

NARCISO  
ORLANDI NETO

# REGISTRO DE IMÓVEIS



■ O autor deste livro e a editora empenharam seus melhores esforços para assegurar que as informações e os procedimentos apresentados no texto estejam em acordo com os padrões aceitos à época da publicação, e todos os dados foram atualizados pelo autor até a data de fechamento do livro. Entretanto, tendo em conta a evolução das ciências, as atualizações legislativas, as mudanças regulamentares governamentais e o constante fluxo de novas informações sobre os temas que constam do livro, recomendamos enfaticamente que os leitores consultem sempre outras fontes fidedignas, de modo a se certificarem de que as informações contidas no texto estão corretas e de que não houve alterações nas recomendações ou na legislação regulamentadora.

■ Fechamento desta edição: 24.02.2023

■ O Autor e a editora se empenharam para citar adequadamente e dar o devido crédito a todos os detentores de direitos autorais de qualquer material utilizado neste livro, dispondo-se a possíveis acertos posteriores caso, inadvertida e involuntariamente, a identificação de algum deles tenha sido omitida.

■ **Atendimento ao cliente: (11) 5080-0751 | faleconosco@grupogen.com.br**

■ Direitos exclusivos para a língua portuguesa

*Copyright © 2023 by*

**Editora Forense Ltda.**

*Uma editora integrante do GEN | Grupo Editorial Nacional*

Travessa do Ouvidor, 11 – Térreo e 6º andar

Rio de Janeiro – RJ – 20040-040

[www.grupogen.com.br](http://www.grupogen.com.br)

■ Reservados todos os direitos. É proibida a duplicação ou reprodução deste volume, no todo ou em parte, em quaisquer formas ou por quaisquer meios (eletrônico, mecânico, gravação, fotocópia, distribuição pela Internet ou outros), sem permissão, por escrito, da Editora Forense Ltda.

■ Capa: Fabricio Vale

■ **CIP – BRASIL. CATALOGAÇÃO NA FONTE.**

**SINDICATO NACIONAL DOS EDITORES DE LIVROS, RJ.**

---

O79r

Orlandi Neto, Narciso

Registro de imóveis / Narciso Orlandi Neto. - 1. ed. - Rio de Janeiro : Forense, 2023.

Inclui bibliografia

ISBN 978-65-5964-745-3

1. Direito de propriedade - Brasil. 2. Registro de imóveis - Brasil I. Título.

23-81932

CDU: 347.235(81)



Meri Gleice Rodrigues de Souza – Bibliotecária – CRB-7/6439

# SUMÁRIO

<b>CAPÍTULO 1 – SISTEMAS DE REGISTRO DE IMÓVEIS</b> .....	1
1.1. Generalidades.....	1
1.2. Registros transcritivos e inscritivos .....	1
1.3. Direitos reais imobiliários, mas não só .....	2
1.4. Sistema pessoal ou real .....	2
1.5. A Lei 6.015, de 1973, e o Código Civil, de 2002 .....	3
1.6. O Sistema Eletrônico dos Registros Públicos (SERP) .....	4
<b>CAPÍTULO 2 – PRINCÍPIOS</b> .....	5
2.1. Generalidades .....	5
2.2. Falsos princípios.....	5
2.2.1. Cindibilidade e disponibilidade.....	6
2.3. Princípio da efetividade dos atos .....	7
<b>CAPÍTULO 3 – OS LIVROS DO REGISTRO DE IMÓVEIS</b> .....	9
3.1. Generalidades.....	9
3.2. Livro 1 – Protocolo .....	9
3.3. Livro 2 – Registro Geral.....	10
3.4. Livro 3 – Registro Auxiliar .....	10
3.5. Livros 4 e 5 – Indicadores .....	11
3.6. Abolição dos livros encadernados.....	11
3.7. Sobrevivência de registros antigos .....	12
<b>CAPÍTULO 4 – TERRITORIALIDADE</b> .....	15
4.1. Generalidades.....	15
4.2. Circunscrições imobiliárias .....	15
4.3. Princípio da territorialidade.....	16
4.4. Outras regras sobre a territorialidade .....	17
4.4.1. Averbação na circunscrição anterior .....	17
4.4.2. Imóvel situado em duas ou mais circunscrições .....	18
4.4.3. Loteamento de imóvel situado em duas circunscrições .....	19

