

CLASSIFICAÇÃO

A aquisição da propriedade imóvel pode ser classificada:

1. **quanto à procedência ou causa da aquisição:** pode ser originária, quando não há transmissão da propriedade de um sujeito para outro; ou derivada, quando resulta de uma relação negocial entre o anterior proprietário e o adquirente.
 - *Originária – Quando desvinculada de qualquer relação com titular anterior, não existindo relação jurídica de transmissão. A maioria da doutrina entende também como originária a aquisição por usucapião e acessão natural.*
2. **quanto ao objeto:** pode ser a título singular, quando tem por objeto bens individualizados; ou a título universal, quando se transmite a propriedade de todo um patrimônio (único modo de transmissão a título universal admitido por nosso ordenamento jurídico é a **sucessão hereditária**).

AQUISIÇÃO DA PROPRIEDADE IMÓVEL PELO REGISTRO DO TÍTULO

No Brasil, **o contrato de compra e venda, por si só, não transfere a propriedade**, uma vez que por meio deste criam-se apenas obrigações e direitos, nos termos do art. 481, CC. De fato, enquanto a transferência de bens móveis exige a **tradição** (art. 1.267, CC), a transferência de bens imóveis exige o **registro do título translativo** (art. 1.245, CC), ressaltando-se que o art. 108, CC exige também a **escritura pública** para a transferência de bens imóveis cujo valor seja superior a trinta salários mínimos.

O registro de bens imóveis no país é regido **pela Lei n. 6.015/1973** (LRP), e se pauta pelos seguintes princípios:

- **Princípio da publicidade** (art. 17, LRP): qualquer pessoa pode requerer certidão do registro sem informar ao oficial ou ao funcionário o motivo ou interesse do pedido.
- **Princípio da força probante / fé pública / presunção** (art. 1.245, CC): os registros têm força probante porque gozam de **presunção de veracidade**; ressalte-se, entretanto, que essa presunção é **relativa**, uma vez que admite prova em contrário, nos termos do art. 1.247, CC.
- **Princípio da legalidade**: Cabe ao oficial do cartório, por dever de ofício, examinar a legalidade e a validade dos títulos que lhe são apresentados para registro.
- **Princípio da territorialidade** (art. 169, LRP): o registro deve ser efetivado no Cartório da situação do imóvel.
- **Princípio da continuidade** (art. 195, LRP): apenas é admitido o registro de um título se a pessoa que aparece nele como alienante é a mesma que figura no registro como seu proprietário.

- **Princípio da prioridade** (arts. 191 e 192, LRP): a partir deste princípio, protege-se quem primeiro registrar o seu título. Nesse sentido, afirma-se que a pré-notação assegura a prioridade do registro.
- **Princípio da especialidade** (art. 225, LRP): impõe a minuciosa individualização no título do bem imóvel a ser registrado (do qual devem constar as metragens, confrontações, etc.).
- **Princípio da instância** (art. 13, LRP): não permite que o oficial proceda ao registro de ofício, somente a requerimento do interessado, ainda que seja este verbal.

MATRÍCULA, REGISTRO E AVERBAÇÃO

A Lei dos Registros Públicos adotou o princípio da unicidade da matrícula, por meio do qual cada imóvel terá uma **única matrícula**, permanecendo esta inalterada mesmo quando houver alienação. Trata-se de um modo de identificar o imóvel pela descrição e localização exata, sendo também o documento no qual são lançados o registro e a averbação do imóvel.

Por sua vez, o **registro** sucede à matrícula, sendo o ato que **efetivamente transfere a propriedade**. Por fim, a **averbação** diz respeito a qualquer anotação feita à margem de um registro para indicar as **alterações** ocorridas num imóvel, seja quanto a sua situação física (edificação de uma casa, mudança de nome da rua etc.), seja quanto a sua situação jurídica (quando o proprietário do imóvel se casa, por exemplo).