

Imóvel

A base física do registro é o imóvel. O imóvel é composto pelo solo e por tudo que se incorporar a ele natural ou artificialmente, como construções, edificações, etc. A **Lei Federal nº 6.015/1973** adotou a técnica do fólio real para a publicidade jurídica dos direitos reais imobiliários e alguns direitos de natureza pessoal relativos a imóveis.

Isso significa que cada imóvel deve ser inscrito no registro imobiliário em folha aparte ou abranger um conjunto de folhas no livro de registro geral – matrícula do imóvel (ou fólio real).

Antes da edição da Lei Federal nº 6.015/1973, adotava-se a técnica do fólio pessoal. Era mais importante a descrição do titular do bem, em detrimento da descrição dos imóveis.

Registros e averbações

Os registros e averbações são feitos em livros próprios, cujos modelos e requisitos estão previstos nos **arts. 172 a 181 da Lei Federal nº 6.015/1973**. O Livro de Registro Geral (Livro 2) é aquele que contém todas as matrículas dos imóveis. A transcrição constitui o assento vigente no sistema legal anterior ao da Lei Federal nº 6.015/1973, atualmente substituído pela matrícula. A transcrição era um registro que tinha como foco o registro da transmissão do imóvel, descrito de forma mais simples e precária.

Atualmente, para evitar confusões, fala-se na unidade da matrícula. Cada imóvel tem que ter uma única matrícula. Existindo 2 matrículas para o mesmo imóvel, uma delas necessariamente será nula.