

NARCISO
ORLANDI NETO

REGISTRO DE IMÓVEIS

- Princípios
- Prenotação
- Dúvida
- Matrícula
- Nulidades
- Retificações
- Cancelamento
- Adjudicação compulsória extrajudicial
- Usucapião extrajudicial
- Execução extrajudicial de hipoteca

2^a
edição
revista,
atualizada
e ampliada



- 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: 23.05.2024
- 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 © 2024 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
- 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 PUBLICAÇÃO
SINDICATO NACIONAL DOS EDITORES DE LIVROS, RJ

O79r
2. ed.

Orlandi Neto, Narciso
Registro de imóveis / Narciso Orlandi Neto. - 2. ed. - Rio de Janeiro : Forense,
2024.
400 p. ; 24 cm.

Inclui bibliografia
ISBN 978-85-3099-462-4

1. Registro de imóveis. 2. Direito imobiliário. I. Título.

24-91678

CDU: 347.235(81)



Gabriela Faray Ferreira Lopes - Bibliotecária - CRB-7/6643

SUMÁRIO

CAPÍTULO 1 – SISTEMAS DE REGISTRO DE IMÓVEIS	1
1.1. Generalidades.....	1
1.2. Registros transcritivos e inscritivos	
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
CAPÍTULO 2 – PRINCÍPIOS	5
2.1. Generalidades	5
2.2. Falsos princípios.....	5
2.2.1. Cindibilidade e disponibilidade.....	6
2.3. Princípio da efetividade dos atos.....	6
CAPÍTULO 3 – OS LIVROS DO REGISTRO DE IMÓVEIS	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
CAPÍTULO 4 – TERRITORIALIDADE	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.....	20
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
CAPÍTULO 5 – PRINCÍPIO DA ROGAÇÃO		27
5.1.	Generalidades.....	27
5.2.	Reconhecimento de firma no requerimento.....	27
5.3.	Atos praticados de ofício.....	28
5.4.	Rogação e atos de ofício conclusão provisória.....	29
CAPÍTULO 6 – PRENOTAÇÃO		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.....	33
6.6.	Devolução fundamentada.....	34
6.7.	Títulos conflitantes ou contraditórios	35
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	39
6.12.	Prenotações seguidas.....	39
CAPÍTULO 7 – PROCESSO DE DÚVIDA.....		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	45
7.9.	Dúvida sobre ato de averbação	46
7.10.	Recurso especial e extraordinário	46
7.11.	Outros recursos e tutelas de urgência.....	46
7.12.	Interesse do poder público.....	47
7.13.	Coisa julgada e repetição da dúvida	47
7.14.	Dúvida da Lei das Sociedades por Ações	48
CAPÍTULO 8 – PRINCÍPIO DA CONCENTRAÇÃO DOS ATOS		51
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
CAPÍTULO 9 – LIVRO 2 – REGISTRO GERAL – A MATRÍCULA		57
9.1.	Generalidades.....	57
9.2.	Princípio da unitariedade	57
9.3.	Unitariedade e frações ideais.....	58
9.4.	Duplicidade	58
9.5.	União de imóveis de proprietários diversos	59
9.6.	União de imóveis foreiros e alodiais.....	59
9.7.	Unitariedade e imóveis rurais.....	60
9.8.	Loteamento em duas matrículas	62
9.9.	Condomínio edilício em duas matrículas	63
9.10.	Natureza jurídica da matrícula.....	63
9.11.	Momento de abertura da matrícula	64
9.11.1.	Outras hipóteses desmembramento, laje, multipropriedade	65
9.11.2.	Questionamento do registro anterior.....	66
9.12.	Transporte dos ônus existentes sobre o imóvel.....	66
9.13.	A forma da matrícula.....	68
9.14.	Conservação	69
9.15.	Identificação da matrícula	70

