



Decisão Nº 11623/2019 - PJPI/CGJ/GABVICOR

## **DECISÃO**

EMENTA. CONSULTA. MATÉRIA REGISTRAL. SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO. SERVENTIAS EXTRAJUDICIAIS. CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA. PROGRAMA DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL. LEIS 10.188/01 E 11.977/09. ART. 1.085 DO CÓDIGO DE NORMAS E PROCEDIMENTOS DOS SERVIÇOS NOTARIAIS E DE REGISTRO DO PIAUÍ (PROVIMENTO CGJ Nº 17/13). POSSIBILIDADE DE UTILIZAÇÃO DE CHANCELA MECÂNICA EM SUBSTITUIÇÃO À ASSINATURA FÍSICA EM CONTRATOS HABITACIONAIS DE INTERESSE SOCIAL. DEFINIÇÃO DO PROCEDIMENTO E DOS DOCUMENTOS NECESSÁRIOS AO REGISTRO DA CHANCELA MECÂNICA. DEFINIÇÃO DO MOMENTO PARA UTILIZAÇÃO DA CHANCELA EM ADITIVOS DE CONTRATOS JÁ VIGENTES.

### **I - RELATÓRIO**

Trata-se de requerimento formulado pela interina do 2º Ofício de Notas e Registros de Imóveis de Teresina-PI, objetivando esclarecimentos acerca da aplicabilidade da Decisão Nº 2446/2017 - PJPI/CGJ/GABJACGJEXT, que sugere o uso da chancela mecânica pela Caixa Econômica Federal para assinatura de contratos de mútuo por ela celebrados no âmbito do SFI e SFH, consoante previsto no art. 1.085 do Código de Normas e Procedimentos dos Serviços Notariais e de Registro do Piauí (Provimento CGJ nº 17/2013).

A interina questiona sobre a possibilidade de utilização da chancela mecânica para que a CAIXA também possa assinar, por tal modo, os contratos de mútuo relacionados ao Programa Minha Casa, Minha Vida (Lei nº 11.977/09). Faz, ainda, as seguintes indagações:

*1. A quem compete o uso da chancela mecânica da Instituição financeira Caixa Econômica Federal - CEF no Estado do Piauí?*

*2. Qual o procedimento para o registro da chancela mecânica a ser adotado pelo(s) Cartório(s) detentor da competência?*

*3. Quais os efeitos da Decisão nº 2446/2017 - PJPI/CGJ/GABJACGJEXT, ex tunc ou ex nunc, uma vez a necessidade de correção dos contratos, por vezes, utilizando-se o campo de ressalvas do mesmo?*

*4. Para os casos dos contratos já celebrados, portanto, firmados pelo Programa de Arrendamento Residencial - PAR / Fundo de Arrecadamento Residencial - FAR, representados pela Caixa Econômica Federal - CEF, em que haja necessidade de ajustes por meio de instrumento de aditamento, cabe o uso da chancela mecânica para substituir assinatura física dos representantes legais da Instituição Financeira Caixa Econômica Federal - CEF?*

Notificadas, a ANOREG apresentou a resposta de id.1199174, ao passo que transcorreu *in albis* o prazo para a ARPEN se manifestar (1202635).

O Exmo. Juiz Auxiliar da Vice-Corregedoria emitiu parecer (1372799), opinando circunstanciadamente sobre os pontos levantados pela interina.

É o relatório.

## II - FUNDAMENTAÇÃO

O douto Juiz Auxiliar da Vice-Corregedoria teceu as seguintes considerações em seu parecer:

*A primeira indagação, embora não conste entre aquelas listadas pela interina, está relacionada à possibilidade de utilização da chancela mecânica pela CAIXA nos contratos atinentes ao Programa Minha Casa, Minha Vida.*

*Digno de nota é que o art. 1.085 do Código de Normas e Serviços Notariais e de Registro do Piauí (Provimento CGJ nº 17/2013) franqueia tal possibilidade na hipótese de contratos a serem celebrados no âmbito do SFI e SFH. Confira-se:*

*Art. 1.085. A União, Estado, Municípios e companhias de habitação integrantes da administração pública, bem como as Instituições Financeiras autorizadas pelo Banco Central do Brasil, poderão usar chancela mecânica para firmar contratos com seus mutuários, no âmbito do SFH e do SFI.*

*Registre-se que o Sistema Financeiro de Habitação foi criado pela Lei nº 4.380/64, e destina-se a facilitar e promover a construção e a aquisição da casa própria ou moradia, especialmente pelas classes de menor renda da população (art. 8º). Além disso, tem como característica a regulamentação das condições de financiamento imobiliário, v.g., taxa de juros, quota, prazos.*

*Nesse sistema, estão incluídas as operações contratadas com recursos do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo e do FGTS, inclusive o Programa Minha Casa, Minha Vida, o qual conta, ainda, com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial. Vide, quanto a isso, a previsão na Lei nº 11.977/09 (que institui o referido Programa) de que a União subvencionará os empreendimentos habitacionais viabilizados por meio de financiamento realizado pelas entidades integrantes do SFH, a denotar operacionalização do PMCMV no âmbito desse sistema:*

