Agravo de Instrumento n° 0083607-32.2025.8.19.0000

Agravante 1: Paulo Roberto Pimentel
Agravante 2: Sonia Maria Pimentel
Agravado 1: José Carlos Ribeiro da Silva
Agravado 2: Município de Armação dos Búzios
Relatora: Desembargadora Regina Helena Fábregas Ferreira

Ementa: DIREITO CIVIL E PROCESSUAL CIVIL. AGRAVO DE INSTRUMENTO. AÇÃO DE USUCAPIÃO EXTRAORDINÁRIA. IMÓVEL URBANO. EXIGÊNCIA DE PLANTA GEORREFERENCIADA. AUSÊNCIA DE PREVISÃO LEGAL. LEI DE REGISTROS PÚBLICOS. OBRIGATORIEDADE RESTRITA A IMÓVEIS RURAIS. NORMA TÉCNICA DA ABNT SEM FORÇA PARA CRIAR OBRIGAÇÃO PROCESSUAL. RECURSO PROVIDO.

I. CASO EM EXAME:

1. Agravo de instrumento interposto contra decisão proferida pelo Juízo da 1ª Vara da Comarca de Armação dos Búzios/RJ, nos autos de ação de usucapião extraordinária, que determinou aos autores a apresentação de planta do imóvel contendo dados georreferenciados (coordenadas dos vértices), sob pena de indeferimento da inicial. Os agravantes sustentam inexistir previsão legal que imponha tal exigência para imóveis urbanos, afirmando que o art. 225, §3º, da Lei nº 6.015/1973 restringe a obrigatoriedade do georreferenciamento aos imóveis rurais. Requerem a reforma da decisão para afastar a determinação judicial.

II. QUESTÃO EM DISCUSSÃO:

2. A questão em discussão consiste em definir se é juridicamente exigível, em ação de usucapião extraordinária relativa a imóvel urbano, a apresentação de planta georreferenciada com coordenadas dos vértices definidores dos limites do imóvel.

III. RAZÕES DE DECIDIR:

3. A Lei nº 6.015/1973 exige, nos autos judiciais que versem sobre imóveis, a indicação precisa das características, confrontações e localização do bem, mediante planta e memorial descritivo, conforme art. 225, caput.

4. O art. 225, §3º, da Lei nº 6.015/1973 determina a apresentação de memorial descritivo georreferenciado apenas nos casos que envolvem imóveis rurais, não estendendo tal exigência aos imóveis urbanos.

5. O Superior Tribunal de Justiça interpreta o referido dispositivo no sentido de que a obrigatoriedade de georreferenciamento se aplica

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ
REGINA HELENA FABREGAS FERREIRA:19781 Assinado em 02/05/2026 22:04:27
Local: GAB. DES(A) REGINA HELENA FABREGAS FERREIRA

Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro
Página
69
Carimbado Eletronicamente

exclusivamente aos imóveis rurais, em observância ao princípio da especialidade registral.

6. Normas técnicas da ABNT, embora possuam relevância técnica e orientadora, não possuem força normativa para criar obrigações processuais ou impor encargos às partes sem previsão expressa em lei.

7. A imposição de apresentação de planta georreferenciada em ação envolvendo imóvel urbano, sem respaldo legal, viola o princípio da legalidade, segundo o qual ninguém será obrigado a fazer ou deixar de fazer algo senão em virtude de lei.

IV. DISPOSITIVO E TESE:

8. Recurso conhecido e provido.

Tese de julgamento: "1. A exigência de planta ou memorial descritivo georreferenciado prevista no art. 225, §3º, da Lei nº 6.015/1973 aplica-se exclusivamente aos imóveis rurais. 2. Normas técnicas da ABNT não possuem força normativa para impor obrigações processuais às partes sem previsão legal expressa. 3. É indevida a exigência de apresentação de planta georreferenciada em ação de usucapião relativa a imóvel urbano quando já apresentada planta e memorial descritivo subscritos por profissional habilitado."

Dispositivos relevantes citados: CRFB/1988, art. 5º, II; Lei nº 6.015/1973, art. 225, caput e §3º.