9.16.	Os elementos essenciais da matrícula.....	71
9.16.1.	A data.....	71
9.16.2.	A identificação do imóvel especialidade.....	72
9.16.3.	Designação cadastral.....	72
9.16.4.	Os vários cadastros dos imóveis rurais.....	73
9.16.5.	Recusa de inscrição no Sistema Nacional de Cadastro Rural.....	74
9.16.6.	CAFIR.....	74
9.16.7.	Cadastro Imobiliário Brasileiro.....	74
9.16.8.	Cadastro Ambiental Rural.....	75
9.17.	Titulares do domínio.....	75
9.17.1.	Espólios e condomínios edilícios.....	76
9.17.2.	Continuidade na abertura da matrícula.....	77
9.17.3.	Continuidade nos parcelamentos e divisões.....	78
9.18.	A matrícula e os modos originários de aquisição.....	78
9.19.	Matrícula de imóvel público de loteamento.....	79
9.20.	Imóveis urbanos sem construção e imóveis encravados.....	79
9.21.	As descrições antigas aproveitamento ou retificação.....	79
9.22.	Indicação dos confrontantes elemento da especialidade.....	82
9.22.1.	Imóveis confrontantes sem registro conhecido.....	82
9.23.	Número do registro anterior.....	83
9.24.	A sequência dos atos.....	84
9.25.	Redação dos atos – extrato.....	84
9.26.	Cancelamento de matrícula.....	85
CAPÍTULO 10 – PRINCÍPIO DA ESPECIALIDADE.....		87
10.1.	Generalidades.....	87
10.2.	Especialidade objetiva.....	88
10.3.	Especialidade subjetiva.....	89
10.4.	Especialidade e continuidade.....	89
10.5.	Especialidade qualitativa – um pouco de pragmatismo.....	90
10.6.	Especialidade e disponibilidade quantitativa – omissão da área.....	90
CAPÍTULO 11 – GEORREFERENCIAMENTO.....		91
11.1.	Generalidades.....	91
11.2.	É espécie de retificação.....	92
11.3.	Anuência dos confrontantes.....	92
11.4.	Exigibilidade – situações.....	93
11.5.	Geo nas retificações extrajudiciais.....	94

11.6. Geo nos inventários extrajudiciais.....	95
11.7. Geo e identidade do imóvel.....	95
11.8. Geo repercussão nas servidões e reserva legal.....	96
11.9. Matrícula nova para o geo.....	96
CAPÍTULO 12 – PRINCÍPIO DA INSCRIÇÃO.....	97
12.1. Conceito – generalidades.....	97
12.2. Efeito constitutivo.....	98
12.3. Registros declarativos e seus efeitos.....	98
12.3.1. Disponibilidade do direito.....	98
12.3.2. Efeito do registro da usucapião.....	99
12.3.3. Efeito do registro da divisão.....	99
12.3.4. Atos acautelatórios e notícia de fatos.....	99
12.3.5. Efeitos das inscrições premonitórias – Lei 13.097/2015.....	100
12.3.6. Protesto contra alienação de bens.....	100
CAPÍTULO 13 – PRINCÍPIO DA CONTINUIDADE.....	103
13.1. A história do princípio da continuidade em nosso sistema.....	103
13.2. Continuidade – teoria e prática.....	104
13.3. Continuidade e legitimação.....	105
13.4. Encadeamento.....	105
13.5. Continuidade e arrematação.....	106
13.6. Continuidade e adjudicação compulsória.....	107
13.7. Continuidade e negócios exteriores ao registro.....	107
13.8. Continuidade e cessão de direitos hereditários.....	108
13.9. Continuidade e cessão de meação.....	109
13.10. Continuidade e partilhas <i>per saltum</i>	110
13.11. Continuidade – copropriedade e comunhão.....	110
13.12. Continuidade e vênua conjugal.....	111
13.13. Continuidade e penhora.....	111
13.14. Continuidade e fraude de execução.....	112
13.15. Continuidade ineficácia sem invalidade do registro.....	113
13.16. Continuidade e operações societárias.....	113
13.17. Continuidade exceções.....	114
13.17.1. Continuidade e penhora de bem de terceiro.....	114
13.17.2. Continuidade e hipoteca por terceiro.....	115
13.17.3. Continuidade e alienação do imóvel hipotecado.....	115
13.17.4. Continuidade desapropriação e usucapião.....	115