*Art. 1º O Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV tem por finalidade criar mecanismos de incentivo à produção e aquisição de novas unidades habitacionais ou requalificação de imóveis urbanos e produção ou reforma de habitações rurais, para famílias com renda mensal de até*

R\$ 4.650,00 (quatro mil, seiscentos e cinquenta reais) e compreende os seguintes subprogramas: [\(Redação dada pela Lei nº 12.424, de 2011\)](#)

I - o Programa Nacional de Habitação Urbana (PNHU); [\(Redação dada pela Lei nº 13.173, de 2015\)](#)

II - o Programa Nacional de Habitação Rural (PNHR); e [\(Redação dada pela Lei nº 13.173, de 2015\)](#)

§ 1º Para os fins desta Lei, considera-se: [\(Redação dada pela Lei nº 13.173, de 2015\)](#)

(...)

III - oferta pública de recursos: procedimento realizado pelo Poder Executivo federal destinado a prover recursos às instituições e agentes financeiros do Sistema Financeiro da Habitação - SFH para viabilizar as operações previstas no inciso III do art. 2º; [\(Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011\)](#)

Art. 2º Para a implementação do PMCMV, a União, observada a disponibilidade orçamentária e financeira: [\(Redação dada pela Lei nº 12.424, de 2011\)](#)

I - concederá subvenção econômica ao beneficiário pessoa física no ato da contratação de financiamento habitacional; [\(Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011\)](#)

II – participará do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), mediante integralização de cotas e transferirá recursos ao Fundo de Desenvolvimento Social (FDS) de que tratam, respectivamente, a [Lei nº 10.188, de 12 de fevereiro de 2001](#), e a [Lei nº 8.677, de 13 de julho de 1993](#); [\(Redação dada pela Lei nº 12.693, de 2012\)](#)

III - realizará oferta pública de recursos destinados à subvenção econômica ao beneficiário pessoa física de operações em Municípios com população de até 50.000 (cinquenta mil) habitantes;

Art. 6º A subvenção econômica de que trata o inciso I do art. 2º será concedida no ato da contratação da operação de financiamento, com o objetivo de:

(...)

II – complementar o valor necessário a assegurar o equilíbrio econômico-financeiro das operações de financiamento realizadas pelas entidades integrantes do Sistema Financeiro da Habitação - SFH, compreendendo as despesas de contratação, de administração e cobrança e de custos de alocação, remuneração e perda de capital.

Logo, a previsão contida no art. 1.085 do Código de Normas, facultando a utilização da chancela mecânica pelas Instituições Financeiras autorizadas pelo Banco Central do Brasil nos contratos celebrados com seus mutuários pelo SFH, já engloba os contratos do Programa Minha Casa, Minha Vida.

**Feita tais considerações, este Juiz Auxiliar não divisa impedimento legal à**

***possibilidade de utilização, pela CAIXA, da chancela mecânica nas contratações do Programa Minha Casa, Minha Vida.***

*Anote-se, por oportuno, que a Caixa Econômica Federal é uma empresa pública, que tem a União como detentora da maioria do capital votante e finalidade voltada, no caso em análise, à habitação popular. Como se sabe, há presunção de legalidade e legitimidade nos atos emanados pelo poder público, circunstância que confere a segurança jurídica suficiente para utilização da chancela mecânica, sobretudo se considerada em conjunto com a adoção dos necessários procedimentos de segurança para efetiva implantação desse sistema, definidos nos arts. 255 e 256 do Código de Normas:*

*Art. 255. O registro da chancela mecânica do tabelião observará os seguintes requisitos:*

*I – preenchimento da ficha-padrão destinada ao reconhecimento de firmas;*

*II – arquivamento na serventia do fac-símile da chancela;*

*III – declaração do dimensionamento do clichê;*

*IV – descrição pormenorizada de chancela, com especificação das características gerais e particulares do fundo artístico.*

*Art. 256. O uso da chancela mecânica nos itens de autenticação das cópias de documentos particulares e certidões ou traslados de instrumentos do foro judicial, extraídos pelo sistema reprográfico, observará os requisitos dos demais atos de autenticação.*

*Observe-se que a interina, neste ponto, questiona a necessidade de autorização legal para que a CAIXA pudesse utilizar a chancela mecânica nos contratos habitacionais de interesse social, reportando-se a entendimento da Corregedoria-Geral da Justiça de São Paulo, indeferindo pedido formulado, neste sentido, pela Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo.*

*Contudo, o que ocorreu foi o contrário. A CGJ-SP **autorizou** a CDHU-SP a utilizar a chancela mecânica, justamente por sua natureza pública e pelo interesse social das contratações habitacionais. O que ela indeferiu foi pedido de empresa privada que queria utilizar a chancela mecânica nos moldes da CDHU-SP - esse último caso foi a decisão juntada pela interina.*

