



CARpivara

ENAC E CARTÓRIOS

COLEÇÃO DE APOSTILAS / ENAC 2026.2

Seu primeiro passo com a CARpivara.

Conheça o conteúdo por dentro: teoria, casos resolvidos, esquemas e questões comentadas.

AMOSTRA GRATUITA

1 Leia. Aplique. Confira.

14 páginas reais de quatro volumes, reproduzidas integralmente, com a diagramação e a numeração das apostilas.

Fundamentos notariais e registrais • Registro de Imóveis
Direito Constitucional • Questões autorais comentadas

Cada página, um passo.

Material independente, sem vínculo com a FGV ou o CNJ.
Seleção demonstrativa preparada em 06/10/2026.

Experimente uma sessão de estudo.

Leia a explicação, tente resolver o caso sem olhar a solução e confira o fundamento. Nas três questões ao final, escolha uma alternativa antes de abrir os comentários.

Nesta amostra	O que você vai encontrar
Páginas 3 a 6 Volume 01	Serviço público, exercício privado, fé pública, autonomia e ingresso.
Páginas 7 a 10 Volume 07	Matrícula, cadastro, aquisição da propriedade e efeitos do registro.
Páginas 11 a 14 Volume 18	Percurso de uma emenda, reforma constitucional e limites ao poder de reforma.
Páginas 15 e 16 Volume 27	Questões A009, A010 e A011, seguidas do comentário de todas as alternativas.

Como navegar

Os rodapés das páginas reproduzidas conservam os números dos volumes originais. Use o painel de marcadores do leitor de PDF ou o roteiro acima para localizar cada bloco nesta amostra.

Os links entre as três questões e seus comentários funcionam nesta seleção. Os campos de resposta e confiança podem ser preenchidos em leitores compatíveis. Outras remissões no texto apontam para conteúdos dos volumes integrais, não incluídos aqui.

Amostra parcial: ela permite conhecer a abordagem e a apresentação do material. Não substitui os volumes nem o estudo do programa do edital.

Por que o serviço é público e o exercício é privado

Uma tabeliã custeia o imóvel, contrata a equipe e compra os equipamentos. Mesmo assim, ela precisa observar as competências legais e está sujeita à fiscalização judicial. Essas características coexistem no modelo do art. 236 da Constituição.

O núcleo constitucional

Os serviços notariais e de registro são exercidos em caráter privado, por delegação do Poder Público. A delegação atribui o exercício da atividade; não autoriza seu titular a inventar competências ou afastar requisitos legais.

Notários e registradores são profissionais do direito dotados de fé pública. O notário formaliza juridicamente a vontade, intervém nos atos e negócios e autentica fatos. O registrador pratica os atos da especialidade de que está incumbido. A função de cada um decorre do ordenamento, e não de um contrato livremente negociado com o usuário.

Quatro finalidades para compreender

Finalidade	Como interpretar no estudo
Publicidade	Permitir o conhecimento jurídico dos atos conforme o regime de acesso aplicável. Há informações reservadas.
Autenticidade	Atribuir confiabilidade à origem e à documentação do ato no âmbito da competência legal.
Segurança	Controlar requisitos e conservar informações para reduzir incertezas jurídicas.
Eficácia	Produzir os efeitos previstos para o ato, conforme seus requisitos específicos.

Fundamento: Constituição, art. 236; Lei n. 8.935/1994, arts. 1º, 3º, 6º e 12. [2 e 3]

Fé pública e autonomia têm limites

Fé pública não significa que todo conteúdo levado ao cartório se torna verdadeiro, nem que um ato ilegal passa a ser válido. A atuação deve permanecer dentro da competência e das formalidades previstas. A confiança no instrumento convive com a possibilidade de questionar seus vícios pelos meios adequados.

Caso resolvido

O titular decide que, para acelerar o atendimento, dispensará uma exigência legal sempre que as partes assumirem o risco por escrito. Ele argumenta que responde pelas despesas e tem independência profissional.

A conclusão está errada. A responsabilidade pela gestão administrativa e financeira não inclui autorização para descumprir a lei. A vontade das partes pode ser juridicamente formalizada dentro dos limites do ordenamento; a declaração de que assumem o risco não cria uma competência nem elimina um requisito obrigatório.

