SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2217542 - MG (2025/0206658-9)

RELATORA	**:**	**MINISTRA NANCY ANDRIGHI**
RECORRENTE	:	NILDA SOARES DE ANDRADE
ADVOGADOS	:	ISABELLA PEREIRA DE ALMEIDA- MG210847
		PAULO VINICIUS DE RESENDE- MG215997
RECORRIDO	:	CHRISTIAN TOLENTINO MOURTHE DE ARAUJO
RECORRIDO	:	JACQUES MOURTHE DE ARAUJO
ADVOGADO	:	SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS- SE000000M

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. IMÓVEL URBANO. EXIGÊNCIA DE APRESENTAÇÃO DE PLANTA E MEMORIAL DESCRITIVO COM ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA (ART) OU SIMILARES. DESCABIMENTO. AUSÊNCIA DE PREVISÃO LEGAL. IMPOSSIBILIDADE DE EXTENSÃO DOS REQUISITOS DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL À AÇÃO DE USUCAPIÃO.

I. HIPÓTESE EM EXAME

1. Ação de usucapião extraordinária, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 3/2/2025 e concluso ao gabinete em 22/8/2025.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. O propósito recursal consiste em determinar se a apresentação de memorial descritivo do imóvel acompanhado de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou similares pode ser considerada requisito para o ajuizamento de ação de usucapião.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. A exigência de apresentação de memorial descritivo do imóvel acompanhado de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) diz respeito ao requerimento de usucapião na via extrajudicial (Lei n.º 6.015/73, art. 216-A, II).

4. Embora o art. 216-A da Lei n.º 6.015/73, em seus respectivos parágrafos, preveja uma série de atos que podem ser realizados pelo registrador, bem como diligências que pode solicitar, não dispõe ele, evidentemente, de poderes instrutórios tão amplos quanto os do juiz. O fato de que sejam impostos requisitos mais rigorosos para a documentação necessária à instrução do requerimento na via extrajudicial coaduna-se não apenas com a celeridade que se espera do procedimento, mas também com os limites inerentes à atuação do oficial de registro.

5. Não é possível estender, sem ressalvas, os requisitos legalmente previstos para o requerimento de usucapião na via extrajudicial à ação de usucapião. A dessemelhança entre as situações impede que a norma do art. 216-A da Lei n.º 6.015/73 seja aplicada por analogia.

Documento eletrônico VDA60031428 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 15/09/2026 11:44:47
Publicação no DJEN/CNJ de 17/09/2026. Código de Controle do Documento: cec015fa-d4c1-4159-b34b-701e295a4df0

6. Particularmente visível revela-se tal impossibilidade quando a exigência em questão implicar custos e a parte usucapiente for beneficiária da assistência judiciária gratuita, como na hipótese.

IV. DISPOSITIVO

7. Recurso especial conhecido e provido.

Documento eletrônico VDA60031428 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 15/09/2026 11:44:47
Publicação no DJEN/CNJ de 17/09/2026. Código de Controle do Documento: cec015fa-d4c1-4159-b34b-701e295a4df0

ACÓRDÃO

Vistos e relatados estes autos em que são partes as acima indicadas, acordam os Ministros da TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 08/09/2026 a 14/09/2026, por unanimidade, conhecer do recurso e lhe dar provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro e Daniela Teixeira votaram com a Sra. Ministra Relatora.

Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Brasília, 14 de setembro de 2026.

MINISTRA NANCY ANDRIGHI
Relatora

Documento eletrônico VDA60031428 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 15/09/2026 11:44:47
Publicação no DJEN/CNJ de 17/09/2026. Código de Controle do Documento: cec015fa-d4c1-4159-b34b-701e295a4df0

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

RECURSO ESPECIAL Nº 2217542 - MG (2025/0206658-9)

RELATORA	**:**	**MINISTRA NANCY ANDRIGHI**
RECORRENTE	:	NILDA SOARES DE ANDRADE
ADVOGADOS	:	ISABELLA PEREIRA DE ALMEIDA- MG210847
		PAULO VINICIUS DE RESENDE- MG215997
RECORRIDO	:	CHRISTIAN TOLENTINO MOURTHE DE ARAUJO
RECORRIDO	:	JACQUES MOURTHE DE ARAUJO
ADVOGADO	:	SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS- SE000000M

EMENTA

DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. RECURSO ESPECIAL. AÇÃO DE USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. IMÓVEL URBANO. EXIGÊNCIA DE APRESENTAÇÃO DE PLANTA E MEMORIAL DESCRITIVO COM ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA (ART) OU SIMILARES. DESCABIMENTO. AUSÊNCIA DE PREVISÃO LEGAL. IMPOSSIBILIDADE DE EXTENSÃO DOS REQUISITOS DA USUCAPIÃO EXTRAJUDICIAL À AÇÃO DE USUCAPIÃO.