*A autorização foi conferida à CDHU no processo nº 2010/69882, nos termos do Parecer 392/10-E, aprovado pelo Exmo. Corregedor-Geral da Justiça:*

*Pedido formulado pela Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo (CDHU) de pronunciamento, por parte desta Corregedoria Geral da Justiça, acerca de diversas questões notariais e registrais. Busca da simplificação e uniformização de procedimentos nos empreendimentos imobiliários a cargo da referida sociedade de economia mista. Pedidos que comportam apreciação e considerações.*

*(...)*

9) *Por derradeiro, a requerente defende seja autorizado o uso de chancela mecânica para os contratos que vier a firmar com seus inúmeros mutuários. Isto sem necessidade de abertura de firma do possuidor da chancela, perante cada notário, em todas as cidades nas quais houver imóveis a serem entregues. Despiciendo seria, ainda, registrar a chancela em cada um destes tabelionatos. Igualmente desnecessário se mostraria o reconhecimento de firma do notário de São Paulo, Capital, onde se lavrou o instrumento público relativo à chancela.*

***Legítima esta postulação, considerando se tratar de contratos em massa, assinados, a um só tempo, às centenas ou aos milhares. Inequivocamente, o desenvolvimento das atividades comerciais, na maioria das vezes com a emissão de títulos de crédito ou outros documentos em larga escala, fez com que se permita, hoje, sejam eles rubricados e assinados através de chancela mecânica. A chancela é uma reprodução mecânica, um fac-símile, da assinatura da pessoa que deveria firmar o documento.***

*O registro de chancela mecânica foi originalmente regulado pela Circular nº 103, de 29/III/67, do Banco Central do Brasil, hoje já revogada, que assim dispunha:*

*A chancela mecânica, também denominada assinatura ou autenticação mecânica, é a reprodução exata da assinatura de próprio punho, resguardada por características técnicas, obtida por máquinas especialmente destinadas a esse fim mediante processo de compressão.*

*Em tal Circular constava, como requisito indispensável para o emprego da assinatura mecânica, seu prévio registro nos serviços notariais do domicílio do usuário.*

*Em se tratando de pessoa jurídica, como é a hipótese aqui em comento, poderia ser considerada a localidade apontada no estatuto social da CDHU, na forma do art. 75, IV, do Código Civil, sem necessidade de múltiplas aberturas de firma, assistindo razão à requerente também neste tópico.*

*(...)*

*Dispõe ela, finalmente, de previsão normativa nas Leis nº 5.589/70 (autoriza a utilização de chancela mecânica para autenticação de títulos), 6.304/75 (estende às duplicatas o processo de autenticação mediante chancela mecânica), 6.404/76 (nas sociedades anônimas, os certificados de ações podem ser autenticados por chancela mecânica - art. 24, § 2º), além de referência nas Resoluções nº 469/78 do CMN e 885/83 do BACEN.*

***A empresa requerente poderá, enfim, formular requerimento(s) ao(s) notário(s) de sua conveniência, apresentando, em seu papel timbrado, as estampas do clichê e o fac-símile da chancela, acompanhados de cartão do CNPJ e estatuto social atualizado.***

***Devem ainda ser apresentados cédula de identidade e cartão de CPF daquele(s) que terá(ão) sua(s) assinatura(s) gravada(s) mecanicamente.***

*Lavrar-se-á, então, instrumento público referente ao pedido de registro daquela chancela, a ser devidamente descrita, tais quais as pessoas relacionadas com mencionado ato.*

*Tudo isto sem qualquer necessidade de múltiplas e reiteradas aberturas de firma do possuidor da chancela, perante cada notário, em todas as cidades nas quais houver imóveis a serem entregues. Despiciendo, ainda, registrar a chancela em cada um destes tabelionatos.*

*Diante do exposto, o parecer que respeitosamente submeto à elevada apreciação de Vossa Excelência é no sentido de que, caso aprovado:*

*a) sejam respondidas, na forma a seguir articulada, as indagações formuladas pela requerente:*

*(...)*

***9) A CDHU fica autorizada a usar chancela mecânica para firmar contratos com seus inúmeros mutuários. Isto sem necessidade da abertura de firma do seu representante legal, possuidor da chancela, perante cada notário, em todas as cidades nas quais houver imóveis a serem entregues. Despiciendo, ainda, registrar a chancela em cada um destes tabelionatos. Igualmente desnecessário se mostra o reconhecimento de firma do notário de São Paulo, Capital (sede da CDHU), onde se lavrou o instrumento público relativo à chancela.***

*Analisado este ponto, passa-se ao enfrentamento das questões formuladas pela interina.*

### ***I. A quem compete o uso da chancela mecânica da Instituição financeira Caixa Econômica Federal - CEF no Estado do Piauí?***

*A Caixa Econômica Federal é uma instituição financeira sob a forma de empresa pública, dotada de personalidade jurídica de direito privado, com patrimônio próprio e autonomia administrativa, vinculada ao Ministério da Fazenda. Foi criada por meio do Decreto-Lei nº 759, de 12 de agosto de 1969. É relevante apontar, nesse contexto, que o art. 9º, parágrafo único, inciso II, do mencionado Decreto-Lei, elege como diretriz para elaboração do Estatuto da empresa a desconcentração da atividade executiva, de maneira a facilitar e agilizar a realização das operações financeiras pertinentes. Observe-se:*