13.17.5. Continuidade e cédulas hipotecárias (Decreto-lei 70/1966).....	116
13.17.6 Continuidade e cédulas de crédito imobiliário.....	116
13.17.7. Continuidade e sequestro criminal.....	117
13.17.8. Continuidade – compromisso e escritura definitiva a terceiro.....	117
13.18. Continuidade e títulos anteriores a 1917	118
13.19. Descontinuidade superveniente.....	118
13.20. Registro descontínuo nulidade.....	119
CAPÍTULO 14 – LIVRO 3 – REGISTRO AUXILIAR.....	121
14.1. Generalidades.....	121
14.2. Forma do registro	121
14.3. Efeitos do registro no Livro 3	121
14.4. Pactos sobre regime de bens casamento e união estável	122
14.4.1. Qualificação do pacto	123
14.5. Cautelas na qualificação para o Livro 3	123
14.6. Registro de penhor – remissão na matrícula	124
14.7. Assinatura do credor na cédula com garantia.....	124
14.8. Aditivos com modificação da garantia.....	125
14.9. Alienação fiduciária de bens móveis.....	125
14.10. Convenções de condomínio.....	126
CAPÍTULO 15 – LIVROS 4 E 5 – INDICADORES.....	127
15.1. Generalidades.....	127
15.2. Indicador Real	127
15.3. Indicador pessoal	128
15.4. Indicadores informatizados.....	128
CAPÍTULO 16 – A NOMENCLATURA DOS ATOS.....	131
16.1. Inscrição, transcrição, registro, averbação	131
16.2. A opção feita pela Lei 6.015/1973	132
16.3. Averbações – enumeração exemplificativa, mas com limites	133
16.4. Alteração de registro	133
16.5. Averbações constitutivas	134
16.6. Cuidados com a terminologia	135
16.7. Certidão na matrícula e anotações.....	135
CAPÍTULO 17 – PRINCÍPIO DA PUBLICIDADE.....	137
17.1. Generalidades.....	137
17.2. O Sistema Eletrônico dos Registros Públicos.....	138

17.3. Provimento 149/2023 da Corregedoria Nacional de Justiça (Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça Foro Extrajudicial (CNN/CN/CNJ-Extra)).....	138
17.4. As certidões.....	139
17.4.1. O pedido de certidão	140
17.4.2. Cuidados no estudo da certidão.....	140
17.4.3. “Prazo de validade” da certidão.....	141
17.4.4. Prazo das buscas	141
17.4.5. As várias formas da certidão	142
CAPÍTULO 18 – PRINCÍPIO DA LEGALIDADE	145
18.1. Conceito e generalidades.....	145
18.2. Qualificação instrumento de controle da legalidade	145
18.3. Requisitos legais do registro.....	146
18.4. Legalidade título, registro forma e substância	146
18.5. Casuísmo.....	147
18.6. Qualificação fiscal	148
18.7. Qualificação de títulos judiciais.....	148
18.8. Títulos hábeis.....	149
18.9. Reconhecimento de firmas.....	151
18.10. Previsão legal do ato	152
18.11. Contratos rurais.....	153
18.12. Averbações <i>numerus apertus</i> , em termos	153
CAPÍTULO 19 – PRINCÍPIO DA PRESUNÇÃO.....	157
19.1. Generalidades.....	157
19.2. A presunção no Código Civil.....	158
19.3. A presunção é relativa.....	160
19.4. Eficácia probante.....	161
19.5. Fé pública e presunção absoluta.....	161
19.6. Presunção e retificação.....	161
19.7. A presunção e os modos de aquisição que prescindem do registro.....	162
19.8. É hora de tratar da retificação do registro.....	162
CAPÍTULO 20 – RETIFICAÇÃO CONTENCIOSA.....	163
20.1. Generalidades	163
20.2. Jurisdição contenciosa.....	163
20.3. Ataque ao título ou ao registro.....	163
20.4. Trata-se de ação real.....	164