Jurisprudência relevante citada: STJ, REsp nº 1.123.850/RS, Rel. Min. Nancy Andrighi, Terceira Turma, j. 16.05.2013, DJe 27.05.2013; TJSP, AI nº 0244690-87.2010.8.26.0000, Rel. Des. Santi Ribeiro, 1ª Câmara de Direito Privado, j. 09.11.2010; TJRJ, Apelação Cível nº 0004968-07.2001.8.19.0011, Rel. Des. Luciano Rinaldi, 14ª Câmara Cível, j. 28.07.2011; TJDFT, AI nº 0732074-65.2021.8.07.0000, Rel. Des. Esdras Neves, 6ª Turma Cível, j. 18.10.2021.

ACÓRDÃO

Vistos, relatados e discutidos estes autos do agravo de instrumento nº 0083607-32.2025.8.19.0000, sendo os agravantes Paulo Roberto Pimentel e Sonia Maria Pimentel e os agravados José Carlos Ribeiro da Silva e Município de Armação dos Búzios

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

ACORDAM os Desembargadores da 16ª Câmara de Direito Privado do Tribunal de Justiça do Estado do Rio de Janeiro, em julgar o presente recurso, nos termos da certidão de julgamento.

RELATÓRIO

Trata-se de agravo de instrumento, com pedido de efeito suspensivo, interposto em face da decisão proferida pelo Juízo da 1ª Vara da Comarca de Armação dos Búzios, nos autos do processo nº 0004364-48.2015.8.19.0078, que determinou, à parte agravante, a apresentação da planta do imóvel objeto da lide, contendo os dados georreferenciados (coordenadas dos vértices).

Recorrem os agravantes pretendendo a reforma da decisão, ao argumento de que não existe previsão legal para a exigência de dados georreferenciados em imóveis urbanos, no âmbito de ação de usucapião extraordinária. Afirmam que o Superior Tribunal de Justiça, no REsp 1.123.850/RS, firmou entendimento de que a obrigatoriedade de planta georreferenciada restringe-se aos imóveis rurais, conforme o artigo 225, §3º, da Lei nº 6.015/1973, e o artigo 2º do Decreto nº 5.570/2005. Aduzem que o bem objeto da lide situa-se em área urbana do Município de Armação dos Búzios e que o Código de Processo Civil exige apenas a apresentação da planta do imóvel e do memorial descritivo subscrito por profissional habilitado, documentos já juntados pelos agravantes. Ressaltam que normas técnicas (NBRs) não têm força para criar obrigações não previstas em lei, motivo pelo qual a decisão agravada afrontaria o ordenamento jurídico.

Requerem, por fim, que, caso se entenda necessária a juntada de planta com dados georreferenciados, o ônus recaia sobre o Município de Armação dos Búzios, considerando que os agravantes, assistidos pela Defensoria Pública, não possuem condições financeiras para arcar com a elaboração do referido documento.

Decisão proferida às fls. 16/19, concedendo efeito suspensivo ao recurso, a fim de sobrestar o andamento do processo nº 0004364-48.2015.8.19.0078, até decisão final.

Os agravados, apesar de intimado, não se manifestaram nos autos, conforme certidões de fls. 34 e 51).

Parecer do Ministério Público às fls. 38/41.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

É o relatório. Passo a decidir.

O recurso merece ser conhecido, é tempestivo e se encontram presentes os requisitos formais para a admissibilidade.

Objetivam os agravantes a reforma da decisão para excluir a obrigatoriedade de apresentação de planta do imóvel objeto da lide, contendo os dados georreferenciados.