*Art 9º Os estatutos da CEF, expedidos pelo Ministro da Fazenda e aprovados por Decreto do Presidente da República, estabelecerão a constituição, atribuições e funcionamento dos órgãos que compõem sua estrutura básica.*

*Parágrafo único. Tanto na elaboração dos estatutos, quanto na plantação da estrutura geral e normas de funcionamento da CEF, serão observadas, entre outras, os seguintes princípios fundamentais:*

*II - desconcentração da autoridade executiva, objetivando encurtar os canais processuais e assegurar rapidez à solução das operações;*

*Por sua vez, e tendo-se em vista a interpretação sistemática da legislação, a entrada em vigor da Lei das Estatais (Lei nº 13.303/16) tornou despicienda a expedição de ato do Ministro da Fazenda para alteração do Estatuto da CAIXA, embora a instituição permaneça vinculada àquele Ministério. Ainda assim, a diretriz de desconcentração das operações remanesceu. É o que resta consignado no art. 4º, II, do novo Estatuto da CAIXA, aprovado pela Assembleia Geral Extraordinária de 29/04/2019 (nº 1299017 em 13/08/2019):*

*Art. 4º A administração da CEF respeitará os princípios constitucionais da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência, e os seguintes preceitos:*

***II - desconcentração da autoridade executiva para assegurar maior eficiência e agilidade às atividades-fim, com descentralização e desburocratização dos serviços e operações;***

*Para concretização dessa diretriz, verifica-se que o Estatuto Social da CAIXA definiu a outorga de instrumento de mandato. Eis a redação do art. 14, caput e §1º:*

*Art. 14. A representação da CEF, em juízo ou fora dele, compete ao Presidente e, nos limites de suas atribuições e poderes, isoladamente, aos Vice-Presidentes, Diretor Jurídico e Diretores Executivos, podendo para tanto constituir prepostos e mandatários e conferir-lhes poderes e prerrogativas, segundo disponham a legislação e as normas internas e este Estatuto, ou que lhes forem delegados.*

*§ 1º Os instrumentos de mandatos devem especificar os atos e/ou as operações que poderão ser praticados e o prazo de duração ou validade, que permanecerão em vigência ainda que o seu signatário deixe de integrar o cargo, salvo se o mandato for expressamente revogado.*

*É possível, portanto, a outorga de procuração para assinatura de contratos habitacionais pelas autoridades acima elencadas, constituindo tal instrumento meio adequado para o alcance do propósito desconcentrador das atividades operacionais da instituição financeira.*

*De fato, não seria viável que o Presidente da CAIXA, v.g., pudesse ser a única autoridade responsável pela assinatura dos contratos de habitação popular. Veja-se que a interina revelou que existem, aproximadamente, 26.000 negócios dessa natureza. É indispensável, para a viabilidade prática do Programa Minha, Casa Minha Vida, o estabelecimento de rede de atendimento que possua de fato as atribuições necessárias à conclusão dessas avenças.*

*Obtempere-se, entretanto, que não cabe à Vice-Corregedoria Geral da Justiça do Piauí apontar quem é o responsável pela assinatura dos contratos habitacionais, que pode ser um superintendente, um gerente, um técnico - não há restrição do ponto de vista legal, pelo menos nessa escolha específica (o Estatuto da CAIXA define restrições em outros casos). Evidentemente, a opção situa-se no escopo insindicável da política organizacional da CAIXA. A ressalva que se faz é a de que ela (CAIXA) está vinculada às normas de governança corporativa por*

*ela mesma instituída.*

*De qualquer modo, havendo, no caso, a comprovação, por intermédio de procuração válida outorgada pela autoridade competente, e com poderes específicos para que o representante possa officiar nos empreendimentos habitacionais de interesse social, não há maiores dificuldades em possibilitar que este mesmo representante possa registrar a chancela mecânica de sua assinatura.*

*Por curiosidade, em consulta à página eletrônica da arquitetura organizacional da CAIXA<sup>1</sup>, observa-se a seguinte informação:*

#### *Rede de Atendimento*

*Fazem parte da rede de atendimento da Caixa as **Superintendências Regionais** - que são as unidades responsáveis pela **gestão e operação dos negócios** e pela **administração do atendimento regional**; e os canais de atendimento - que são os responsáveis pelo atendimento ao cliente, pela comercialização dos produtos e serviços e pela gestão dos canais parceiros.*

*Na prática, é provável que o preposto indicado para realização de negócios atinentes ao Minha Casa, Minha Vida seja o próprio Superintendente Regional. Isso, contudo, não é peremptório; como visto, é a CAIXA quem vai apontar o seu representante (v.g., é possível a hipótese de subestabelecimento, ou mesmo outorga direta, para um Gerente Executivo de Habitação).*