20.5. Legitimidade ativa na retificação contenciosa	165
20.6. Legitimidade passiva na retificação contenciosa.....	166
20.7. O registrador não é parte.....	167
20.8. Inadequação da via administrativa	167
20.9. Casuísmo.....	168
20.10. Erro do título exige ataque ao título.....	168
20.11. Validade e eficácia do título	169
20.12. Eficácia <i>ex nunc</i> e <i>ex tunc</i>	169
20.13. Retificação de fatos com fundamento no art. 216.....	170
20.13.1. Ação divisória e demarcatória.....	170
20.13.2. Partilha geodésica	170
20.14. Estremação	171
CAPÍTULO 21 – AÇÃO DE ANULAÇÃO – AÇÃO PAULIANA.....	173
21.1. Generalidades.....	173
21.2. Ineficácia ou anulação	173
21.3. Terceiros adquirentes.....	174
21.4. Boa-fé de terceiros incautos princípio da concentração	175
21.5. Extensão da decisão sobre a fraude nos atos praticados na matrícula	177
CAPÍTULO 22 – NULIDADE DE PLENO DIREITO DO REGISTRO.....	179
22.1. Nulidade exclusiva do registro	179
22.2. Quando há nulidade de pleno direito do registro?.....	179
22.3. Via jurisdicional ou via administrativa.....	180
22.4. Audiência prévia do prejudicado pelo cancelamento.....	182
22.5. Recurso.....	183
22.6. Cancelamento dos registros subsequentes.....	183
22.7. Cancelamento de ofício.....	183
22.8. Abstração do título na nulidade de pleno direito	184
22.9. Limites ao reconhecimento da nulidade.....	184
22.10. Nulidade por duplicidade	185
22.10.1. Nem sempre o último é o registro errado ou nulo	185
22.10.2. Decisão exige busca e estudo	186
22.10.3. Duplo bloqueio.....	187
22.10.4. Repercussão da duplicidade	188
22.11. Nulidade por desrespeito à prioridade	188
22.12. Nulidade por inobservância da continuidade.....	189
22.13. Nulidade por inabilidade do título.....	190

22.14. Nulidade por falta de disponibilidade.....	191
22.15. Nulidade por desrespeito à especialidade (continuidade objetiva).....	192
22.16. Nulidades específicas previstas na lei.....	193
22.16.1. Aquisição de imóvel rural por estrangeiro	193
22.16.2. Bem público afetado.....	193
22.16.3. Alienação pelo falido não é nula – considerações sobre a ineficácia....	193
22.17. Outras nulidades	196
22.18. Nulidades mistas	196
22.19. Boa-fé e prejuízo irrelevantes	197
22.20. Nulidades – prescrição e usucapião	197
22.21. Cancelamento de registros nulos pelo oficial.....	198
CAPÍTULO 23 – BLOQUEIO DA MATRÍCULA.....	199
23.1. Generalidades.....	199
23.2. Bloqueio administrativo e bloqueio jurisdicional.....	200
23.3. Bloqueio e indisponibilidade.....	201
CAPÍTULO 24 – RETIFICAÇÃO NÃO CONTENCIOSA DO REGISTRO.....	203
24.1. Generalidades.....	203
24.2. Retificação dos fatos do registro	203
24.3. Evolução das disposições legais aplicáveis.....	204
24.4. Inexistência de litígio	205
24.5. Natureza administrativa do processo	205
24.6. Oficial registrador competente	206
24.7. Foro competente.....	208
24.8. Interesse das Fazendas Públicas	209
24.9. Questões paulistas sobre a competência do juiz.....	210
24.10. Avaliação do risco.....	211
24.11. Erro de fato do registro derivado do título	212
24.11.1. Retificação de títulos na qualificação	214
24.12. Legitimidade ativa.....	214
24.13. Advogado.....	216
CAPÍTULO 25 – RETIFICAÇÕES DO ART. 213, I	217
25.1. Relação não taxativa	217
25.2. Retificação de ofício – erro evidente.....	217
25.3. Retificação do nome.....	218
25.4. Cautela nas retificações.....	218
25.5. As hipóteses de retificação pelo inciso I	219