A decisão recorrida determinou a apresentação, pelos agravantes, de planta contendo os dados georreferenciados, referente ao imóvel situado na Rua Bolera, também conhecida como Rua Nicolau Antônio Estevão, nº 20, Alto da boa Vista, Rasa, Armação dos Búzios/RJ, nos termos abaixo transcritos:

> *"Cuida-se de ação de usucapião extraordinária na qual o Município de Armação dos Búzios, após intimado a se manifestar sobre o interesse no imóvel objeto da demanda, reiterou a necessidade de juntada, pela parte autora, de planta georreferenciada contendo as coordenadas dos vértices definidores dos limites do imóvel, como requisito essencial à formação de sua manifestação conclusiva.*
>
> *Em decisão anterior (ID nº 125), este juízo indeferiu o requerimento da municipalidade, sob fundamento de que a exigência de planta georreferenciada seria aplicável apenas a imóveis rurais, à luz do entendimento firmado no REsp 1.123.850/RS.*
>
> *Contudo, reconsidero tal entendimento, diante das razões técnicas, urbanísticas e normativas apresentadas pelo Município nas fls. 133/139. Em sua manifestação, a Procuradoria Municipal demonstrou, de forma fundamentada, que:*
>
> ** A diferenciação legal existente entre imóveis rurais e urbanos quanto à obrigatoriedade de georreferenciamento, embora prevista em diplomas legais antigos (Lei 6.015/1973 e Decreto 5.570/2005), mostra-se desatualizada frente à realidade das demandas urbanísticas contemporâneas;*
>
> ** A norma ABNT NBR nº 17047/2022, de aplicação nacional, regulamenta expressamente o levantamento cadastral territorial para registro público de imóveis, exigindo, para tanto, o cadastro georreferenciado, inclusive para imóveis urbanos;*
>
> ** A ausência de planta georreferenciada compromete a segurança jurídica do registro futuro da sentença, podendo ensejar sobreposições*

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

> *indevidas, disputas territoriais e prejuízos ao erário e a terceiros, especialmente em área urbana com alta pressão por ocupação e uso do solo.*
>
> *Em atenção ao princípio da segurança jurídica e da boa-fé objetiva no âmbito registral e urbanístico, bem como para permitir adequada manifestação técnica e definitiva do ente público, acolho o pedido do Município de Armação dos Búzios e determino que a parte autora, no prazo de 30 (trinta) dias, apresente planta do imóvel contendo os dados georreferenciados (coordenadas dos vértices) conforme exigido na manifestação municipal de fls. 133/139, sob pena de eventual indeferimento da inicial por ausência de pressuposto de constituição e desenvolvimento válido do processo (art. 321, parágrafo único, do CPC).*
>
> *Após, voltem dê-se vista ao Município.*
>
> *Intimem-se."*

No caso dos autos, observa-se que o Município de Armação dos Búzios requereu a apresentação de planta georreferenciada para que pudesse se manifestar nos autos, sendo o pedido deferido pelo Juízo *a quo*, que determinou a juntada, pelos agravantes da referida planta, sob pena de indeferimento da inicial.

Note-se que a Lei nº 6.015/1973, em seu artigo 225, caput, exige, somente, que as plantas tenham as características, as confrontações e as localizações dos imóveis, devendo incluir o lado do logradouro, em que quadra e a que distância métrica da edificação ou da esquina mais próxima se localizam, quando se tratar de terreno.

O §3º, por outro lado, exige a utilização de planta georreferenciada. Porém, o mencionado parágrafo se refere, especificadamente, a imóvel rural, como se observa a seguir:

> *"Art. 225 - Os tabeliães, escrivães e juizes farão com que, nas escrituras e nos autos judiciais, as partes indiquem, com precisão, os característicos, as confrontações e as localizações dos imóveis, mencionando os nomes dos confrontantes e, ainda, quando se tratar só de terreno, se esse fica do lado par ou do lado ímpar do logradouro, em que quadra e a que distância métrica da edificação ou da esquina mais próxima, exigindo dos interessados certidão do registro imobiliário.*
>
> *(...)*

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

> *§ 3º Nos autos judiciais que versem sobre imóveis rurais, a localização, os limites e as confrontações serão obtidos a partir de memorial descritivo assinado por profissional habilitado e com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, contendo as coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis rurais, geo-referenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e com precisão posicional a ser fixada pelo INCRA, garantida a isenção de custos financeiros aos proprietários de imóveis rurais cuja somatória da área não exceda a quatro módulos fiscais."*

Neste mesmo sentido, posicionamento do Superior Tribunal de Justiça, nos termos que se segue:

> *"DIREITO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. REGISTROS PÚBLICOS. AÇÃO DE USUCAPIÃO. IMÓVEL RURAL. INDIVIDUALIZAÇÃO. MEMORIAL DESCRITIVO GEORREFERENCIADO. NECESSIDADE. LEIS 6.015/1973 E 10.267/2001. 1- O princípio da especialidade impõe que o imóvel, para efeito de registro público, seja plenamente identificado, a partir de indicações exatas de suas medidas, características e confrontações. 2- Cabe às partes, tratando-se de ação que versa sobre imóvel rural, informar com precisão os dados individualizadores do bem, mediante apresentação de memorial descritivo que contenha as coordenadas dos vértices definidores de seus limites, georreferenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro. Inteligência do art. 225, caput e § 3°, da Lei n. 6.015/1973. 3- Recurso especial provido."* (REsp n. 1.123.850/RS, relatora Ministra Nancy Andrighi, Terceira Turma, julgado em 16/5/2013, DJe de 27/5/2013.)

Por outro lado, a Norma ABNT NBR nº 17047/2022, que trata de levantamento cadastral territorial para registro público nos casos de usucapião, parcelamento do solo, unificação e retificação de matrícula, inclusive para imóvel urbano.

A referida norma, estabelece que *"O levantamento cadastral territorial para registro público deve estar apoiado à Rede de Referência Cadastral Municipal (RRCM) ou, na inexistência desta, deve estar apoiado ao Sistema Geodésico Brasileiro (SGB)."*

Deve ser esclarecido que o Sistema Geodésico Brasileiro (SGB) consiste no conjunto de estações geodésicas, ou seja, pontos materializados no terreno, e demais informações de referência mantidas pelo IBGE, que servem de base técnica para atividades de mapeamento, georreferenciamento e diversas aplicações de engenharia, conforme estabelecido pelo item 2 da Resolução − PR nª 22/1983 do IBGE.

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

Assim, de acordo com a Norma ABNT NBR nº 17047/2022, seria necessária a apresentação de planta georreferenciada, também, para imóveis urbanos.

Ocorre que, como dispõe o artigo 5ª, inciso II, da Constituição da República Federativa do Brasil: *"ninguém será obrigado a fazer ou deixar de fazer alguma coisa senão em virtude de lei;"*

Dessa forma, revela-se indevida a exigência formulada pelo Município de Armação dos Búzios, por inexistir previsão legal que ampare a imposição realizada, sobretudo porque os agravantes já apresentaram a planta obtida junto à própria Prefeitura, a qual detém pleno conhecimento acerca da localização e delimitação do imóvel.

Por fim, cumpre salientar que normas técnicas, embora possuam relevância orientadora, não detêm força normativa para criar obrigações processuais ou impor encargos às partes quando tais exigências não encontram respaldo expresso na legislação vigente, especialmente no âmbito da Lei de Registros Públicos, que não estende tal imposição aos imóveis urbanos.

Vejam, a propósito, as decisões abaixo proferidas:

> *"AÇÃO DE USUCAPIÃO - Decisão agravada que determinou a realização de prova pericial - Incorreção na espécie - Petição inicial instruída com planta e memorial descritivo assinado por engenheiro inscrito no CREA - Ausência de impugnação da descrição do imóvel apresentada na exordial - Ação em trâmite há mais de duas décadas - Perícia desnecessária - Decisão reformada - Recurso provido."* (TJSP – Agravo de Instrumento nº 0244690-87.2010.8.26.0000 – Relator: Des. Santi Ribeiro – 1ª Câmara de Direito Privado – Data do Julgamento: 09/11/2010)
>
> *"Apelação Cível. Usucapião de bem imóvel. Extinção do feito por ausência de pressuposto válido e regular do processo. Exigência de planta do imóvel elaborada por profissional habilitado. Descabimento. Art. 942 do CPC. Autor que apresenta elementos suficientes para a identificação do imóvel. A jurisprudência desta Corte vem entendendo que havendo planta que consiga individualizar o bem• objeto da ação, já se está cumprindo o requisito para propositura da demanda. Recurso ao qual se dá provimento, para anular a sentença, na formado § 10 - A do art. 557 do CPC."* (TJRJ – Apelação Cível N° 0004968-07.2001.8.19.0011 – Relator Des. Luciano Rinaldi – 14ª Câmara Cível – Data do Julgamento: 28/07/2011)