*Desse modo, feita a indicação em conformidade com o Estatuto da CAIXA e demais normas internas, o uso da chancela mecânica competirá àquele(a) que receber (e comprovar) os poderes bastantes para operacionalização dos negócios.*

## ***2. Qual o procedimento para o registro da chancela mecânica a ser adotado pelo(s) Cartório(s) detentor da competência?***

*Conforme já mencionado, o procedimento de registro da chancela mecânica está discriminado nos arts. 255 e 256 do Código de Normas, os quais pede-se vênia para repetir:*

*Art. 255. O registro da chancela mecânica do tabelião observará os seguintes requisitos:*

*I – preenchimento da ficha-padrão destinada ao reconhecimento de firmas;*

*II – arquivamento na serventia do fac-símile da chancela;*

*III – declaração do dimensionamento do clichê;*

*IV – descrição pormenorizada de chancela, com especificação das características gerais e particulares do fundo artístico.*

*Art. 256. O uso da chancela mecânica nos itens de autenticação das cópias de documentos particulares e certidões ou traslados de*



*instrumentos do foro judicial, extraídos pelo sistema reprográfico, observará os requisitos dos demais atos de autenticação.*

*Os dispositivos são relativamente diretos, e os documentos necessários no momento do registro da chancela são naturalmente aqueles que comprovem a identidade do requerente, sua qualidade de representante da CAIXA, bem como atestem a veracidade e correspondência de sua assinatura com a chancela. Assim, para maior detalhamento, **sugere-se à interina** exigir o requerimento assinado para registro de chancela mecânica, acompanhado dos seguintes documentos, que ficarão arquivados na serventia extrajudicial:*

*a) RG, CPF e comprovante de residência (fotocopiados na própria serventia) da pessoa autorizada a ter sua assinatura substituída pela chancela;*

*b) Cópia autenticada de Instrumento público de procuração, válida e vigente, da CAIXA, outorgada por autoridade competente, e, se for o caso, acompanhada do respectivo substabelecimento, designando o requerente como seu mandatário, conferindo-lhe poderes para operar nos programas/sistemas habitacionais nos quais se pretende utilizar a chancela mecânica (SFI, SFH ou Minha Casa Minha Vida);*

*c) fac-símile da chancela;*

*d) escritura pública contendo o nome das partes; objeto e finalidade da chancela; sua descrição pormenorizada, com especificação das características gerais e particulares do fundo artístico; a declaração de dimensionamento do clichê e declarações do fabricante da chancela.*

*Com relação ao último tópico, julga-se adequada a sugestão feita pela interina de utilização da escritura pública para descrição pormenorizada da chancela, sugestão essa que reproduz entendimento da ANOREG-SP, feita em função da legislação paulista, a qual, por seu turno, regula a matéria de modo idêntico ao Piauí. Confira-se:*

*No que toca o registro da chancela, esclarecemos que a descrição pormenorizada da chancela mecânica (alínea “d”) deve ser feita por meio de uma escritura pública, onde deverá constar, ao menos, o nome das partes, objeto e a finalidade da chancela, suas características, inclusive a menção aos documentos e declarações do fabricante da chancela, do dimensionamento do clichê, que deverão ser arquivados na serventia.*

*(Disponível em: <<https://www.anoregsp.org.br/noticias/19065/o-que-e-a-chancela-mecanica-e-como-e-feito-o-seu-registro-perante-um-tabeliao-de-notas>>)*

*Além disso, no ato de registro da chancela, o requerente deverá preencher uma ficha-padrão de reconhecimento de firma (art. 255, I, Código de Normas), aqui também à guisa do que recomendado pela ANOREG-SP:*

*Além da escritura, as Normas de Serviço determinam o preenchimento da ficha-padrão de reconhecimento de firma (recomenda-se uma via para o*

arquivo e outra para o procedimento), no qual deverá ser inserida a imagem da chancela mecânica, como se fosse a assinatura a próprio punho dos signatários. No fim do procedimento, o notário deverá extrair um traslado certificando o registro da chancela mecânica.

(Ibid.)

Note-se que a lista de documentos assemelha-se àquela exigida pelo Cartório do 3º Ofício de Notas, Protesto, RTD e RCPJ de Teresina-PI (Themístocles Sampaio) - documento de id. 0802597, fls. 33/46:

1 - requerimento dirigido ao cartório do 3º ofício.

2 - obrigatoriamente o estabelecimento ou o domicílio ser em Teresina.

3 - o fac-símile da chancela acompanhado do exemplar da assinatura de próprio punho devidamente dentro dos preceitos legais.

4 - CPF ou CNPJ.

5 - descrição detalhada da chancela ou seja a descrição das características.

6 - finalidade da chancela.

7 - declaração do fabricante da chancela.

Autorização do órgão competente para uso da chancela no caso de instituições financeiras a autorização do banco central ou da superintendência maior autorizando e aprovando a chancela mecânica.