25.6.	Erro na transposição de dados.....	219
25.6.1.	Transposição de dados – títulos judiciais.....	220
25.7.	Indicação ou atualização de confrontante.....	220
25.8.	Alteração do nome do logradouro.....	221
25.9.	Rumos, ângulos de deflexão ou coordenadas georreferenciadas.....	221
25.10.	O vértice inicial da descrição.....	222
25.11.	Mero cálculo matemático.....	222
25.12.	Reprodução de linha já retificada.....	223
25.13.	Complementação ou correção da qualificação das partes.....	223
CAPÍTULO 26 – RETIFICAÇÕES DO ART. 213, II		227
26.1.	Retificações com risco potencial.....	227
26.2.	Retificação <i>intra muros</i>	227
26.3.	Formalidades e requisitos do requerimento de retificação.....	228
26.4.	Obrigatoriedade de processamento pelo registrador.....	228
26.5.	Levantamento por profissional legalmente habilitado.....	230
26.6.	Aumento de área.....	231
26.7.	Usucapião de sobras.....	232
26.8.	Aluvião, avulsão, leito abandonado.....	233
26.9.	Código de Águas x Constituição Federal.....	234
26.10.	Confrontantes potencial prejuízo.....	235
26.11.	Anuência dos confrontantes – Bons efeitos secundários.....	235
26.12.	Quem é o confrontante.....	235
26.13.	Forma da anuência.....	237
26.14.	Dificuldades na notificação.....	237
26.15.	Prazo para impugnação.....	238
26.16.	O poder público como confrontante.....	239
26.17.	Confrontação com cursos d'água.....	240
26.18.	Ocupante.....	242
26.19.	Titulares de outros direitos reais e aquisitivos.....	242
26.20.	Confrontantes de divisas não atingidas.....	243
26.21.	Impugnação.....	243
26.22.	Impugnação fundamentada.....	244
26.23.	Julgados sobre impugnação fundamentada ou não.....	245
26.24.	Ataque ao título.....	247
26.25.	A lei não faz distinção impugnação e impugnação.....	248
26.26.	O procedimento criado em São Paulo.....	248