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ

"Poder Judiciário da União TRIBUNAL DE JUSTIÇA DO DISTRITO FEDERAL E DOS TERRITÓRIOS Gabinete do Desembargador Esdras Neves Número do processo: 0732074-65.2021.8.07.0000 Classe judicial: AGRAVO DE INSTRUMENTO (202) AGRAVANTE: VALDENOR PEREIRA DOS SANTOS MARQUEZ, LILIAN MARQUEZ PEIXOTO SANTOS AGRAVADO: BENTA DE OLIVEIRA NEPOMUCENO, PAULA SOUZA RODRIGUES, MAGNOLIA RODRIGUES DE ABREU, CLAUDIA MARGARETH SOUZA RODRIGUES NOVAIS, MARCOS ROBERTO NOVAIS DOS SANTOS, MARIA DA PROVIDENCIA OLIVEIRA NEPUMUCENO, JUSTO RODRIGUES NEPOMUCENO, SAMUEL SOUZA RODRIGUES, MAURICIO OLIVEIRA NEPOMUCENO, MARIA ALICE DOS SANTOS NEPOMUCENO, EUGENIO RODRIGUES NEPOMUCENO FILHO, SUELI DIAS DE OLIVEIRA RODRIGUES, URSULA MARTHA M RODRIGUES, BENICIA MARQUES DA CRUZ RODRIGUES, GABRIEL RODRIGUES NEPOMUCENO JUNIOR, SHEILA CRISTINA RODRIGUES DE ALMEIDA, EDMILSON RODRIGUES NEPOMUCENO, WILSON RODRIGUES NEPUMUCENO, NOEMIA AURORA TABILE DE MELLO NEPUMUCENO, MARCO AURELIO OLIVEIRA NEPOMUCENO, KENIA ANTONIA DA SILVA, LUZINETE ARAUJO NEPUMOCENO, GILVANIA OLIVEIRA NEPOMUCENO DA SILVA, JOSE DA PAZ PIRES DA SILVA, SANDRA OLIVEIRA NEPOMUCENO DE MENEZES, JOAQUIM DO CARMO FERREIRA DE MENEZES, MARCELO RODRIGUES SILVA D E C I S Ã O Trata-se de AGRAVO DE INSTRUMENTO, com pedido de antecipação dos efeitos da tutela, interposto por VALDENOR PEREIRA DOS SANTOS MARQUEZ e LILIAN MARQUEZ PEIXOTO SANTOS, contra decisão do Juízo da Primeira Vara Cível de Sobradinho que, nos autos da ação de usucapião (Processo nº 0709445-79.2021.8.07.0006), ajuizada contra BENTA DE OLIVEIRA NEPOMUCENO e OUTROS, determinou a juntada do mapa georreferenciado sob pena de indeferimento da inicial (ID 103773829 dos autos originais). Em suas razões (ID 29705129), os agravantes defendem a desnecessidade de apresentação do mapa georreferenciado, haja vista que o bem está situado dentro do perímetro urbano e está matriculado no registro imobiliário, possuindo descrição das características, limites, confrontações, identificação e individualização. Afirma que a planta e o memorial descritivo somente são necessários na hipótese de pedido extrajudicial de usucapião, a teor do artigo 216-A, da Lei de Registros Públicos. Requer a antecipação dos efeitos da tutela recursal para determinar o prosseguimento do feito na instância de origem independentemente da apresentação de mapa georreferenciado. No mérito, pugna pela confirmação da liminar. Sem preparo em razão da gratuidade de