Algumas considerações são, contudo, necessárias:

Item 2 - não há qualquer razoabilidade em exigir-se que o titular da assinatura a ser substituída pela chancela mecânica resida em Teresina. É possível, por exemplo, que um Gerente Executivo de Habitação resida no interior, ou em cidade próxima à Capital, não havendo qualquer restrição para que ele faça uso da sistemática ora analisada.

Item 3 - o exemplar da assinatura do requerente será tomado no momento do registro da chancela mecânica, com a assinatura da ficha-padrão para reconhecimento de firma (relembre-se, uma via para o arquivo, outra para o procedimento).

Abaixo do item 7 - a autorização decorre diretamente do disposto no art. 1.085, do Código de Normas, tornando-se, pois, redundante exigir-se autorização de outrem, sobretudo se considerada, também, a existência de autorização na procuração pública para que o requerente possa operar (e, portanto, assinar) nos negócios jurídicos pertinentes.

Enfim, este Juiz Auxiliar da Vice-Corregedoria Geral da Justiça entende necessários os documentos já referidos, os quais reputa-se que concedem a segurança jurídica necessária para a utilização da chancela mecânica em um número expressivo de negócios jurídicos.

**3. Quais os efeitos da Decisão nº 2446/2017 - PJPI/CGJ/GABJACGJEXT, ex tunc ou ex nunc, uma vez a necessidade de correção dos contratos, por vezes, utilizando-se o campo de ressalvas do mesmo?**

*A rigor, a r. Decisão Nº 2446/2017 - PJPI/CGJ/GABJACGJEXT (0161469) tem como objeto a satisfação de consulta relacionada à necessidade de assinatura em todas as páginas do contrato ou apenas na última página.*

*Ao concluir pela importância de assinatura em todas as páginas dos contratos, o então Juiz Auxiliar da Vice-Corregedoria, diante do quadro, recomendou a utilização do mecanismo da chancela mecânica, fazendo alusão ao art. 1.085 do Código de Normas. Observe-se:*

*Sobre a necessidade da assinatura apenas na última página do contrato, o fato por si só não tem o condão de macular a força probante do documento, em face do conjunto documental, porém, em se tratando de documentos que negociam propriedade de imóvel, direito fundamental, entendo que tal procedimento apenas fortalece segurança jurídica do ato, não sendo essencial, mas de grande importância à validade, resguardando tanto interesses do adquirente do imóvel, como a própria instituição bancária.*

*A título de recomendação, o Código de Normas e Serviços Notariais e de Registro do Piauí, Provimento nº 17/2013, mais precisamente em seu art. 1.085, permite que as Instituições Financeiras utilizem chancela mecânica para firmar os contratos.*

*Veja-se que não houve determinação para uso de chancela mecânica (afinal isso é uma faculdade concedida à instituição financeira), mas somente uma sugestão, em obiter dictum, feita com o propósito de oferecer à CAIXA uma solução viável e prevista na legislação para o problema da assinatura dos muitos contratos de habitação. Não compondo o dispositivo da decisão, não há falar, propriamente, em efeitos ex tunc ou ex nunc da Decisão Nº 2446/2017 - PJPI/CGJ/GABJACGJEXT acerca do uso da chancela.*

*Ainda assim, faz-se mister a fixação de determinado ponto no tempo para que seja possível a utilização dessa sistemática de modo segura. Nesse prisma, mantém-se pertinente a indagação da interina: em outras palavras, já vigentes os contratos habitacionais, é possível o uso da chancela mecânica nos atos destinados a sua correção? A partir de quando?*

*A resposta para essa indagação deve partir da premissa de que o ato que autorizou a utilização da chancela mecânica é um ato normativo - O Código de Normas e Serviços Notariais e de Registro do Piauí, Provimento CGJ nº 17/2013 (art. 1.085). Como ato normativo exarado pela Administração Pública, submete-se, portanto, aos princípios da legalidade e, especificamente, da segurança jurídica, a qual estabelece, em sentido objetivo, limites à retroatividade dos atos estatais, impedindo que prejudiquem o direito adquirido, o ato jurídico perfeito e a coisa julgada (art. 5º, inciso XXXVI, da Constituição Federal). Por tal motivo, afirma-se que a regra é a irretroatividade, com eficácia prospectiva e imediata.*

A propósito, confira-se o teor do art. 6º da Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro (Decreto-Lei nº 4.657/42):

**Art. 6º A Lei em vigor terá efeito imediato e geral, respeitados o ato jurídico perfeito, o direito adquirido e a coisa julgada.**

*(Redação dada pela Lei nº 3.238, de 1957)*

§ 1º *Reputa-se ato jurídico perfeito o já consumado segundo a lei vigente ao tempo em que se efetuou.* *(Incluído pela Lei nº 3.238, de 1957)*

Com relação ao ato jurídico perfeito, observem-se as palavras de Flávio Tartuce:

*b) Ato jurídico perfeito: é a manifestação de vontade lícita, já emanada por quem esteja em livre disposição e aperfeiçoada. De acordo com o que consta do texto legal (art. 6.º, § 1.º, Lei de Introdução), o ato jurídico perfeito é aquele já consumado de acordo com lei vigente ao tempo em que se efetuou. Diante do Código Civil de 2002, um contrato e um casamento celebrado antes da sua entrada em vigor devem ser vistos como atos jurídicos perfeitos.*

*(TARTUCE, Flávio. Direito civil: lei de introdução e parte geral – v. 1. 15. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019, págs. 74-75).*

*Nesse quadro, um contrato de habitação celebrado no âmbito do Programa Minha, Casa Minha Vida, já assinado fisicamente e em pleno vigor, consubstancia ato jurídico perfeito, não podendo ser reassinado por meio da chancela mecânica, sob pena de lesão à manutenção de situações jurídicas consolidadas.*

*Porém, para as correções materiais (v.g., mudança de endereço, correção dos dados dos contratantes etc.), e para aquelas complementações derivadas de um acordo entre as partes (respeitando-se, evidentemente, o pacta sunt servanda), nada impede que sejam celebrados aditivos utilizando-se a chancela mecânica, sobretudo porque já há norma vigente facultando tal possibilidade.*

*Aqui não se deve confundir irretroatividade de norma com aplicação imediata da norma. Como já afirmado neste parecer, já existe regra no art. 1.085 do Código de Normas prevendo a possibilidade de chancela mecânica no SFH (e, portanto, no PMCMV): tão logo levada a registro a chancela, é plenamente possível que ela seja utilizada nos atos jurídicos posteriores, ainda que complementares a um ato originário não realizado deste modo. Para todos os efeitos, aqui se está a tratar de uma simples assinatura, com o mesmo valor da assinatura de próprio punho.*

*Além disso, a simples utilização da chancela mecânica em atos de correção não parece atingir os efeitos dos atos jurídicos praticados ou as situações jurídicas constituídas e acobertadas pelos contratos. Mais importante, nessas circunstâncias, é perquirir-se o conteúdo dessas correções/alterações, as quais devem sempre obediência à boa-fé, à probidade e ao caráter sinalagmático dos financiamentos habitacionais.*

*Assim, é possível a utilização da chancela mecânica para correções simples ou alterações contratuais acordadas entre as partes integrantes de um contrato já vigente, que envolva o Programa Minha Casa Minha Vida, após o registro da chancela na serventia extrajudicial competente.*

***4. Para os casos dos contratos já celebrados, portanto, firmados pelo Programa de Arrendamento Residencial - PAR / Fundo de Arrecadamento Residencial - FAR, representados pela Caixa Econômica Federal - CEF, em que haja necessidade de ajustes por meio de instrumento de aditamento, cabe o uso da chancela mecânica para substituir assinatura física dos representantes legais da Instituição Financeira Caixa Econômica Federal - CEF?***

*O Programa de Arrendamento Residencial - PAR foi instituído pela Lei nº 10.188/01 para atendimento da necessidade de moradia da população de baixa renda, sob a forma de arrendamento residencial com opção de compra (art. 1º). Esse Programa é operacionalizado pela CAIXA e utiliza-se, dentre outros recursos, do Fundo de Arrendamento Residencial.*

*Esse fundo, criado mediante autorização legislativa no âmbito do Programa de Arrendamento Residencial, foi aproveitado e ampliado pelo Programa Minha Casa, Minha Vida. Ao longo dos anos, o PAR vem sendo paulatinamente substituído pelo PMCMV, embora os contratos constituídos sob a égide daquele programa permaneçam vigentes.*

*De acordo com os ensinamentos de José Fernando Ferreira Brega:*

*A criação desse fundo foi autorizada pela Medida Provisória nº 1.823/99, convertida, após sucessivas reedições, na Lei Federal nº 10.188/01. A instituição do FAR deu-se no âmbito do Programa de Arrendamento Residencial (PAR), voltado, em sua origem, para atendimento da necessidade de moradia da população de baixa renda, exclusivamente sob a forma de arrendamento residencial com opção de compra (art. 1º, caput, da referida lei).*

*Com as alterações promovidas pela Lei nº 12.693/12, a Lei nº 10.188/01 passou a prever que o FAR seria constituído por cotas (art. 2º, §2º, II), devendo sua integralização ocorrer, a critério do Ministério da Fazenda, em moeda corrente, títulos públicos, participações minoritárias ou ações de sociedades de economia mista federais excedentes ao necessário para manutenção de seu controle acionário. O patrimônio do fundo é composto dos bens e direitos adquiridos no âmbito do PAR e pelos recursos advindos da integralização de tais cotas (art. 2º, §2º).*

*Originalmente, a Caixa Econômica Federal (CEF) constava como gestora do Programa de Arrendamento Residencial (art. 1º, parágrafo único); depois, com a Lei nº 10.859/04 – que trouxe algum aperfeiçoamento na descrição dos papéis dos envolvidos –, a gestão do programa passou ao Ministério das Cidades, ficando a CEF com a incumbência de operacionalizá-lo (nova redação para o parágrafo único, que passou a ser numerado como 1º), com o recebimento de remuneração fixada por ato conjunto dos Ministros das Cidades e da Fazenda (§2º, também incluído).<sup>11</sup> Assim, como agente financeiro, a CEF está sujeita às*