Pergunta do enunciado	Regra que responde
Quem administra recursos, investimentos e pessoal?	O titular, nos termos do art. 21.
Quem fiscaliza os atos?	O Poder Judiciário, conforme o art. 236, § 1º.
Quem define o que pode ser praticado?	A competência decorre das normas aplicáveis.
A independência impede a perda da delegação?	Não. A perda pode ocorrer nas hipóteses e pelo procedimento legal.

 **Palavra que altera a questão**

“Independência” não equivale a “imunidade ao controle”. Observe se a alternativa transforma uma autonomia específica em poder ilimitado.

 **Sua vez**

Explique a alguém, em duas frases, por que gestão privada e fiscalização judicial são compatíveis. Depois indique qual delas está em discussão quando o caso trata de contratação de funcionários.

Fundamento: Constituição, art. 236, § 1º; Lei n. 8.935/1994, arts. 21, 28, 30 e 35. [2 e 3]

Constituição: funções, fontes e competências

Edital: NR 1.7

A Constituição distribui funções. A União legisla privativamente sobre registros públicos e estabelece, por lei federal, normas gerais de emolumentos. Os Estados e o Distrito Federal fixam os valores, observadas essas normas gerais. O Poder Judiciário fiscaliza os atos, e o CNJ exerce suas competências administrativas e disciplinares nos limites constitucionais.

A atividade é pública, mas seu exercício ocorre em caráter privado por delegação. O titular não recebe um cargo efetivo de servidor pelo concurso do art. 236. Também não recebe uma empresa pública ou uma concessão licitada segundo o regime geral dos serviços públicos: o desenho constitucional contém seleção e disciplina próprios.

Situação	Leitura constitucional
Nomeação de pessoa sem concurso para titularidade definitiva	Contraria a exigência constitucional, ressalvadas situações históricas constitucionalmente protegidas.
Fiscalização judicial	Compatível com independência técnica e gestão privada.
Lei estadual sobre concurso de remoção	Deve respeitar a Constituição, a legislação federal aplicável e as normas nacionais válidas.
Serviço já oficializado	Exige exame específico do art. 32 do ADCT; não pode ser tratado como delegação privada ordinária.



Resolva antes de conferir

O candidato aprovado afirma que a delegação poderá ser livremente vendida como estabelecimento empresarial. A conclusão é correta?

Conferência: Não. A outorga é pessoal e vinculada ao regime constitucional. Equipamentos e contratos de apoio não se confundem com a titularidade da função pública delegada.

Base de leitura: Constituição, arts. 22, XXV, 37, 103-B e 236; ADCT, art. 32; Lei n. 8.935/1994.

Ingresso e habilitação são etapas diferentes

O ENAC verifica habilitação prévia. Ele não outorga uma serventia e não substitui as demais etapas do concurso de delegação. É necessário distinguir o exame nacional, o concurso do tribunal e a efetiva outorga.

A regra do concurso

O art. 236, § 3º, exige concurso público de provas e títulos para ingresso na atividade. Trabalho prolongado como preposto não gera direito automático à titularidade.

A Lei n. 8.935/1994 exige habilitação no concurso, nacionalidade brasileira, capacidade civil, quitação com obrigações eleitorais e militares, diploma de bacharel em Direito e conduta condigna. Esses requisitos devem ser lidos com a exceção expressa do art. 15, § 2º, e com as normas do respectivo certame.

Exceção para quem não é bacharel

Pode concorrer o não bacharel que complete dez anos de exercício em serviço notarial ou de registro até a primeira publicação do edital daquele concurso de provas e títulos. A exceção permite concorrer sem o diploma; não dispensa o concurso ou os demais requisitos.

O marco do ENAC 2026.2

No ENAC 2026.2, os itens 3.10 e 3.11 admitem graduação em Direito ou dez anos de função em serviços notariais ou de registro, observada a data de 06/11/2026 para a comprovação indicada no edital. Não substitua essa regra própria pela data de outro concurso.

Fundamento: Constituição, art. 236, § 3º; Lei n. 8.935/1994, arts. 14 e 15; edital, itens 3.10 e 3.11. [1 a 3]

ENAC

Habilitação prévia

Concurso

Seleção para a delegação

Outorga

Delegação da atividade

O imóvel e a propriedade registrada

O Registro de Imóveis organiza a informação jurídica sobre bens territorialmente individualizados. O Código Civil considera imóveis o solo e aquilo que se lhe incorporar natural ou artificialmente. Também trata como imóveis, para os efeitos legais, os direitos reais sobre imóveis, as ações que os asseguram e o direito à sucessão aberta.