I. HIPÓTESE EM EXAME

1. Ação de usucapião extraordinária, da qual foi extraído o presente recurso especial, interposto em 3/2/2025 e concluso ao gabinete em 22/8/2025.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO

2. O propósito recursal consiste em determinar se a apresentação de memorial descritivo do imóvel acompanhado de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou similares pode ser considerada requisito para o ajuizamento de ação de usucapião.

III. RAZÕES DE DECIDIR

3. A exigência de apresentação de memorial descritivo do imóvel acompanhado de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) diz respeito ao requerimento de usucapião na via extrajudicial (Lei n.º 6.015/73, art. 216-A, II).

4. Embora o art. 216-A da Lei n.º 6.015/73, em seus respectivos parágrafos, preveja uma série de atos que podem ser realizados pelo registrador, bem como diligências que pode solicitar, não dispõe ele, evidentemente, de poderes instrutórios tão amplos quanto os do juiz. O fato de que sejam impostos requisitos mais rigorosos para a documentação necessária à instrução do requerimento na via extrajudicial coaduna-se não apenas com a celeridade que se espera do procedimento, mas também com os limites inerentes à atuação do oficial de registro.

5. Não é possível estender, sem ressalvas, os requisitos legalmente previstos para o requerimento de usucapião na via extrajudicial à ação de usucapião. A dessemelhança entre as situações impede que a norma do art. 216-A da Lei n.º 6.015/73 seja aplicada por analogia.

Documento eletrônico VDA58910567 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 07/08/2026 09:45:50
Código de Controle do Documento: e4444700-48df-42fc-8f1a-4973f459071e

6. Particularmente visível revela-se tal impossibilidade quando a exigência em questão implicar custos e a parte usucapiente for beneficiária da assistência judiciária gratuita, como na hipótese.

IV. DISPOSITIVO

7. Recurso especial conhecido e provido.

Documento eletrônico VDA58910567 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 07/08/2026 09:45:50
Código de Controle do Documento: e4444700-48df-42fc-8f1a-4973f459071e

RELATÓRIO

Relatora: Ministra NANCY ANDRIGHI

Examina-se recurso especial interposto por NILDA SOARES DE ANDRADE, com fundamento, exclusivamente, na alínea "a" do permissivo constitucional.

Recurso especial interposto em: 3/2/2025.

Concluso ao gabinete em: 22/8/2025.

Ação: de usucapião extraordinária, ajuizada pela ora recorrente a ESPÓLIO DE JACQUES MOURTHE DE ARAÚJO.

Decisão interlocutória: indeferiu o requerimento de dispensa de apresentação de planta e memorial descritivo do imóvel com anotação de ART/RRT.

Acórdão: deu parcial provimento ao agravo de instrumento interposto pela ora recorrente, nos termos da seguinte ementa:

> AGRAVO DE INSTRUMENTO – USUCAPIÃO URBANA - MEMORIAL COM ANOTAÇÃO DE RESPONSABILIDADE TÉCNICA – DOCUMENTO ESSENCIAL – JUSTIÇA GRATUITA - EXTENSÃO DO BENEFÍCIO AO CARTORIO EXTRAJUDICIAL – CERTIDÃO. (e-STJ fls. 315-322).

Embargos de declaração: opostos pela ora recorrente, foram desacolhidos (e-STJ fls. 342-346).

Recurso especial: alega violação dos arts. 1.238 do CC, 98, IX do CPC e 176 e 225 da Lei 6.015/73. Assinala que a exigência de ART ou similar não pode ser entendida como requisito para a ação de usucapião extraordinária de imóvel urbano. Refere que o imóvel sobre o qual recai a pretensão de usucapião encontra-se perfeitamente identificado e individualizado por meio de memorial descritivo, ainda que desprovido de ART. Sustenta que tal requisito, exigido para a usucapião na modalidade extrajudicial, não pode ser aplicado à usucapião judicial, especialmente quando a parte for beneficiária da assistência judiciária gratuita, como na hipótese dos autos. Pede o provimento do recurso, "para declarar a inexigibilidade de apresentação de ART, RRT ou simular, em mapas topográficos e memoriais descritivos, especificamente quando a parte estiver sob justiça gratuita." (e-STJ fls. 390-405).