4.4.4.	Comunicação de abertura de matrícula .....	19
4.4.5.	Disposição fora de lugar.....	20
4.5.	Vias férreas.....	20
4.6.	Territorialidade e competência para a retificação do registro.....	21
4.7.	Territorialidade – casuísmo.....	21
4.7.1.	Georreferenciamento e territorialidade.....	21
4.7.2.	Alienação fiduciária .....	22
4.7.3.	Loteamentos.....	22
4.7.4.	Cédulas e aditivos.....	23
4.7.5.	Certidões.....	23
4.7.6.	Usucapião.....	23
4.8.	Atos praticados em circunscrição incompetente – teoria da aparência ...	24
<b>CAPÍTULO 5 – PRINCÍPIO DA ROGAÇÃO</b> .....		27
5.1.	Generalidades.....	27
5.2.	Reconhecimento de firma no requerimento .....	28
5.3.	Atos praticados de ofício.....	28
5.4.	Rogação e atos de ofício – conclusão provisória.....	29
<b>CAPÍTULO 6 – PRENOTAÇÃO</b> .....		31
6.1.	Generalidades.....	31
6.2.	Natureza jurídica.....	32
6.3.	Prazo.....	32
6.4.	Princípio da prioridade.....	33
6.5.	Qualificação dos títulos.....	34
6.6.	Devolução fundamentada .....	35
6.7.	Títulos conflitantes ou contraditórios .....	36
6.8.	Violação da prioridade.....	37
6.9.	Menção da prenotação no registro.....	38
6.10.	Eficácia da prenotação de títulos declarativos.....	38
6.11.	O prazo da prenotação não se prorroga .....	38
6.12.	Prenotações seguidas .....	39
<b>CAPÍTULO 7 – PROCESSO DE DÚVIDA</b> .....		41
7.1.	Suscitação e impugnação .....	41
7.2.	Recurso e competência .....	42
7.3.	Cumprimento da sentença .....	42

7.4.	Dúvida inversa.....	43
7.5.	Satisfação de exigências no curso da dúvida.....	43
7.6.	Dúvida doutrinária .....	44
7.7.	Impugnação parcial não dispensa o julgamento.....	45
7.8.	Sentença condicional .....	46
7.9.	Dúvida sobre ato de averbação .....	46
7.10.	Recurso especial e extraordinário .....	46
7.11.	Outros recursos e tutelas de urgência.....	47
7.12.	Interesse do poder público.....	47
7.13.	Coisa julgada e repetição da dúvida .....	48
7.14.	Dúvida da Lei das Sociedades por Ações .....	48
<b>CAPÍTULO 8 – PRINCÍPIO DA CONCENTRAÇÃO DOS ATOS .....</b>		<b>51</b>
8.1.	Generalidades.....	51
8.2.	A concentração dos atos.....	51
8.3.	Princípio da concentração dos riscos.....	52
8.4.	Concentração e atos acautelatórios.....	53
8.5.	Boa ou má-fé do adquirente.....	54
8.6.	Não oponibilidade dos riscos não expostos na matrícula .....	54
8.7.	Não oponibilidade, exceções e princípio da presunção.....	55
8.8.	Ações que podem ser averbadas .....	56
<b>CAPÍTULO 9 – LIVRO 2 – REGISTRO GERAL – A MATRÍCULA.....</b>		<b>59</b>
9.1.	Generalidades.....	59
9.2.	Princípio da unitariedade .....	59
9.3.	Unitariedade e frações ideais .....	60
9.4.	Duplicidade .....	60
9.5.	União de imóveis de proprietários diversos .....	61
9.6.	União de imóveis foreiros e alodiais .....	62
9.7.	Unitariedade e imóveis rurais.....	63
9.8.	Loteamento em duas matrículas .....	64
9.9.	Condomínio edilício em duas matrículas .....	66
9.10.	Natureza jurídica da matrícula.....	66
9.11.	Momento de abertura da matrícula .....	67
9.11.1.	Outras hipóteses – desmembramento, laje, multipropriedade ...	68
9.11.2.	Questionamento do registro anterior .....	69