*justiça deferida. Relatados, decido. Numa análise perfunctória que o momento oportuniza, VISLUMBRO os requisitos para a tutela liminar requerida. Os agravantes buscam, na origem, o reconhecimento de usucapião ordinária de imóvel urbano residencial, localizado no Lote nº 9, da Quadra 9, conjunto "F" – Sobradinho/DF, registrado no Cartório do 7º Ofício de Registro de Imóveis do Distrito Federal e delimitado, com descrição da área do terreno (ID 100719388 dos autos originais). A r. decisão (ID 103773829 dos autos originais) determinou a emenda da inicial para que fosse juntado mapa georreferenciado do imóvel, sob pena de indeferimento. O georreferenciamento de imóvel visa definir a sua forma, dimensão e localização, por meio do levantamento topográfico, tornando as coordenadas geográficas do bem conhecidas; havendo obrigatoriedade de sua apresentação em casos de usucapião para fins de cadastramento do imóvel rural, conforme previsão do artigo 22, § 5º, da Lei nº 4.947/66. Contudo, não há determinação legal nesse sentido para imóveis urbanos. Na hipótese dos autos, trata-se de imóvel urbano, matriculado no Registro de Imóveis, identificado com a indicação de suas características e confrontações, localização, logradouro e número (ID 100719388 dos autos originais). Desta forma, diante da ausência de exigência legal e da aparente certeza da localização e dimensão do bem, em princípio, não há necessidade de produção do mapa georreferenciado para o recebimento da petição inicial. Neste sentido, segue a jurisprudência desta e. Corte de Justiça: AGRAVO DE INSTRUMENTO. DIREITO CONSTITUCIONAL E DIREITO PROCESSUAL CIVIL. USUCAPIÃO. DOCUMENTOS. GRATUIDADE DE JUSTIÇA. COMPROVAÇÃO. HIPOSSUFICIÊNCIA ECONÔMICA. 1. Os artigos 98 a 102 do novo Código de Processo Civil disciplinam a gratuidade de justiça, estabelecendo, inclusive os requisitos para sua concessão. As referidas normas devem ser interpretadas em consonância com o artigo 5º, LXXIV, da Constituição da República, que determina a efetiva comprovação da necessidade, daqueles que pleitearem o benefício. 2. No reconhecimento judicial de usucapião especial de imóvel urbano residencial, devidamente registrado no cartório oficial, com sua identificação, indicação de suas características e confrontações, localização, logradouro e número, não se verifica necessária a apresentação da técnica de medição realizada por georreferenciamento. 3. Agravo de instrumento conhecido e provido. (Acórdão 1338186, 07028585920218070000, Relator: LEILA ARLANCH, 7ª Turma Cível, data de julgamento: 5/5/2021, publicado no DJE: 27/5/2021. Pág.: Sem Página Cadastrada.) Outrossim, o perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo restam configurados, uma vez que a r. decisão estipulou prazo para a juntada do referido documento sob pena de indeferimento da petição inicial.***

> ***Destarte, ao menos nesse juízo de cognoscibilidade, diante da probabilidade do direito alegado e da comprovação do perigo de dano ou o risco ao resultado útil do processo, deve ser deferida a tutela provisória para afastar a exigência de apresentação do mapa georrefenciado do imóvel.*** *Ante o exposto, DEFIRO o pedido de antecipação dos efeitos da tutela recursal para afastar a obrigatoriedade de apresentação do mapa georreferenciado do imóvel objeto da ação originária. Comunique-se ao Juízo de origem. Dispenso as informações. Intimem-se para contrarrazões no prazo legal. Publique-se. Intimem-se. Oficie-se. Brasília, D.F., 8 de outubro de 2021 Desembargador ESDRAS NEVES Relator"* (TJDFT – Agravo de Instrumento nº 0732074-65.2021.8.07.0000 – Relator: Des. ESDRAS NEVES - 6ª Turma Cível – Data do Julgamento: 18/10/2021) – grifos nossos

Pelo exposto, voto no sentido de **DAR PROVIMENTO AO RECURSO**, para excluir, da decisão agravada, a determinação de apresentação, pelos agravantes, de planta do imóvel situado na Rua Bolera, também conhecida como Rua Nicolau Antônio Estevão, nº 20, Alto da boa Vista, Rasa, Armação dos Búzios/RJ, contendo os dados georreferenciados (coordenadas dos vértices).

Comunique-se ao juízo *a quo*.

Publique-se.

Rio de Janeiro, na data do julgamento.

Desembargadora Regina Helena Fábregas Ferreira
Relatora

ASSINADO DIGITALMENTE PJERJ