Essa classificação não transforma todo bem juridicamente imóvel em uma parcela de solo matriculável. O direito à sucessão aberta é uma universalidade: não se abre uma matrícula para “a herança”. Os imóveis que a compõem conservam suas matrículas, e a sucessão será levada aos respectivos registros por título adequado.

O solo abrange o espaço aéreo e o subsolo em altura e profundidade úteis ao exercício da propriedade, sem apropriação irrestrita de recursos minerais, potenciais de energia hidráulica e outros bens sujeitos a regime próprio. O registro deve identificar o objeto do direito, seu titular e as limitações relevantes.



Caso resolvido

Uma pessoa cede direitos hereditários por escritura. A escritura não autoriza, por si só, transferir para o cessionário a matrícula de uma fazenda específica do espólio. É preciso examinar o objeto cedido, a partilha e o título apto à mutação imobiliária.

Base de conferência: CC, arts. 79–81, 1.229, 1.230, 1.784 e 1.793; LRP, arts. 176 e 221.

Matrícula, transcrição e cadastro

A matrícula é o assento que individualiza o imóvel e serve de referência à sequência de seus registros e averbações. A técnica do **fólio real** concentra a história jurídica na unidade imobiliária. A transcrição pertence ao sistema anterior e continua produzindo efeitos enquanto não houver a migração juridicamente cabível.

Abertura de matrícula não equivale a aquisição. É possível abrir matrícula com base no registro anterior e manter o mesmo proprietário. Inversamente, a herança transmite-se com a morte, mas precisa de ingresso registral para recompor a cadeia e viabilizar a disposição regular dos imóveis.

Cadastro municipal, CCIR, CAR e CIB possuem finalidades administrativas, fiscais ou ambientais. São dados relevantes à identificação, mas não substituem o título de domínio nem o registro. A certificação de uma poligonal pelo Incra também não declara quem é o proprietário.



Caso resolvido

O cadastro de IPTU está no nome de Beatriz; a matrícula continua em nome de Carlos. O cadastro não permite ao registrador tratar Beatriz como proprietária para vender. É necessário o título aquisitivo e sua inscrição.



Detalhe que decide

Inscrição fiscal e matrícula respondem a perguntas diferentes. Não use o número do contribuinte como prova autônoma de domínio.

Base de conferência: LRP, arts. 176, 195-197; CC, arts. 1.245 e 1.784; CNN, arts. 440-AQ e 440-AW.

Título, registro e aquisição

Na transmissão imobiliária entre vivos, a regra é a aquisição mediante registro do título translativo. A compra e venda constitui a obrigação de transferir; o ingresso no Registro de Imóveis realiza a mutação real. Enquanto não se registrar o título, o alienante continua a ser havido como dono, ressalvadas situações aquisitivas regidas por normas especiais.

A aquisição por sucessão e a usucapião mostram por que seria errado dizer que toda propriedade nasce do registro. Nessas hipóteses, a inscrição declara e publiciza uma aquisição que tem outro suporte. O efeito registral depende do modo de aquisição e da norma aplicável.

O registro também é causal: a sua eficácia mantém relação com a validade do título que lhe deu origem. O art. 1.247 do Código Civil admite retificação ou anulação se o teor do registro não exprimir a verdade. A proteção de terceiros exige exame das normas específicas, inclusive da concentração na matrícula.



Caso resolvido

Duas pessoas assinam uma escritura de venda, pagam o preço e entregam as chaves. Esses atos não dispensam o registro para a aquisição derivada entre vivos. Posse, quitação e domínio não se confundem.

Base de conferência: CC, arts. 1.227, 1.245–1.247 e 1.784; LRP, arts. 172 e 252.

Eficácia, presunção e cancelamento

O registro existente produz seus efeitos legais enquanto não cancelado, mesmo que se prove por outro modo que o título foi desfeito, anulado, extinto ou rescindido. Isso protege a estabilidade formal do sistema e exige que a alteração jurídica alcance o assento por procedimento adequado.

Essa eficácia não significa presunção absoluta de verdade. O interessado pode demonstrar o vício e obter a retificação, o cancelamento ou o reconhecimento judicial pertinente. A nulidade própria do registro, disciplinada no art. 214 da LRP, não se confunde com o vício do negócio causal, que pode exigir processo contencioso.