Juízo de admissibilidade: o TJ/MG admitiu o recurso especial (e-STJ fls. 420-424).

É o relatório.

Documento eletrônico VDA58910567 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 07/08/2026 09:45:50
Código de Controle do Documento: e4444700-48df-42fc-8f1a-4973f459071e

VOTO

O propósito recursal consiste em determinar se a apresentação de memorial descritivo do imóvel acompanhado de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou similares pode ser considerada requisito para o ajuizamento de ação de usucapião.

I. DA RECONSTRUÇÃO CONTEXTUAL

1. Trata-se, na origem, de ação de usucapião extraordinária ajuizada por NILDA SOARES DE ANDRADE a ESPÓLIO DE JACQUES MOURTHE DE ARAÚJO, tendo por objeto o bem imóvel situado à Rua Ibitira, n.º 389, Bairro Santa Maria, em Belo Horizonte/MG (lote 11 do quarteirão 55, com área de 285,00m², originado do loteamento denominado "Vila das Maravilhas").

2. Na petição inicial, narra a autora exercer posse mansa, pacífica e ininterrupta, com animus domini, sobre o imóvel em questão desde o ano de 1980, nele estabelecendo sua moradia habitual e pagando os tributos incidentes, bem como as contas de água e energia elétrica. A maior parte da área correspondente ao antigo loteamento, incluindo o imóvel usucapiendo, foi transmitida a Jacques Mourthe de Araújo, já falecido, que ainda consta como proprietário registral. Não há matrícula específica para o imóvel objeto da ação.

3. Alegando exercer posse qualificada sobre o imóvel há mais de quarenta anos, requereu a autora a declaração de domínio, com base no art. 1.238, parágrafo único do CC. Consta da petição inicial o requerimento de citação dos possíveis interessados (herdeiros do proprietário registral e confinantes), além do pedido de concessão da gratuidade judiciária, estando a autora representada nos autos pelo serviço de assistência jurídica da Universidade Federal de Minas Gerais (UFMG).

4. Diversos documentos acompanham a petição inicial, entre os quais memorial descritivo do imóvel, com a assinatura do responsável técnico, croqui de localização do lote emitido pela Subsecretaria de Regulação Urbana do Município de Belo Horizonte, certidão de inexistência de matrícula emitida pelo 3º Ofício do Registro de Imóveis de Belo Horizonte e planta do loteamento aprovada pela Prefeitura Municipal (e-STJ fls. 93-100).

5. Não obstante, no primeiro grau de jurisdição, houve determinação à autora para que juntasse "planta e memorial descritivo do perímetro constando o imóvel usucapiendo, sua área total, mas também, a área efetivamente ocupada e a

Documento eletrônico VDA58910567 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 07/08/2026 09:45:50
Código de Controle do Documento: e4444700-48df-42fc-8f1a-4973f459071e

existência de benfeitorias, acessões e construções. Indicar ainda, os lotes confinantes (vizinhos) pelas laterais esquerda, direita e fundos, com área, limites e confrontações, bem como, o nome dos proprietários (confrontantes) ou daquelas pessoas que efetivamente ocupam os imóveis lindeiros, assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica (ART) ou registro de responsabilidade técnica (RRT) ou termo de responsabilidade técnica (TRT) e respectivo pagamento, com a firma reconhecida do responsável técnico que elaborou os instrumentos acima conforme determinação do artigo 4º, § 6º do Provimento nº 65 de 14-12-2017 do CNJ." (e-STJ fl. 253-254).

6. Ao referido pronunciamento judicial a autora opôs embargos de declaração, levantando, entre outras questões, a ausência de recursos financeiros para o recolhimento de ART ou RRT e requerendo a sua dispensa. Os embargos de declaração foram parcialmente acolhidos pelo juízo, mantendo-se, porém, a aludida exigência, nos seguintes termos:

> Atinente ao último pleito e visando justificar a necessidade da retificação do memorial descritivo apresentado, observo que o CPC/15, dispõe em seu art. 1º, a necessidade de que o processo civil seja ordenado, disciplinado e interpretado conforme os valores e normas constitucionais. A acepção moderna do princípio da inafastabilidade da jurisdição, conforme preleciona Daniel Amorim Assumpção Neves, é representada pela ideia de "acesso à ordem jurídica justa" ou "acesso à tutela jurisdicional adequada", visão que é estruturada em quatro vigas mestras.
>
> [...]
>
> Ora, da análise da prova acostada aos autos, que deve ser destinada à precisa identificação do imóvel e à comprovação dos requisitos da posse ad usucapionem, tenho que se faz mesmo necessária a retificação do documento guerreado, de modo a materializar, no caso sub iudice, o princípio da especialidade registral, que versa sobre a imposição de que todo imóvel que seja objeto de registro deverá estar perfeitamente individualizado, sob pena do título judicial emitido por este juízo não ser aceito, impedindo o seu ingresso no cadastro imobiliário.
>
> [...]
>
> Observo que no caso em tela, a planta e memorial juntados na mesma peça, sequer trazem a individualização do lote, quadra, assim como dos confinantes, de modo que não há como ser dispensada a apresentação de outro e a ART/RRT, embora previsto de forma expressa em relação à usucapião extrajudicial, decorre da necessidade de identificar se o profissional que subscreve o documento está legalmente habilitado.
>
> [...]
>
> Certo é que, tratando-se de documento indispensável à correta e precisa individualização do imóvel, de modo a garantir, repita-se, em caso de procedência da ação, a abertura de matrícula, o memorial descritivo com prova de ART ou RRT deve ser apresentado.
>
> Por fim, quanto à inconstitucionalidade aventada pelo Embargante, entendo que igualmente razão não lhe assiste. Conforme alhures fundamentado, os requisitos aqui exigidos para o desenvolvimento válido da ação já eram objetos de consenso na jurisprudência pátria brasileira, o levou, inclusive, à sua positivação para a via extrajudicial, de modo que, acaso não existisse o referido Provimento, continuariam a ser exigidos por este juízo.

Documento eletrônico VDA58910567 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 07/08/2026 09:45:50
Código de Controle do Documento: e4444700-48df-42fc-8f1a-4973f459071e

> De mais a mais, a aplicação do procedimento previsto para a via extrajudicial nesta via, é medida que se impõe a partir da integração pela analogia, dado que não há previsão expressa de um procedimento para a usucapião judicial, procedimento este sufragado de inúmeras especificidades, dado à sua relevância e natureza.
>
> Assim é que, com tais considerações, ACOLHO PARCIALMENTE os Embargos interpostos pela parte Autora, apenas para sanar a omissão apontada, indeferindo o requerimento de expedição de ofício para os SRI's e de dispensa da apresentação de nova planta e memorial descritivo com anotação de ART/RRT. (e-STJ fls. 270-272).

7. A decisão, quanto ao ponto, foi mantida pelo TJ/MG por ocasião do julgamento do agravo de instrumento interposto pela autora. Os embargos de declaração opostos ao acórdão foram desacolhidos, o que deu azo ao recurso especial ora em exame.

II. DOS REQUISITOS PARA A AÇÃO DE USUCAPIÃO

8. Acerca da ação de usucapião, assinala Pontes de Miranda: "A ação de usucapião, que se não confunde com a Publiciana actio, é ação declarativa, com elemento eventual (necessário, em se tratando de imóvel) do registro da sentença), efeito constitutivo que erradamente se tem querido exagerar. [...] Compete ao possuidor que satisfaça os pressupostos de direito material [...] para a aquisição do domínio [...]. A sentença que julga procedente o pedido transcreve-se no registo de imóveis mediante mandado [...]." (PONTES DE MIRANDA, Francisco Cavalcanti. Tratado de Direito Privado. t. XI. 3. ed. Rio de Janeiro: Borsoi, 1971. p. 118).

9. Trata-se, portanto, de procedimento no qual se busca tutela jurisdicional de natureza eminentemente declaratória (correspondente à declaração do direito ao domínio, já adquirido mediante a implementação dos requisitos legais para tanto), acrescido de um elemento constitutivo, o registro da sentença, que, em caso de procedência do pedido, se limita a declarar o direito.

10. A Súmula 237 do STF, segundo a qual "o usucapião pode ser arguido em defesa", evidencia que o direito do usucapiente já existe desde o momento em que se consuma o preenchimento dos requisitos atinentes ao lapso temporal e à posse qualificada, restando apenas declará-lo.

11. Na ação de usucapião que tem por objeto bem imóvel, o essencial corresponde à prova da posse qualificada pelo lapso temporal exigido em lei para a respectiva modalidade de usucapião.