26.27. Importância da decisão sobre a impugnação	249
26.28. A remessa às vias ordinárias.....	250
26.29. Remessa dos interessados, e não do processo.....	250
26.30. Ação a ser proposta nas vias ordinárias.....	251
26.31. Desfecho do processo.....	252
26.32. Indeferimento mesmo sem impugnação.....	253
26.33. Decisão fundamentada.....	253
26.34. Apuração de remanescente.....	253
26.34.1. Exigibilidade de apuração – casuísmo.....	254
26.34.2. Apuração de remanescente e jurisprudência.....	254
26.34.3. Desapropriações parciais.....	255
26.34.4. Procedimento para apuração de remanescente.....	256
26.35. Dispensa de retificação do registro anterior.....	256
26.36. Atos a praticar e continuidade objetiva.....	258
26.37. Retificação da retificação.....	259
26.38. Ação rescisória não.....	260
CAPÍTULO 27 – UNIFICAÇÃO DE IMÓVEIS	261
27.1. Generalidades.....	261
27.2. Qualificação do pedido e procedimento	261
27.3. Requisito do domínio único – relativização.....	262
27.4. Unificação e hipoteca.....	262
27.5. Unificação e servidão.....	264
27.6. Unificação – imóveis com a mesma edificação.....	264
27.7. Unificação pelo poder público.....	264
CAPÍTULO 28 – RETIFICAÇÃO JUDICIAL POR OPÇÃO DO INTERESSADO.....	265
28.1. Generalidades.....	265
28.2. Interpretação do art. 212.....	265
28.3. O processo pode sempre tramitar em cartório.....	266
28.4. Retificação do registro em inventários.....	266
CAPÍTULO 29 – RETIFICAÇÃO DE ESCRITURA.....	269
29.1. Generalidades.....	269
29.2. Retificação de declarações de vontade.....	270
29.3. Requisitos da retificação de escritura.....	270
CAPÍTULO 30 – ERRO EM ELEMENTOS ESSENCIAIS DO NEGÓCIO.....	273
30.1. Erros que não podem ser corrigidos administrativamente.....	273
30.2. Erros de títulos e registros declarativos.....	273

30.3. Casuísmo – troca do objeto do registro.....	274
30.4. Cancelamento consensual de registro de título de transmissão – rescisão de contrato	275
CAPÍTULO 31 – CANCELAMENTOS	277
31.1. Generalidades.....	277
31.2. Cancelamentos e certidão da situação jurídica	277
31.3. Cancelamento direto e indireto.....	278
31.4. Efeitos do cancelamento sobre o registro anterior	279
31.5. Forma do ato de cancelamento.....	280
31.6. Recusa do cancelamento.....	281
31.7. Disposições legais aplicáveis.....	281
31.8. Cancelamento por ordem judicial.....	281
31.9. Cancelamento judicial na via administrativa.....	283
31.10. Trânsito em julgado da decisão	284
31.11. Tutela provisória e cancelamento.....	284
31.12. Cancelamento a requerimento das partes	285
31.13. Atos que podem e não podem ser cancelados a pedido	285
31.14. Consentimento ou título hábil.....	286
31.15. Cancelamento com documento hábil.....	286
31.16. Cancelamento por renúncia	287
31.17. Renúncia do direito de acrescer.....	288
31.18. Renúncia do fiduciário no fideicomisso do Código de 1916	288
CAPÍTULO 32 – CANCELAMENTO DAS HIPOTECAS	291
32.1. Generalidades.....	291
32.2. Causas e títulos – art. 251.....	291
32.3. Causas não incluídas no art. 251, I.....	292
32.4. Renúncia expressa e tácita.....	293
32.5. Procedimento contencioso – art. 251, II.....	294
32.6. Consequência da não intimação do credor hipotecário.....	295
32.7. Cancelamento de ofício da hipoteca	295
32.8. Procedimento administrativo de cancelamento.....	296
32.9. Prescrição.....	296
32.10. Cancelamento pela legislação das cédulas – art. 251, III.....	297
32.11. A cédula hipotecária do Decreto-lei 70/1966.....	297
32.12. Cédulas de crédito hipotecárias.....	298
32.13. Perempção da hipoteca e cancelamento	299

