

## Princípio da obrigatoriedade do registro

O princípio da obrigatoriedade do registro foi consagrado no **art. 1245 do Código Civil**, o qual determina que a propriedade se transfere entre vivos mediante o registro do título translativo no Registro de Imóveis. Ou seja, o registro é o modo de adquirir o direito real. O registro tem efeito constitutivo, mas não sana eventuais defeitos do título, nem em relação ao terceiro de boa-fé.

Há casos em que a constituição ou transmissão dos direitos reais independem do registro, pois ocorrem por força da lei. É o caso da sucessão legítima ou testamentária, e da usucapião. Nesses casos, o registro terá efeito declaratório.

## Princípio da rogação ou instância

Como regra, a prática do ato registral é de iniciativa do interessado, que poderá solicitar o serviço de forma verbal ou escrita, vedado o ato *ex officio* pelo registrador.

## Princípio da legalidade

Pelo princípio da legalidade, os documentos submetidos ao registro devem reunir os requisitos exigidos pelas normas legais para que possam aceder à publicidade registral.

## Princípio da prioridade

O princípio da prioridade se justifica porque os direitos reais gozam do *ius preferendi*. Em outras palavras, valerá o negócio jurídico que for registrado primeiro na matrícula do imóvel.

## Princípio da especialidade

A partir do princípio da especialidade, todo imóvel que seja objeto de registro deve estar perfeitamente individualizado.

## Princípio da continuidade

O princípio da continuidade dispõe que os registros devem ser perfeitamente encadeados, de forma que não haja vazios ou interrupções na cadeia registral.

## Princípio da parcelaridade do título

O registrador pode aproveitar ou extrair certos elementos insertos no título que poderão ingressar de imediato na matrícula do imóvel, desconsiderando outros que, para tanto, exigem outras providências.

## **Princípios da presunção da veracidade e da fé pública registral**

O registro é presumido exato até demonstração em contrário.

### **Princípio da concentração**

Todos os fatos, atos ou situações jurídicas devem ser tornados públicos na matrícula do imóvel para que possam ser oponíveis contra o terceiro de boa-fé que adquira a propriedade ou algum direito real imobiliário (**art. 54 da Lei Federal nº 13.097/2015**).