A boa-fé não é uma fórmula que convalida toda aquisição. Devem ser examinadas as proteções legais específicas, as exceções e a natureza pública ou privada do bem. A Súmula 496 do STJ, por exemplo, afasta a oponibilidade à União dos registros particulares relativos a terrenos de marinha.

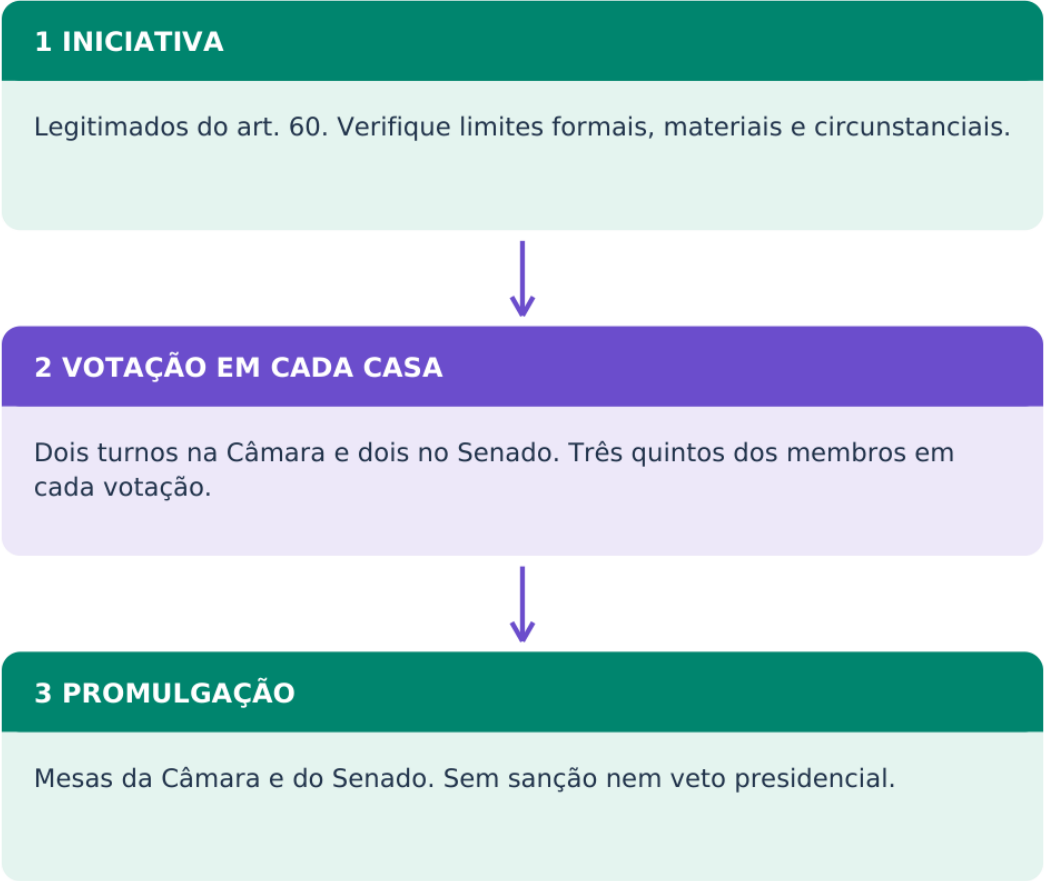


Caso resolvido

O comprador apresenta ao oficial uma mensagem dizendo que o vendedor “desistiu da venda”. A mensagem não permite apagar o registro. Deve existir documento hábil ou decisão que sustente o cancelamento, observados os direitos atingidos.

Base de conferência: CC, art. 1.247; LRP, arts. 214, 216, 250 e 252; STJ, Súmula 496.

Percurso de uma emenda



O esquema resume o procedimento permanente do art. 60. Antes de votar, confira também limites materiais, formais e circunstanciais.

Fonte: Constituição e legislação desenvolvidas nas unidades deste capítulo.

Poder de reforma e auto-organização

CO 1 • CO 6 • Constituição, história e poder constituinte

O poder derivado reformador altera a Constituição Federal por emendas. O decorrente permite a elaboração das constituições estaduais, subordinadas à Constituição Federal. O revisor correspondeu à competência transitória do art. 3º do ADCT, exercida na revisão de 1993–1994. Todas essas competências têm fundamento na ordem originária.

