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**).