fraude. Tais pretensões exigem ações próprias (como ação anulatória ou reivindicatória), com ampla dilação probatória, garantindo o contraditório e a ampla defesa a todos os proprietários e possuidores envolvidos.

E, embora alguns dos envolvidos tenham sido citados e não tenham respondido à ação (ID 11100193, p. 31), a ausência de resposta, neste contexto, não transfere automaticamente a propriedade aos autores. O ônus de provar a fraude e a nulidade dos títulos era dos autores, que não o fizeram por meio da via processual correta.

Nesse viés, também vale registrar a impossibilidade de discussão referente à competência dos cartórios onde foram promovidos os registros dos imóveis, intentada pela parte Acionante, pois já sedimentada pelo acordo.

Inclusive, a alegação de incompetência dos cartórios onde os registros foram realizados é enfraquecida pelo parecer do próprio assistente técnico dos autores (ID 15674878). Ele reconhece que as dificuldades registrais decorreram de um processo histórico de emancipação de municípios e criação de comarcas, tratando-se de irregularidades formais que eram sanadas com o tempo, e não necessariamente de um esquema fraudulento. Vejamos:

“Na verdade, essa questão de mudança de município causou certa dificuldade nos cartórios em vista da emancipação de alguns povoados e criação de novas comarcas, transferindo a competência cartorial para seu lugar de direito, fato este que não é feito automaticamente para todos os imóveis. Essa



irregularidade de formalidade geralmente é feita quando da transferência do imóvel ou interesse do proprietário em antecipar essa regularização.

Nesse sentido, é importante deixar consignado, que o imóvel em epígrafe, num todo, situa atualmente entre dois municípios, Luiú-BA e Sebastião Laranjeiras-BA, e o denominado de ÁREA - A1, na divisa entre estes município (sic). Outrora, o Município de Palmas de Monte Alto, era distrito de Guanambi-BA, sendo emancipado em 1943, tendo como comarca o mesmo município que originou, ou seja Guanambi, o que perdurou até 1984, quando foi criado a comarca de Palmas de Monte Alto, que passou a ser a comarca do Município de Sebastião Laranjeiras, município este que era da Comarca de Urandi - BA.”

Portanto, a discussão sobre os registros imobiliários ou supostas irregularidades em sua origem, pertinentes a essa parcela da Área 01, torna-se prejudicada, em razão da autoridade da coisa julgada.

Diante do exposto, reconheço a existência de coisa julgada material sobre a divisão entre a área de 484 hectares, área 2, hoje pertencente ao autor, e a área 1, que fica ao norte da área 2. A divisão foi objeto do acordo judicial homologado nos autos do processo nº 767/89.

Registro, ainda, que eventual necessidade de cumprimento de sentença em relação à divisão entre a área 2 do autor e a área 1, que fica ao norte, deve ser realizada necessariamente no processo que já transitou em julgado.

Superada a discussão sobre a divisão entre a área 1 (que fica ao norte) e a área 2 (que fica no centro), já estabelecida no acordo homologado, com força de coisa julgada, passo estritamente ao mérito da presente demanda, relativo à divisão entre a área 2 e a área 3 (que fica ao sul).

## ÁREA 02

A área 2, de 484 hectares, é a que atualmente se encontra em posse e domínio do Requerente, Sr. -----, conforme confirmado pelos laudos periciais (IDs 11100116 e 11100172, p. 8 e ss.).



Os elementos probatórios demonstram de forma clara e incontestável que a Área 2 pertence ao Requerente, estando plenamente delimitada e identificada nos mapas e perícias acostados aos autos. Ademais, o domínio da parte autora sobre a área 2 foi confirmado na ação 767/89.

Ao norte, os limites da Área 2 são os estabelecidos na ação nº 767/89, mediante acordo homologado em juízo.

Ao sul da Área 2, segue a necessidade de estabelecer os limites entre a área 2 e a área 3.

### ÁREA 03

Sobre a Área 03, o laudo pericial constante do ID 11100116 esclarece que tal porção corresponde à parcela alienada aos réus, com extensão de 1.042 hectares, encontrando-se, à época da realização da perícia, na posse de -----.

Os peritos foram categóricos ao concluir que a área efetivamente ocupada pelos réus está integralmente inserida nos limites da área por eles adquirida, inexistindo indícios de extrapolação ou ocupação além do perímetro do negócio jurídico celebrado.

Em seguida, foi apresentado laudo pericial complementar (ID 11100172, p. 8 e ss.), no qual restou consignado que:

“No tocante a linha divisória entre os REQUERENTES e os REQUERIDOS, já se encontra demarcada e bem definida com cerca de arame liso, onde se vê no mapa a linha transversal dividindo a Área-02 e Área-03. Não restando portanto nenhuma dúvida sobre o posicionamento da Linha divisória.”

Na mesma oportunidade, os peritos reafirmaram que a área atualmente ocupada por ----- está inserida nos limites da área adquirida pelos réus.



Importa destacar que os autores, em petição acostada aos autos (ID 11100137, p. 28 e ss.), expressamente reconheceram que a Área 03 foi “efetivamente vendida aos REQUERIDOS”.

Reiteraram a informação retro mencionada na petição de ID 74146176, quando expressamente registraram:

“Portanto, o Sr. ----- e seu filho -----, passaram a ser proprietários na região tão somente da área de 1.042 hectares e que integra a denominada área 03”.

Tal reconhecimento formal por parte dos autores, em diversas passagens do processo, confirma que os marcos divisórios estabelecidos e confirmados pela perícia entre as áreas 2 e 3, mais precisamente entre a linha sul da área 2 e a linha norte da área 3, estão corretos.