Estados devem observar princípios federais obrigatórios e regras de organização que lhes sejam aplicáveis. Municípios aprovam leis orgânicas em dois turnos, com interstício mínimo de dez dias e voto de dois terços da Câmara, que as promulga. A lei orgânica municipal não transforma o município em estado soberano.

O Distrito Federal rege-se por lei orgânica, também com dois turnos, dez dias e dois terços, e acumula competências legislativas estaduais e municipais. Na prova, diferencie procedimento de auto-organização, competência material e nome do documento. A autonomia não afasta controle judicial.

Aplique ao caso

Câmara aprova a lei orgânica municipal em turno único. Houve observância do procedimento constitucional?



Solução comentada

Não. O art. 29 exige dois turnos, interstício mínimo de dez dias e aprovação por dois terços.



Ponto de atenção

Os dois turnos da lei orgânica não usam o quórum de três quintos das emendas federais.

Fundamento: CF, arts. 25, 29, 32 e 60; ADCT, arts. 3º e 11.

Testar esta unidade — questão 4

Quem propõe e quem aprova emenda

CO 2 • CO 9 • Constituição, história e poder constituinte

A proposta de emenda pode partir de um terço, no mínimo, dos membros da Câmara ou do Senado; do presidente da República; ou de mais da metade das assembleias legislativas das unidades da Federação, cada uma pela maioria relativa de seus membros. O art. 60 não prevê iniciativa popular federal de PEC.

A proposta deve ser discutida e votada em cada Casa do Congresso, em dois turnos, e aprovada por três quintos dos respectivos membros em ambos. O quórum incide sobre o total de membros de cada Casa, e não apenas sobre os presentes. Divergência de conteúdo entre as Casas exige recomposição do texto aprovado, sem permitir promulgação de redação que não recebeu a dupla concordância exigida.

As Mesas da Câmara e do Senado promulgam a emenda, com número de ordem. Não há sanção nem veto do presidente. Matéria de PEC rejeitada ou havida por prejudicada não pode ser objeto de nova proposta na mesma sessão legislativa; compare com a reapresentação de projeto de lei do art. 67.

Aplique ao caso

O presidente recebe a PEC aprovada e decide vetá-la por inconveniência. O veto integra o procedimento?

Solução comentada

Não. A emenda é promulgada pelas Mesas das duas Casas; não passa por sanção ou veto presidencial.

Ponto de atenção

Sessão legislativa é, em regra, o período anual; legislatura corresponde a quatro anos.

Fundamento: CF, arts. 44, parágrafo único, 57 e 60.

Testar esta unidade — questão 5

Limites da reforma constitucional

CO 2 • CO 6 • CO 9 • Constituição, história e poder constituinte

Limites circunstanciais impedem emenda durante intervenção federal, estado de defesa ou estado de sítio. Limites formais disciplinam iniciativa, turnos, quórum e promulgação. Limites materiais protegem forma federativa, voto direto, secreto, universal e periódico, separação de Poderes e direitos e garantias individuais.

A cláusula pétrea veda proposta tendente a abolir o núcleo protegido, não qualquer alteração de redação ou qualquer disciplina nova. Direitos individuais protegidos não se esgotam no art. 5º. Uma garantia tributária ou processual, por exemplo, pode integrar essa proteção conforme seu conteúdo.

Limites implícitos são extraídos da lógica do poder derivado, como a impossibilidade de eliminar os próprios limites para, em seguida, abolir o núcleo protegido. Diferencie mudança legítima, restrição proporcional e esvaziamento. Uma emenda que amplia proteção não fica proibida só por tratar de matéria abrangida por cláusula pétrea.

Aplique ao caso

PEC torna vitalício um mandato eletivo, suprimindo futuras eleições. Qual limite atinge?

Solução comentada

A periodicidade do voto está expressamente protegida pelo art. 60, § 4º. A proposta tende a abolir esse núcleo.

Ponto de atenção

Cláusula pétrea protege conteúdo essencial; não congela cada palavra constitucional.

Fundamento: CF, art. 60, §§ 1º a 5º.

Testar esta unidade — questão 6

A009

Uma dúvida imobiliária foi julgada. O apresentante pergunta quem pode apelar e quais os efeitos. Qual resposta corresponde à LRP?