9.12.	Transporte dos ônus existentes sobre o imóvel.....	69
9.13.	A forma da matrícula.....	71
9.14.	Conservação.....	72
9.15.	Identificação da matrícula.....	73
9.16.	Os elementos essenciais da matrícula.....	74
9.16.1.	A data.....	74
9.16.2.	A identificação do imóvel – especialidade.....	75
9.16.3.	Designação cadastral.....	75
9.16.4.	Os vários cadastros dos imóveis rurais.....	76
9.16.5.	Recusa de inscrição no Sistema Nacional de Cadastro Rural.....	77
9.16.6.	CAFIR.....	77
9.16.7.	Cadastro Imobiliário Brasileiro.....	78
9.16.8.	Cadastro Ambiental Rural.....	78
9.17.	Titulares do domínio.....	79
9.17.1.	Espólios e condomínios edilícios.....	79
9.17.2.	Continuidade na abertura da matrícula.....	80
9.17.3.	Continuidade nos parcelamentos e divisões.....	81
9.18.	A matrícula e os modos originários de aquisição.....	82
9.19.	Matrícula de imóvel público de loteamento.....	83
9.20.	Imóveis urbanos sem construção e imóveis encravados.....	83
9.21.	As descrições antigas – aproveitamento ou retificação.....	83
9.22.	Indicação dos confrontantes – elemento da especialidade.....	86
9.22.1.	Imóveis confrontantes sem registro conhecido.....	87
9.23.	Número do registro anterior.....	87
9.24.	A sequência dos atos.....	88
9.25.	Redação dos atos – extrato.....	88
9.26.	Cancelamento de matrícula.....	89

## **CAPÍTULO 10 – PRINCÍPIO DA ESPECIALIDADE.....** 91

10.1.	Generalidades.....	91
10.2.	Especialidade objetiva.....	92
10.3.	Especialidade subjetiva.....	93
10.4.	Especialidade e continuidade.....	93
10.5.	Especialidade qualitativa – um pouco de pragmatismo.....	94
10.6.	Especialidade e disponibilidade quantitativa – omissão da área.....	95

<b>CAPÍTULO 11 – GEORREFERENCIAMENTO</b> .....	97
11.1. Generalidades.....	97
11.2. É espécie de retificação.....	97
11.3. Anuência dos confrontantes.....	98
11.4. Exigibilidade – situações.....	99
11.5. Geo nas retificações extrajudiciais.....	100
11.6. Geo nos inventários extrajudiciais.....	100
11.7. Geo e identidade do imóvel.....	101
11.8. Geo – repercussão nas servidões e reserva legal.....	102
11.9. Matrícula nova para o geo .....	102
<b>CAPÍTULO 12 – PRINCÍPIO DA INSCRIÇÃO</b> .....	103
12.1. Conceito – generalidades.....	103
12.2. Efeito constitutivo .....	104
12.3. Registros declarativos e seus efeitos .....	104
12.3.1. Disponibilidade do direito .....	104
12.3.2. Efeito do registro da usucapião.....	105
12.3.3. Efeito do registro da divisão.....	105
12.3.4. Atos acautelatórios e notícia de fatos.....	106
12.3.5. Efeitos das inscrições premonitórias – Lei 13.097/2015.....	106
12.3.6. Protesto contra alienação de bens .....	107
<b>CAPÍTULO 13 – PRINCÍPIO DA CONTINUIDADE</b> .....	109
13.1. A história do princípio da continuidade em nosso sistema.....	109
13.2. Continuidade – teoria e prática .....	110
13.3. Continuidade e legitimação.....	111
13.4. Encadeamento.....	112
13.5. Continuidade e arrematação .....	112
13.6. Continuidade e adjudicação compulsória.....	113
13.7. Continuidade e negócios exteriores ao registro .....	114
13.8. Continuidade e cessão de direitos hereditários.....	115
13.9. Continuidade e cessão de meação .....	116
13.10. Continuidade e partilhas <i>per saltum</i> .....	116
13.11. Continuidade – copropriedade e comunhão .....	117
13.12. Continuidade e vênias conjugais.....	118
13.13. Continuidade e penhora .....	118