12. Uma dessas modalidades encontra-se prevista no artigo 1.238, parágrafo único do CC, cuja redação é a seguinte:

Documento eletrônico VDA58910567 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 07/08/2026 09:45:50
Código de Controle do Documento: e4444700-48df-42fc-8f1a-4973f459071e

> Art. 1.238. Aquele que, por quinze anos, sem interrupção, nem oposição, possuir como seu um imóvel, adquire-lhe a propriedade, independentemente de título e boa-fé; podendo requerer ao juiz que assim o declare por sentença, a qual servirá de título para o registro no Cartório de Registro de Imóveis.
>
> Parágrafo único. O prazo estabelecido neste artigo reduzir-se-á a dez anos se o possuidor houver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual, ou nele realizado obras ou serviços de caráter produtivo.

13. Trata-se da chamada "usucapião extraordinária", que independe de título e boa-fé do possuidor; o prazo previsto no caput do art. 1.238, de quinze anos, cai para dez na hipótese do parágrafo único, quando a parte usucapiente tiver estabelecido no imóvel a sua moradia habitual.

14. Em relação ao procedimento, cumpre salientar que, no Código de Processo Civil de 1973, a ação de usucapião de terras particulares era incluída entre os procedimentos especiais. O CPC/73, em seu artigo 942 (com a redação dada pela Lei n.º 8.951/94), estabelecia: "O autor, expondo na petição inicial o fundamento do pedido e juntando planta do imóvel, requererá a citação daquele em cujo nome estiver registrado o imóvel usucapiendo, bem como dos confinantes e, por edital, dos réus em lugar incerto e dos eventuais interessados [...]."

15. No Código de Processo Civil de 2015, essa previsão não se manteve, passando a ação de usucapião a ser regida integralmente pelas disposições aplicáveis ao procedimento comum. O CPC/15, porém, trouxe uma importante inovação ao prever, em seu art. 1.071, a possibilidade de reconhecimento da usucapião na via extrajudicial.

16. Com isso, foi incluído o art. 216-A na Lei n.º 6.015/73 (Lei dos Registros Públicos). Confira-se a redação atual do mencionado dispositivo:

> Art. 216-A. Sem prejuízo da via jurisdicional, é admitido o pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, que será processado diretamente perante o cartório do registro de imóveis da comarca em que estiver situado o imóvel usucapiendo, a requerimento do interessado, representado por advogado, instruído com:
>
> I - ata notarial lavrada pelo tabelião, atestando o tempo de posse do requerente e de seus antecessores, conforme o caso e suas circunstâncias, aplicando-se o disposto no art. 384 da Lei n º 13.105, de 16 de março de 2015 (Código de Processo Civil);
>
> II - planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no respectivo conselho de fiscalização profissional, e pelos titulares de direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes;
>
> III - certidões negativas dos distribuidores da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente;
>
> IV - justo título ou quaisquer outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a natureza e o tempo da posse, tais como o pagamento dos impostos e das taxas que incidirem sobre o imóvel.

Documento eletrônico VDA58910567 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 07/08/2026 09:45:50
Código de Controle do Documento: e4444700-48df-42fc-8f1a-4973f459071e

17. Acerca das características da usucapião extrajudicial, leciona João Pedro Lamana Paiva:

> "A usucapião extrajudicial, que tem caráter opcional ao jurisdicionado, processando-se perante o Registro de Imóveis, é uma das grandes novidades da nova lei processual civil (art. 1071 que inseriu o art. 216-A na Lei nº 6.015/1973), significando a adoção do paradigma de desjudicialização de procedimentos inaugurado pela Emenda Constitucional nº 45/2004.
>
> O novo instrumento tem a característica diferencial da celeridade, pois se estima uma duração aproximada de 90 a 120 dias, desde que preenchidos os requisitos do artigo 216-A, uma vez que se assemelha à retificação consensual prevista nos artigos 212 e 213 da Lei de Registros Públicos (Lei nº 6.015/1973).
>
> [...]
>
> A simplicidade do procedimento facilitará ao possuidor a aquisição da propriedade imobiliária fundada na posse prolongada porque, representado por advogado e mediante requerimento instruído com uma ata notarial, planta e memorial descritivo do imóvel, certidões negativas e outros documentos, o usucapiente poderá apresentar o pedido ao Registro de Imóveis em cuja circunscrição esteja localizado o imóvel usucapiendo, onde será protocolado, autuado e tomadas todas as providências necessárias ao reconhecimento da posse aquisitiva da propriedade imobiliária e seu registro em nome do possuidor. É um trabalho desenvolvido em conjunto entre o Tabelião e o Registrador Imobiliário." (LAMANA PAIVA, João Pedro. O Procedimento da Usucapião Extrajudicial. Porto Alegre, jul. 2016. p. 01. Disponível em: <http://registrodeimoveis1zona.com.br/wp-content/uploads/2016/07/O-PROCEDIMENTO-DA-USUCAPI%C3%83O-EXT.pdf">. Acesso em: 14 jul. 2026.)

