No Brasil, a transmissão de um imóvel normalmente é um contrato. Entretanto, isso é insuficiente para a transferência ou aquisição da propriedade. Pelo contrato criam-se apenas direitos e obrigações e, no nosso ordenamento jurídico, o contrato apenas pode criar o direito de receber um imóvel e a obrigação de transmitir um imóvel. Por isso existe o **registro de imóveis**. Ou seja, os direitos reais que recaem sobre os imóveis só são transmitidos depois do registro no Cartório de Registro de Imóveis (CRI) do respectivo título. Antes dele não se transmite a propriedade do bem.

O registro do título é regulado na **Lei dos Registros Públicos (Lei nº 6.015/1973)**, na **Lei dos Cartórios** e nos **arts. 1.227 e 1.245 a 1.247 do Código Civil.** A Lei dos Registros Públicos traz algumas especificidades sobre os registros, sobre a matrícula do imóvel ou regra do fólio real. Segundo esta última, cada imóvel deve ser inscrito no registro imobiliário em uma folha separada ou abranger um conjunto de folhas no livro de registro geral.

A função do registro de imóveis é garantir a publicidade, autenticidade, segurança e eficácia dos atos negócios jurídicos. Há duas formas de adquirir a propriedade nas quais o **registro não será constitutivo, mas apenas declaratório: o direito hereditário e a usucapião.**

Princípios do Registro

- **Princípio da obrigatoriedade:** deve haver o registro na matrícula do imóvel, com exceções previstas para usucapião e direito hereditário.
- **Princípio da publicidade:** o registro identifica o proprietário e tem efeito *erga omnes*. Então o dono pode opor-se contra qualquer outra pessoa.
- **Princípio da prioridade:** quem primeiro registrar o título translativo na matrícula é o proprietário. O segundo tem direito à contestação.
- **Princípio da legalidade:** só pode ser feita a validade e efetivação do título se não houver irregularidades documentais. O acordo feito entre as partes deve ser cumprido sob pena de invalidade.
- **Princípio da força probante ou da fé pública:** é a presunção *iuris tantum* (admite prova em contrário) de que o direito real pertence à pessoa cujo nome esteja no registro.
- **Princípio da continuidade:** não se pode lançar novo registro sem mencionar o anterior, os proprietários e suas referências originárias.
- **Princípio da retificação ou da mutabilidade:** se houver dados errados na matrícula, é possível fazer a retificação.