13.14. Continuidade e fraude de execução .....	119
13.15. Continuidade – ineficácia sem invalidade do registro.....	120
13.16. Continuidade e operações societárias .....	120
13.17. Continuidade – exceções .....	121
13.17.1. Continuidade e penhora de bem de terceiro .....	122
13.17.2. Continuidade e hipoteca por terceiro .....	122
13.17.3. Continuidade e alienação do imóvel hipotecado.....	122
13.17.4. Continuidade – desapropriação e usucapião .....	122
13.17.5. Continuidade e cédulas hipotecárias (Decreto-lei 70/1966) .....	123
13.17.6. Continuidade e cédulas de crédito imobiliário .....	123
13.17.7. Continuidade e sequestro criminal.....	124
13.17.8. Continuidade – compromisso e escritura definitiva a terceiro..	124
13.18. Continuidade e títulos anteriores a 1917 .....	125
13.19. Descontinuidade superveniente.....	125
13.20. Registro descontínuo – nulidade.....	126
<b>CAPÍTULO 14 – LIVRO 3 – REGISTRO AUXILIAR.....</b>	<b>127</b>
14.1. Generalidades.....	127
14.2. Forma do registro .....	127
14.3. Efeitos do registro no Livro 3 .....	127
14.4. Pactos sobre regime de bens – casamento e união estável.....	128
14.4.1. Qualificação do pacto .....	129
14.5. Cautelas na qualificação para o Livro 3 .....	130
14.6. Registro de penhor – remissão na matrícula .....	130
14.7. Assinatura do credor na cédula com garantia.....	130
14.8. Aditivos com modificação da garantia.....	131
14.9. Alienação fiduciária de bens móveis.....	132
14.10. Convenções de condomínio.....	132
<b>CAPÍTULO 15 – LIVROS 4 E 5 – INDICADORES .....</b>	<b>135</b>
15.1. Generalidades.....	135
15.2. Indicador Real .....	135
15.3. Indicador pessoal .....	136
15.4. Indicadores informatizados .....	136
<b>CAPÍTULO 16 – A NOMENCLATURA DOS ATOS.....</b>	<b>139</b>
16.1. Inscrição, transcrição, registro, averbação .....	139



16.2. A opção feita pela Lei 6.015/1973 .....	141
16.3. Averbações – enumeração exemplificativa, mas com limites .....	141
16.4. Alteração de registro .....	142
16.5. Averbações constitutivas .....	142
16.6. Cuidados com a terminologia .....	143
16.7. Certidão na matrícula e anotações.....	143
<b>CAPÍTULO 17 – PRINCÍPIO DA PUBLICIDADE .....</b>	<b>145</b>
17.1. Generalidades.....	145
17.2. O Sistema Eletrônico dos Registros Públicos .....	146
17.3. Provimento 139/2023, da Corregedoria Nacional de Justiça.....	146
17.4. As certidões.....	149
17.4.1. O pedido de certidão .....	149
17.4.2. Cuidados no estudo da certidão .....	150
17.4.3. “Prazo de validade” da certidão.....	151
17.4.4. Prazo das buscas .....	151
17.4.5. As várias formas da certidão .....	152
<b>CAPÍTULO 18 – PRINCÍPIO DA LEGALIDADE .....</b>	<b>155</b>
18.1. Conceito e generalidades .....	155
18.2. Qualificação – instrumento de controle da legalidade .....	155
18.3. Requisitos legais do registro.....	156
18.4. Legalidade – título, registro – forma e substância .....	156
18.5. Casuísmo.....	157
18.6. Qualificação fiscal .....	158
18.7. Qualificação de títulos judiciais.....	159
18.8. Títulos hábeis.....	160
18.9. Reconhecimento de firmas .....	162
18.10. Previsão legal do ato .....	163
18.11. Contratos rurais.....	163
18.12. Averbações – <i>numerus apertus</i> , em termos .....	164
<b>CAPÍTULO 19 – PRINCÍPIO DA PRESUNÇÃO .....</b>	<b>167</b>
19.1. Generalidades.....	167
19.2. A presunção no Código Civil.....	168
19.3. A presunção é relativa.....	171
19.4. Eficácia probante .....	171