18. E, especificamente no que tange ao requisito previsto no inciso II do art. 216-A da Lei n.º 6.015/73, o mencionado doutrinador assinala:

> "1.2 Planta e memorial descritivo
>
> Além da ata notarial, incumbe ao requerente instruir o pedido com planta e memorial descritivo que deverão estar assinados pelo profissional habilitado, pelos titulares de direitos reais e de outros direitos constantes da matrícula imobiliária do imóvel usucapiendo e na matrícula dos imóveis que lhe sejam confinantes.
>
> A documentação exigida na forma do inciso II do art. 216-A da Lei de Registros Públicos não se distancia do que preconiza a retificação extrajudicial prevista no inciso II do art. 213 da referida lei. As informações inseridas na planta e no memorial descritivo são de responsabilidade do profissional habilitado e do requerente, que contará com a prova de responsabilidade técnica do profissional, a Anotação de Responsabilidade Técnica (ART/CREA – Conselho Regional de Engenharia e Agronomia) ou Registro de Responsabilidade Técnica (RRT/CAU – Conselho de Arquitetura e Urbanismo). Estes são documentos particulares com valor econômico e, por isso, devem ter as firmas, do profissional e do solicitante do serviço, reconhecidas por autenticidade." (LAMANA PAIVA, João Pedro. O Procedimento da Usucapião Extrajudicial. Porto Alegre, jul. 2016. p. 05. Disponível em: <http://registrodeimoveis1zona.com.br/wp-content/uploads/2016/07/O-PROCEDIMENTO-DA-USUCAPI%C3%83O-EXT.pdf">. Acesso em: 14 jul. 2026.)

Documento eletrônico VDA58910567 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 07/08/2026 09:45:50
Código de Controle do Documento: e4444700-48df-42fc-8f1a-4973f459071e

19. Portanto, a formulação de requerimento de usucapião na via extrajudicial constitui uma faculdade conferida ao usucapiente, voltada a garantir maior celeridade ao procedimento de aquisição da propriedade do bem imóvel por ele ocupado, uma vez satisfeitos os requisitos legais para a usucapião. Havendo a rejeição do pedido pelo oficial do registro, inexiste impedimento para o ajuizamento de ação de usucapião, nos termos do art. 216-A, § 9º da Lei n.º 6.015/73.

20. Em adição a isso, já decidiu a Terceira Turma do STJ que "O ajuizamento de ação de usucapião independe de pedido prévio na via extrajudicial." (REsp 1.796.394/RJ, Terceira Turma, DJe 30/05/2022). Como se pode ver, trata-se tão somente de uma possibilidade conferida à parte.

21. É necessário salientar, contudo, que, embora o art. 216-A da Lei n.º 6.015/73, em seus respectivos parágrafos, preveja uma série de atos que podem ser realizados pelo registrador, bem como diligências que pode solicitar, não dispõe ele, evidentemente, de poderes instrutórios tão amplos quanto os do juiz. O fato de que sejam previstos requisitos mais rigorosos do ponto de vista da documentação necessária à instrução do requerimento na via extrajudicial coaduna-se não apenas com a celeridade que se espera do procedimento, mas também com os limites impostos à atuação do oficial de registro.

22. Sendo assim, não há como estender, sem ressalvas, os requisitos legalmente previstos para o requerimento na via extrajudicial à ação de usucapião. A dessemelhança entre as situações impede que a norma do art. 216-A da Lei n.º 6.015/73 seja aplicada por analogia.

23. Saliente-se que, na ação de usucapião, se houver dúvida acerca dos limites e confrontações do imóvel, poderá o juiz determinar, por hipótese, a realização de perícia para elucidá-la. Da mesma forma, se, julgado procedente o pedido e formado o título judicial, o registrador constatar a presença de circunstância impeditiva ao registro, poderá ocorrer a suscitação de dúvida, nos termos do art. 198, VI da Lei n.º 6.015/73.

24. O que não se pode é condicionar o ajuizamento da ação de usucapião ao cumprimento de exigências que não estão previstas para essa modalidade de procedimento. Ressalte-se que, relativamente à individualização do imóvel, o CPC/73, em seu art. 942, limitava-se a exigir do autor a juntada da respectiva planta; no CPC/15, não é mencionado qualquer requisito específico, ainda que a experiência demonstre que continua sendo usual a apresentação de memorial descritivo do imóvel com a petição inicial.