- A) Só o Ministério Público pode recorrer.
- B) Interessado, Ministério Público e terceiro prejudicado podem apelar, com efeitos devolutivo e suspensivo.
- C) Só o oficial pode apelar, com efeito devolutivo.
- D) O recurso próprio é sempre agravo de instrumento.
- E) A apelação tem obrigatoriamente apenas efeito devolutivo.

Resposta A009: Confiança: [Ver comentário](#)

A010

Uma titular organiza pessoal e despesas da serventia e conclui que isso afasta qualquer controle judicial de sua atividade. Qual análise é adequada?

- A) O juiz deve autorizar previamente cada compra de expediente.
- B) A autonomia exclui responsabilidade pela qualidade do serviço.
- C) Todo empregado passa a integrar o quadro do tribunal.
- D) A fiscalização permite ao usuário fixar a remuneração dos prepostos.
- E) O gerenciamento administrativo e financeiro é seu, permanecendo a fiscalização legal dos atos.

Resposta A010: Confiança: [Ver comentário](#)

A011

O responsável interino por um RCPJ afirma que aderir ao SERP seria facultativo porque ainda não recebeu delegação por concurso. Qual é a orientação legal?

- A) A adesão é obrigatória, inclusive para responsáveis interinos pelo expediente.
- B) Basta aguardar a próxima vacância para cumprir a obrigação.
- C) A adesão depende de manifestação unânime dos usuários.
- D) O RCPJ está fora de todos os objetivos do SERP.
- E) Somente titulares concursados devem aderir.

Resposta A011: Confiança: [Ver comentário](#)

A009 Recurso na dúvida

Gabarito: B.

- A) Incorreta.** O rol também inclui interessado e terceiro prejudicado.
- B) Correta.** Esses legitimados e efeitos constam do art. 202.
- C) Incorreta.** O dispositivo não confere ao oficial essa exclusividade.
- D) Incorreta.** A LRP prevê apelação para a sentença na dúvida.
- E) Incorreta.** O texto legal também lhe atribui efeito suspensivo.

Fundamento: Lei 6.015/1973, art. 202.

Retome: U02 e Volume 02.

[Voltar à questão](#)

A010 Gestão e fiscalização

Gabarito: E.

- A) Incorreta.** A gestão ordinária cabe ao titular, sem tal requisito universal.
- B) Incorreta.** A lei atribui organização e responsabilidade ao delegatário.
- C) Incorreta.** A contratação ordinária dos prepostos segue a legislação do trabalho.
- D) Incorreta.** O usuário não assume a gestão contratual do pessoal.
- E) Correta.** Autonomia de gestão e fiscalização judicial convivem na Lei 8.935.

Fundamento: Lei 8.935/1994, arts. 20, 21, 37.

Retome: U02 e Volume 02.

[Voltar à questão](#)

A011 Adesão ao SERP

Gabarito: A.

- A) Correta.** O art. 4º, § 1º, inclui expressamente os interinos.
- B) Incorreta.** A vacância não suspende a obrigação do responsável atual.
- C) Incorreta.** Não existe esse condicionamento legal.
- D) Incorreta.** A integração abrange os registros públicos regulados pela LRP.
- E) Incorreta.** A lei alcança também a interinidade.

Fundamento: Lei 14.382/2022, arts. 3, 4.

Retome: U03 e Volume 03.

[Voltar à questão](#)

Continue a partir do que aprendeu.

Anote uma regra, uma exceção e uma dúvida desta leitura. Na próxima sessão, tente recuperar as respostas antes de consultar o texto.

Volume da coleção	Páginas originais
01 · Fundamentos da atividade notarial e registral	16 a 19
07 · Registro de Imóveis: fundamentos e qualificação	7 a 10
18 · Direito Constitucional	23 e 27 a 29
27 · Revisão, questões e simulados integrados	34 e 105

Edição e recorte temporal

Esta seleção pertence à edição ENAC 2026.2. Cada volume conserva sua própria data de revisão editorial. A montagem da amostra, em 06/10/2026, não altera essas datas.

O material observa a regra temporal do item 8.8.1 do edital: para a prova prevista em 22/11/2026, o marco normativo é 24/08/2026, pela entrada em vigor. O edital também admite preceitos revogados na janela indicada. Alteração da data da prova ou do edital exige reexaminar esse recorte.

As referências legais e bibliográficas nas páginas selecionadas pertencem aos volumes de origem. Anexos, demais exercícios e listas completas de fontes permanecem nos respectivos volumes.

CARpivara • ENAC e Cartórios
Cada página, um passo.