19.5. Fé pública e presunção absoluta.....	172
19.6. Presunção e retificação.....	172
19.7. A presunção e os modos de aquisição que prescindem do registro.....	173
19.8. É hora de tratar da retificação do registro.....	173
<b>CAPÍTULO 20 – RETIFICAÇÃO CONTENCIOSA.....</b>	<b>175</b>
20.1. Generalidades .....	175
20.2. Jurisdição contenciosa.....	175
20.3. Ataque ao título ou ao registro .....	175
20.4. Trata-se de ação real.....	176
20.5. Legitimidade ativa na retificação contenciosa .....	177
20.6. Legitimidade passiva na retificação contenciosa.....	178
20.7. O registrador não é parte.....	179
20.8. Inadequação da via administrativa .....	179
20.9. Casuísmo.....	180
20.10. Erro do título exige ataque ao título.....	181
20.11. Validade e eficácia do título .....	181
20.12. Eficácia <i>ex nunc</i> e <i>ex tunc</i> .....	182
20.13. Retificação de fatos com fundamento no art. 216.....	182
20.13.1. Ação divisória e demarcatória.....	183
20.13.2. Partilha geodésica .....	183
20.14. Estremação .....	184
<b>CAPÍTULO 21 – AÇÃO DE ANULAÇÃO – AÇÃO PAULIANA.....</b>	<b>187</b>
21.1. Generalidades.....	187
21.2. Ineficácia ou anulação .....	187
21.3. Terceiros adquirentes.....	189
21.4. Boa-fé de terceiros incautos – princípio da concentração.....	190
21.5. Extensão da decisão sobre a fraude na matrícula .....	191
<b>CAPÍTULO 22 – NULIDADE DE PLENO DIREITO DO REGISTRO.....</b>	<b>193</b>
22.1. Nulidade exclusiva do registro .....	193
22.2. Quando há nulidade de pleno direito do registro?.....	193
22.3. Via jurisdicional ou via administrativa.....	194
22.4. Audiência prévia do prejudicado pelo cancelamento.....	196
22.5. Recurso.....	197
22.6. Cancelamento dos registros subsequentes.....	197

22.7. Cancelamento de ofício.....	198
22.8. Abstração do título na nulidade de pleno direito .....	198
22.9. Limites ao reconhecimento da nulidade.....	199
22.10. Nulidade por duplicidade.....	199
22.10.1. Nem sempre o último é o registro errado ou nulo .....	199
22.10.2. Decisão exige busca e estudo .....	200
22.10.3. Duplo bloqueio.....	202
22.10.4. Repercussão da duplicidade.....	202
22.11. Nulidade por desrespeito à prioridade .....	203
22.12. Nulidade por inobservância da continuidade.....	204
22.13. Nulidade por inabilidade do título.....	205
22.14. Nulidade por falta de disponibilidade.....	205
22.15. Nulidade por desrespeito à especialidade (continuidade objetiva).....	206
22.16. Nulidades específicas previstas na lei.....	208
22.16.1. Aquisição de imóvel rural por estrangeiro .....	208
22.16.2. Bem público afetado.....	208
22.16.3. Alienação pelo falido não é nula – considerações sobre a ineficácia .....	208
22.17. Outras nulidades .....	211
22.18. Nulidades mistas .....	212
22.19. Boa-fé e prejuízo irrelevantes .....	212
22.20. Nulidades – prescrição e usucapião .....	212
22.21. Cancelamento de registros nulos pelo oficial .....	214
<b>CAPÍTULO 23 – BLOQUEIO DA MATRÍCULA.....</b>	<b>215</b>
23.1. Generalidades.....	215
23.2. Bloqueio administrativo e bloqueio jurisdicional .....	216
23.3. Bloqueio e indisponibilidade.....	218
<b>CAPÍTULO 24 – RETIFICAÇÃO NÃO CONTENCIOSA DO REGISTRO.....</b>	<b>219</b>
24.1. Generalidades.....	219
24.2. Retificação dos fatos do registro .....	220
24.3. Evolução das disposições legais aplicáveis.....	220
24.4. Inexistência de litígio .....	221
24.5. Natureza administrativa do processo .....	222
24.6. Oficial registrador competente .....	223