Documento eletrônico VDA58910567 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 07/08/2026 09:45:50
Código de Controle do Documento: e4444700-48df-42fc-8f1a-4973f459071e

III. DO RECURSO SOB JULGAMENTO

25. Na hipótese, assim decidiu o TJ/MG:

> Inicialmente, cabe destacar que o art. 320, do CPC, determina que a petição inicial seja instruída com os documentos indispensáveis à propositura da ação.
>
> Em seguida, o art. 321 prevê os caminhos possíveis para o descumprimento dos requisitos elencados nos artigos anteriores, in verbis:
>
> > Art. 321. O juiz, ao verificar que a petição inicial não preenche os requisitos dos arts. 319 e 320 ou que apresenta defeitos e irregularidades capazes de dificultar o julgamento de mérito, determinará que o autor, no prazo de 15 (quinze) dias, a emende ou a complete, indicando com precisão o que deve ser corrigido ou completado.
> >
> > Parágrafo único. Se o autor não cumprir a diligência, o juiz indeferirá a petição inicial.
>
> [...]
>
> Adiante, o art. 1.071, do CPC, alterou o Capítulo III, do Título V, da Lei nº 6.015/1973, que passou a vigorar acrescido do art. 216-A, estabelecendo que para propor ação de usucapião extrajudicialmente, faz-se necessário os seguintes documentos:
>
> > Art. 216-A. Sem prejuízo da via jurisdicional, é admitido o pedido de reconhecimento extrajudicial de usucapião, que será processado diretamente perante o cartório do registro de imóveis da comarca em que estiver situado o imóvel usucapiendo, a requerimento do interessado, representado por advogado, instruído com: (Incluído pela Lei nº 13.105, de 2015)
> >
> > I - ata notarial lavrada pelo tabelião, atestando o tempo de posse do requerente e de seus antecessores, conforme o caso e suas circunstâncias;
> >
> > II - planta e memorial descritivo assinado por profissional legalmente habilitado, com prova de anotação de responsabilidade técnica no respectivo conselho de fiscalização profissional, e pelos titulares de direitos registrados ou averbados na matrícula do imóvel usucapiendo ou na matrícula dos imóveis confinantes;
> >
> > III - certidões negativas dos distribuidores da comarca da situação do imóvel e do domicílio do requerente;
> >
> > IV - justo título ou quaisquer outros documentos que demonstrem a origem, a continuidade, a natureza e o tempo da posse, tais como o pagamento dos impostos e das taxas que incidirem sobre o imóvel.
>
> Tem-se, portanto, que o memorial descritivo do imóvel, assinado por profissional habilitado e com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica, contendo as coordenadas dos vértices definidores dos limites do bem, constitui documento indispensável à instrução da ação de usucapião, mesmo na via judicial, considerando a necessidade de individualizar o bem e de promover a citação do titular do domínio e demais confinantes do imóvel.
>
> Assim, é imprescindível que o memorial descritivo do imóvel, devidamente assinado por um profissional qualificado e com a correspondente Anotação de Responsabilidade Técnica, incluindo as coordenadas precisas dos pontos

Documento eletrônico VDA58910567 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 07/08/2026 09:45:50
Código de Controle do Documento: e4444700-48df-42fc-8f1a-4973f459071e

> delimitadores das fronteiras da propriedade, seja juntado à petição inicial do pedido de usucapião, inclusive em procedimentos judiciais.
>
> Isso se deve a necessidade da correta e precisa identificação do imóvel em questão e para garantir a notificação adequada do proprietário e dos vizinhos confrontantes.
>
> Além disso, referida providência atende a necessidade de registro exato dos dados no Serviço de Registro de Imóveis, em observância ao princípio da especialidade objetiva.
>
> [...]
>
> Por outro lado, embora incumba à parte autora a instrução do processo com todos os documentos necessários, incluindo as certidões do imóvel objeto da usucapião, a ela, beneficiada pela assistência judiciária gratuita (evento 35), é estendida a isenção de emolumentos nos cartórios extrajudiciais, uma vez que tal ato notarial é fundamental para o trâmite do processo.
>
> Dessa forma, uma vez concedida a gratuidade, a parte autora não pode ser compelida a custear as despesas para juntada das certidões exigidas pelo juízo, as quais deverão ser requisitadas de ofício. (e-STJ fls. 318-321).

26. Em que pese a respeitável fundamentação exposta no acórdão recorrido, a hipótese dos autos comporta solução diversa.

27. A exigência de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou similares diz respeito ao procedimento extrajudicial de usucapião. Embora ela se justifique plenamente nesse âmbito, face à previsão expressa do art. 216-A, II da Lei n.º 6.015/73, não pode ser estendida sem ressalvas ao requerimento na via judicial, como já exposto neste voto.