Verifica-se que essa divisão foi estabelecida durante o processo. Os autores alegaram, ao ajuizar a ação, no ano de 1987, que procuraram por diversas vezes os réus para estabelecer a divisão da copropriedade, sem sucesso. Citados, os réus contestaram a ação.

Somente durante o processo foram estabelecidos os limites, confirmados pela perícia, entre as áreas 2 e 3, conforme consta na conclusão do laudo pericial do ID 11100116 e no laudo pericial complementar (ID 11100172, p. 8 e ss.). Dessa forma, a resistência dos réus em estabelecer os marcos divisórios atrai sua sucumbência.

Conclui-se, pois, que a pretensão de estabelecer marco divisório entre a área 2 e a área 3 do imóvel deve ser julgada procedente, para estabelecer a divisão entre o sul da área 2 e a área 3, nos limites estabelecidos pela conclusão dos laudos periciais acima mencionados.

Em arremate, os requeridos pleiteiam a condenação da parte requerente por litigância de má-fé.



A condenação por litigância de má-fé exige a demonstração inequívoca de dolo processual, ou seja, da intenção de prejudicar a parte contrária ou o andamento do processo. A mera propositura de uma ação, ainda que fosse realizada com argumentos frágeis ou que viessem a ser julgados improcedentes (o que não é o caso), não configuraria, por si só, má-fé.

No caso, os requerentes exerceram seu direito de ação com base na sua interpretação dos fatos e do direito, especialmente diante da complexa questão da propriedade e divisão de terras. Não há prova cabal de que a parte autora agiu com o dolo de alterar a verdade dos fatos, mas sim de que buscou reforçar seu argumento para a necessidade da medida.

Por isso, indefiro o pedido de condenação por litigância de má-fé.

Cabe, ainda, resolver sobre a denunciação da lide proposta pelos Réus no ID 11099849, p. 35 e ss., oportunidade em que sustentaram que os imóveis mencionados na inicial foram adquiridos pelos Réus de ----- e sua esposa, -----, assim como de ---- --, então menores de idade, representados por sua mãe, -----.

A denunciação da lide é a modalidade de intervenção de terceiros que permite o exercício do direito de regresso nos mesmos autos do processo principal. A procedência da denunciação da lide depende da existência de uma obrigação, legal ou contratual, do denunciado de indenizar o denunciante caso este seja derrotado na demanda. A hipótese mais comum é a da *evicção*, que ocorre quando o adquirente perde o bem em razão de uma decisão judicial que reconhece o direito de um terceiro sobre ele.

No presente caso, os réus requereram a denunciação aos ----- . Contudo, a controvérsia principal não envolve direito de regresso por evicção sobre a totalidade da propriedade, mas sim a divisão de um imóvel em condomínio.

O objetivo desta ação é específico: extinguir a comunhão sobre o bem, atribuindo a cada condômino uma porção material correspondente à sua fração ideal.

A discussão, portanto, restringe-se à relação jurídica interna entre os condôminos e à forma como a propriedade será partilhada. O objeto desta lide não envolve a disputa da propriedade com um terceiro, nem questiona a validade do título de domínio que os réus adquiriram dos alienantes.



A procedência do pedido de divisão não resultará na perda do bem para um terceiro, mas apenas na *transformação do direito dos réus*, que passará de uma fração ideal para uma área fisicamente delimitada. Desse modo, não se configura a evicção ou qualquer outra situação que, por si só, gere o dever de indenizar por parte dos vendedores/denunciados.

Assim, a pretensão de responsabilizar os alienantes pelo resultado de uma ação de divisão é, em sua essência, materialmente infundada, pois a causa de pedir da ação principal não se relaciona com vícios na aquisição do bem.

Logo, o fundamento para a rejeição da denunciação é de mérito. A análise do pedido revela a inexistência do próprio direito de regresso no contexto específico desta demanda.

Portanto, a análise do mérito da lide secundária, formada entre denunciante e denunciados, leva à conclusão de que a pretensão de regresso é infundada.

Pelo exposto, a improcedência da denunciação da lide formulada pelos réus em face de ----- é medida que se impõe.

Diante do exposto e com fundamento nas razões apresentadas:

- a) Rejeito as preliminares alegadas, conforme fundamentação supra;
  
- b) Reconheço a existência de coisa julgada em relação à definição dos limites entre a área 2 do autor e a área 1, em decorrência do acordo judicial homologado na Ação de Reintegração de Posse nº 767/89, tornando-a indiscutível;
  
- c) Julgo parcialmente procedente os pedidos formulados na inicial para fixar a divisão entre o sul da área 2 e a área 3, nos termos e limites definidos pela conclusão do laudo pericial do ID 11100116 e no laudo pericial complementar do



d) Julgo improcedente a denunciação da lide formulada pelos réus em face de  
-----.

Condeno os réus nas custas e honorários relativos à ação principal, estes fixados em R\$ 10.000,00, nos termos dos artigos 85, § 8º, e 86, p. único, do CPC.

Condeno ainda os réus/denunciante nas custas e honorários relativos à denunciação da lide, estes fixados em R\$ 3.000,00, nos termos dos artigos 85, § 8º, e 129 do CPC.

Havendo recurso, intime-se o recorrido para respondê-lo no prazo legal e, após, encaminhem-se os autos à instância recorrida

Transitada em julgado e não havendo pendências, arquivem-se os autos com as devidas anotações e baixa na estatística.

Publique-se. Registre-se. Intimem-se.

Palmas de Monte Alto, data da assinatura eletrônica.

Igor Siuves Jorge

Juiz de Direito