24.7. Foro competente.....	225
24.8. Interesse das Fazendas Públicas .....	225
24.9. Questões paulistas sobre a competência do juiz.....	227
24.10. Avaliação do risco.....	228
24.11. Erro de fato do registro derivado do título .....	229
24.11.1. Retificação de títulos na qualificação.....	231
24.12. Legitimidade ativa.....	231
24.13. Advogado.....	233
<b>CAPÍTULO 25 – RETIFICAÇÕES DO ART. 213, I .....</b>	<b>235</b>
25.1. Relação não taxativa.....	235
25.2. Retificação de ofício – erro evidente.....	235
25.3. Retificação do nome.....	236
25.4. Cautela nas retificações.....	236
25.5. As hipóteses de retificação pelo inciso I.....	237
25.6. Erro na transposição de dados.....	237
25.6.1. Transposição de dados – títulos judiciais.....	238
25.7. Indicação ou atualização de confrontante.....	238
25.8. Alteração do nome do logradouro .....	239
25.9. Rumos, ângulos de deflexão ou coordenadas georreferenciadas .....	239
25.10. O vértice inicial da descrição .....	240
25.11. Mero cálculo matemático .....	241
25.12. Reprodução de linha já retificada.....	241
25.13. Complementação ou correção da qualificação das partes.....	242
<b>CAPÍTULO 26 – RETIFICAÇÕES DO ART. 213, II .....</b>	<b>245</b>
26.1. Retificações com risco potencial.....	245
26.2. Retificação <i>intra muros</i> .....	245
26.3. Formalidades e requisitos do requerimento de retificação .....	246
26.4. Obrigatoriedade de processamento pelo registrador.....	247
26.5. Levantamento por profissional legalmente habilitado.....	248
26.6. Aumento de área.....	249
26.7. Usucapião de sobras .....	250
26.8. Aluvião, avulsão, leito abandonado .....	252
26.9. Código de Águas x Constituição Federal.....	253
26.10. Confrontantes – potencial prejuízo .....	254

26.11. Anuência dos confrontantes – Bons efeitos secundários .....	254
26.12. Quem é o confrontante.....	254
26.13. Forma da anuência .....	255
26.14. Dificuldades na notificação .....	256
26.15. Prazo para impugnação .....	257
26.16. O poder público como confrontante.....	258
26.17. Confrontação com cursos d'água.....	259
26.18. Ocupante.....	261
26.19. Titulares de outros direitos reais e aquisitivos .....	262
26.20. Confrontantes de divisas não atingidas .....	263
26.21. Impugnação.....	263
26.22. Impugnação fundamentada.....	264
26.23. Julgados sobre impugnação fundamentada ou não.....	265
26.24. Ataque ao título.....	267
26.25. A lei não faz distinção – impugnação é impugnação.....	268
26.26. O procedimento criado em São Paulo.....	268
26.27. Importância da decisão sobre a impugnação .....	269
26.28. A remessa às vias ordinárias.....	270
26.29. Remessa dos interessados, e não do processo.....	270
26.30. Ação a ser proposta nas vias ordinárias.....	271
26.31. Desfecho do processo.....	272
26.32. Indeferimento mesmo sem impugnação.....	273
26.33. Decisão fundamentada.....	274
26.34. Apuração de remanescente.....	274
26.34.1. Exigibilidade de apuração – casuísmo.....	274
26.34.2. Apuração de remanescente e jurisprudência.....	275
26.34.3. Desapropriações parciais.....	276
26.34.4. Procedimento para apuração de remanescente.....	276
26.35. Dispensa de retificação do registro anterior.....	277
26.36. Atos a praticar e continuidade objetiva.....	279
26.37. Retificação da retificação .....	280
26.38. Ação rescisória não.....	281
<b>CAPÍTULO 27 – UNIFICAÇÃO DE IMÓVEIS .....</b>	<b>283</b>
27.1. Generalidades.....	283