28. Saliente-se que essa exigência para a ação de usucapião, além de carecer de fundamento legal, implica um custo à parte usucapiente, o que pode dificultar (ou mesmo inviabilizar) o reconhecimento do seu direito, mormente quando a parte demonstrar insuficiência de recursos e fizer jus à assistência judiciária gratuita, como na hipótese. Isso, em última análise, pode comprometer o seu direito de acesso ao Poder Judiciário, constitucionalmente garantido como direito fundamental (art. 5º, XXXV, CF/88).

29. Soma-se a isso o fato de que, na hipótese dos autos, a petição inicial da ação de usucapião veio acompanhada de uma série de documentos relativos à descrição e localização do imóvel, os quais, ainda que desprovidos de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou similares, bastam, ao menos em uma primeira análise, para a demonstração das circunstâncias fáticas subjacentes à pretensão.

30. Assim sendo, impõe-se o provimento do recurso especial, de modo a afastar a aludida exigência.

31. Com o provimento do recurso, os autos deverão retornar à origem para que a ação de usucapião prossiga como de direito.

IV. DISPOSITIVO

Documento eletrônico VDA58910567 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 07/08/2026 09:45:50
Código de Controle do Documento: e4444700-48df-42fc-8f1a-4973f459071e

Forte nessas razões, CONHEÇO do recurso especial e DOU-LHE PROVIMENTO, para afastar a exigência de apresentação de memorial descritivo acompanhado de Anotação de Responsabilidade Técnica (ART) ou similares, com a remessa dos autos à origem para o regular prosseguimento da ação.

Sem honorários recursais, pois incabíveis na espécie.

Documento eletrônico VDA58910567 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): FÁTIMA NANCY ANDRIGHI Assinado em: 07/08/2026 09:45:50
Código de Controle do Documento: e4444700-48df-42fc-8f1a-4973f459071e

SUPERIOR TRIBUNAL DE JUSTIÇA

TERMO DE JULGAMENTO
TERCEIRA TURMA

REsp 2.217.542 / MG

Número Registro: 2025/0206658-9 **PROCESSO ELETRÔNICO**

Número de Origem:
10000233121680001 10000233121680002 10000233121680003 10000233121680004
31216987920238130000 51965910320218130024 56165768820018130024 58643790619898130024

Sessão Virtual de 08/09/2026 a 14/09/2026

Relator

Exma. Sra. Ministra NANCY ANDRIGHI

Presidente da Sessão

Exma. Sra. Ministra DANIELA TEIXEIRA

Secretário

Bela. MARIA AUXILIADORA RAMALHO DA ROCHA

AUTUAÇÃO

RECORRENTE	: NILDA SOARES DE ANDRADE
ADVOGADOS	: ISABELLA PEREIRA DE ALMEIDA - MG210847
	PAULO VINICIUS DE RESENDE - MG215997
RECORRIDO	: CHRISTIAN TOLENTINO MOURTHE DE ARAUJO
RECORRIDO	: JACQUES MOURTHE DE ARAUJO
ADVOGADO	: SEM REPRESENTAÇÃO NOS AUTOS - SE000000M

ASSUNTO : DIREITO CIVIL - COISAS - PROPRIEDADE - AQUISIÇÃO - USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA

TERMO

A TERCEIRA TURMA do Superior Tribunal de Justiça, em Sessão Virtual de 08/09/2026 a 14/09/2026, por unanimidade, decidiu conhecer do recurso e lhe dar provimento, nos termos do voto da Sra. Ministra Relatora.

Os Srs. Ministros Humberto Martins, Ricardo Villas Bôas Cueva, Moura Ribeiro e Daniela Teixeira votaram com a Sra. Ministra Relatora. Presidiu o julgamento a Sra. Ministra Daniela Teixeira.

Documento eletrônico VDA60021015 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 15/09/2026 00:30:06
Código de Controle do Documento: d4227603-f097-4848-ac8d-3dfc5edf2d64

Brasília, 14 de setembro de 2026

Documento eletrônico VDA60021015 assinado eletronicamente nos termos do Art.1º §2º inciso III da Lei 11.419/2006
Signatário(a): SISTEMA JUSTIÇA - SERVIÇOS AUTOMÁTICOS, Assinado em: 15/09/2026 00:30:06
Código de Controle do Documento: d4227603-f097-4848-ac8d-3dfc5edf2d64