CAPÍTULO 33 – OUTROS CANCELAMENTOS	301
33.1. Cancelamento de penhoras.....	301
33.2. Cancelamento do registro de alienação fiduciária.....	303
33.3. Cancelamento da consolidação da propriedade.....	303
33.4. Cancelamento de cláusulas restritivas.....	304
33.4.1. Alienação de imóveis gravados.....	304
33.4.2. Cancelamento da cláusula de incomunicabilidade não retroage.....	305
33.5. Cancelamento de registro de loteamento.....	305
33.5.1. Cancelamento de loteamento por nulidade.....	306
33.5.2. Procedimento para o cancelamento voluntário.....	307
33.6. Cancelamento do registro de contrato de compromisso.....	309
33.6.1. Imóveis não loteados.....	309
33.6.2. Imóveis loteados.....	309
33.6.3. Devolução das parcelas pagas.....	310
33.6.4. Diferenças entre cessão e promessa de cessão.....	310
33.6.5. ITBI – compromissos, cessões e promessas de cessão.....	311
33.6.6. Legitimidade e continuidade aplicadas aos compromissos.....	311
CAPÍTULO 34 – CANCELAMENTO DO CANCELAMENTO	313
34.1. Efeitos do cancelamento.....	313
34.2. Efeitos do cancelamento do cancelamento.....	313
CAPÍTULO 35 – ADJUDICAÇÃO COMPULSÓRIA EXTRAJUDICIAL	317
35.1. Generalidades.....	317
35.2. A lei e as normas administrativas.....	317
35.3. Contratos e legitimidade.....	318
35.4. Cláusula de arrependimento.....	320
35.5. A ata notarial.....	320
35.6. Notificações.....	320
35.7. Impugnação.....	321
35.8. Decisão e registro.....	322
35.9. Outras disposições.....	322
CAPÍTULO 36 – RECONHECIMENTO EXTRAJUDICIAL DE USUCAPIÃO	325
36.1. Generalidades.....	325
36.2. Riscos e exageros.....	326
36.3. Normas administrativas de legalidade duvidosa.....	327
36.4. Prenotação do requerimento – efeitos.....	328
36.5. A ata notarial.....	328

36.6. A apresentação de título não é obrigatória.....	329
36.7. Vista dos autos do processo extrajudicial	330
36.8. Impugnação fundamentada ou não – julgamento.....	330
36.9. Recurso ou suscitação de dúvida.....	331
36.10. A não subsistência de restrições e gravames.....	332
36.11. Anuência de herdeiros e litígio entre eles.....	332
36.12. Proprietário falecido sem herdeiros.....	333
36.13. O espólio como requerente.....	333
36.14. Menores e incapazes.....	334
36.15. Comunicação da aquisição por usucapião ao cônjuge ou companheiro.....	334
36.16. A especialidade do imóvel.....	335
36.17. Unidades de condomínio edilício.....	335
36.18. Usucapião de imóvel próprio – justo título.....	336
36.19. Usucapião como meio para regularizar a propriedade.....	337
36.20. Usucapião de parte ideal – impossibilidade.....	339
36.21. Usucapião de imóvel sem registro conhecido	340
36.22. Usucapião e requisitos urbanísticos e rurais.....	341
36.23. Interversão ou convalescimento da posse.....	342
36.24. Cessão da posse e sucessão.....	343
36.25. Usucapião pretérita.....	344
36.26. Abertura de matrícula para o imóvel usucapido.....	344
36.27. Usucapião por pessoa jurídica de direito público.....	344

CAPÍTULO 37 – EXECUÇÃO EXTRAJUDICIAL DOS CRÉDITOS GARANTIDOS POR HIPOTECA.....

37.1. Generalidades.....	347
37.2. O art. 9.º da Lei 14.711/2023.....	347
37.3. <i>Vacatio legis</i>	349
37.4. Hipotecas legais, judiciárias e de crédito rural.....	350
37.5. Legitimados ativa e passivamente	350
37.6. Constituição em mora.....	351
37.7. A planilha da dívida.....	351
37.8. A notificação.....	351
37.9. Purga da mora.....	352
37.10. Hipoteca extinta	353
37.11. Procedimento da excussão	354
37.12. Moratória	355

37.13. ITBI.....	355
37.14. A escolha do credor	356
37.15. Alienação do imóvel antes da execução – princípio da continuidade	358
37.16. O saldo remanescente da dívida executada – perdão legal.....	359
37.17. Havendo lance vencedor... ..	360
37.18. Imissão de posse	361
37.19. Conclusão	362
CONSIDERAÇÕES FINAIS	363
BIBLIOGRAFIA	365