27.2. Qualificação do pedido e procedimento .....	283
27.3. Requisito do domínio único – relativização .....	284
27.4. Unificação e hipoteca .....	285
27.5. Unificação e servidão .....	286
27.6. Unificação – imóveis com a mesma edificação.....	286
27.7. Unificação pelo poder público.....	286
<b>CAPÍTULO 28 – RETIFICAÇÃO JUDICIAL POR OPÇÃO DO INTERESSADO ....</b>	<b>289</b>
28.1. Generalidades.....	289
28.2. Interpretação do art. 212.....	289
28.3. O processo pode sempre tramitar em cartório.....	290
28.4. Retificação do registro em inventários.....	290
<b>CAPÍTULO 29 – RETIFICAÇÃO DE ESCRITURA.....</b>	<b>293</b>
29.1. Generalidades.....	293
29.2. Retificação de declarações de vontade.....	294
29.3. Requisitos da retificação de escritura.....	294
<b>CAPÍTULO 30 – ERRO EM ELEMENTOS ESSENCIAIS DO NEGÓCIO .....</b>	<b>297</b>
30.1. Erros que não podem ser corrigidos administrativamente.....	297
30.2. Erros de títulos e registros declarativos.....	297
30.3. Casuísmo.....	299
30.4. Cancelamento consensual de registro de título de transmissão.....	300
<b>CAPÍTULO 31 – CANCELAMENTOS .....</b>	<b>301</b>
31.1. Generalidades.....	301
31.2. Cancelamentos e certidão da situação jurídica.....	301
31.3. Cancelamento direto e indireto.....	302
31.4. Efeitos do cancelamento sobre o registro anterior .....	303
31.5. Forma do ato de cancelamento .....	304
31.6. Recusa do cancelamento.....	305
31.7. Disposições legais aplicáveis.....	306
31.8. Cancelamento por ordem judicial.....	306
31.9. Cancelamento judicial na via administrativa.....	307
31.10. Trânsito em julgado da decisão .....	308
31.11. Tutela provisória e cancelamento.....	309
31.12. Cancelamento a requerimento das partes .....	310
31.13. Atos que podem e não podem ser cancelados a pedido .....	310

31.14. Consentimento ou título hábil.....	311
31.15. Cancelamento com documento hábil.....	311
31.16. Cancelamento por renúncia.....	312
31.17. Renúncia do direito de acrescer.....	313
31.18. Renúncia do fiduciário no fideicomisso do Código de 1916.....	314
<b>CAPÍTULO 32 – CANCELAMENTO DAS HIPOTECAS</b> .....	<b>315</b>
32.1. Generalidades.....	315
32.2. Causas e títulos – art. 251.....	315
32.3. Causas não incluídas no art. 251, I.....	316
32.4. Renúncia expressa e tácita.....	317
32.5. Procedimento contencioso – art. 251, II.....	318
32.6. Consequência da não intimação do credor hipotecário.....	319
32.7. Cancelamento de ofício da hipoteca.....	320
32.8. Procedimento administrativo de cancelamento.....	321
32.9. Prescrição.....	321
32.10. Cancelamento pela legislação das cédulas – art. 251, III.....	322
32.11. A cédula hipotecária do Decreto-lei 70/1966.....	322
32.12. Cédulas de crédito hipotecárias.....	324
32.13. Perempção da hipoteca e cancelamento.....	324
<b>CAPÍTULO 33 – OUTROS CANCELAMENTOS</b> .....	<b>327</b>
33.1. Cancelamento de penhoras.....	327
33.2. Cancelamento do registro de alienação fiduciária.....	329
33.3. Cancelamento da consolidação da propriedade.....	329
33.4. Cancelamento de cláusulas restritivas.....	330
33.4.1. Alienação de imóveis gravados.....	331
33.4.2. Cancelamento da cláusula de incomunicabilidade não retroage...	331
33.5. Cancelamento de registro de loteamento.....	332
33.5.1. Cancelamento de loteamento por nulidade.....	333
33.5.2. Procedimento para o cancelamento voluntário.....	333
33.6. Cancelamento do registro de contrato de compromisso.....	336
33.6.1. Imóveis não loteados.....	336
33.6.2. Imóveis loteados.....	336
33.6.3. Devolução das parcelas pagas.....	337
33.6.4. Diferenças entre cessão e promessa de cessão.....	338

33.6.5. ITBI – compromissos, cessões e promessas de cessão .....	338
33.6.6. Legitimidade e continuidade aplicadas aos compromissos.....	338
<b>CAPÍTULO 34 – CANCELAMENTO DO CANCELAMENTO .....</b>	<b>341</b>
34.1. Efeitos do cancelamento .....	341
34.2. Efeitos do cancelamento do cancelamento.....	341
<b>CAPÍTULO 35 – CONSIDERAÇÕES FINAIS .....</b>	<b>345</b>
<b>BIBLIOGRAFIA .....</b>	<b>347</b>