*definições dos cotistas – no caso, a União.<sup>12</sup> Tais definições são dadas pelo Ministério das Cidades, ao qual compete definir as balizas políticas de implantação do programa (art. 5º da Lei nº 10.188/01, com a redação dada pelas leis nº 10.859/04 e 11.474/07).*

*(R. Fórum Dir. fin. e Econômico – RFDFFE \ Belo Horizonte, ano 5, n. 8, p. 79-97, set./fev. 2016)*

*Nesse contexto, a interina indaga a respeito de aditamentos com o uso da chancela mecânica como substituição da assinatura física dos representantes legais da CEF.*

*A resposta para essa pergunta já foi tratada acima: é possível o aditamento de contratos vigentes com a utilização da chancela mecânica, desde que previamente submetida ao procedimento adequado de registro na serventia extrajudicial respectiva. De novo, deve-se levar em consideração que não há proibição legal para a alteração de contratos habitacionais de interesse social por meio de aditivo. Sendo a chancela mecânica utilizada corretamente, ela vale como prova de manifestação de vontade da Caixa Econômica Federal, como se assinatura fosse. Nesse sentido, muito mais importante, não custa frisar, é o conteúdo dessas alterações, aos quais a interina, no momento da qualificação registral, deve estar atenta.*

*Fica, pois, a ressalva de que tais alterações, repise-se, devem ser feitas em respeito à legalidade, probidade, boa-fé objetiva e, nesse caso específico, às determinações e diretrizes do Ministério das Cidades, gestor do Programa.*

### **III - DISPOSITIVO**

**ISTO POSTO, ACOLHO** o parecer do Exmo. Juiz Auxiliar da Vice-Corregedoria, por seus próprios fundamentos, que adoto, para **RESPONDER À CONSULTA** formulada pela interina da 2ª Serventia Extrajudicial de Notas e Registros de Imóveis de Teresina-PI, nos seguintes termos:

**Resposta à questão introdutória:** A Caixa Econômica Federal pode utilizar a chancela mecânica nas contratações do Programa Minha Casa, Minha Vida, ante a autorização para o uso de tal sistemática no âmbito do Sistema Financeiro de Habitação, contida no art. 1.085, do Código de Normas e Procedimentos dos Serviços Notariais e de Registro do Piauí (Provimento CGJ nº 17/2013).

**1. A quem compete o uso da chancela mecânica da Instituição financeira Caixa Econômica Federal - CEF no Estado do Piauí?**

R: A chancela mecânica poderá ser utilizada pelo representante escolhido a critério da CAIXA, nos termos da procuração outorgada por autoridade competente, desde que tal indicação seja feita em conformidade com o Estatuto da CAIXA e demais normas de organização da Instituição Financeira. Nesses termos, não cabe à Vice-Corregedoria Geral da Justiça do Piauí apontar quem é o responsável pela assinatura dos contratos habitacionais e, conseqüentemente, quem poderá fazer uso da chancela mecânica.

**2. Qual o procedimento para o registro da chancela mecânica a ser adotado pelo(s) Cartório(s) detentor da competência?**

R: O registro da chancela mecânica será feito em observância às exigências contidas nos arts. 255 e 256 do Código de Normas. Além disso, **recomenda-se** aos tabeliães de notas exigir o requerimento subscrito por aquele que terá sua assinatura substituída, acompanhado dos seguintes documentos, os quais sugere-se que devam ficar arquivados na serventia extrajudicial:

- a) RG, CPF e comprovante de residência (fotocopiados na própria serventia) da pessoa autorizada a ter sua assinatura substituída pela chancela;
- b) Cópia autenticada de Instrumento público de procuração, válida e vigente, da CAIXA, outorgada por autoridade competente, e, se for o caso, acompanhada do respectivo substabelecimento, designando o requerente como seu mandatário, conferindo-lhe poderes para operar nos programas/sistemas habitacionais nos quais se pretende utilizar a chancela mecânica (SFI, SFH ou Minha Casa Minha Vida);
- c) fac-símile da chancela;
- d) escritura pública contendo o nome das partes; objeto e finalidade da chancela; sua descrição pormenorizada, com especificação das características gerais e particulares do fundo artístico; a declaração de dimensionamento do clichê e declarações do fabricante da chancela.
- e) no momento do registro da chancela, atentar para o art. 255, I, do Código de Normas, com preenchimento da ficha-padrão de reconhecimento de firma (recomenda-se uma via para o arquivo e outra para o procedimento).

**3. Quais os efeitos da Decisão nº 2446/2017 - PJPI/CGJ/GABJACGJEXT, ex tunc ou ex nunc, uma vez a necessidade de correção dos contratos, por vezes, utilizando-se o campo de ressalvas do mesmo?**

R: Não há falar, propriamente, em efeitos *ex tunc* ou *ex nunc* da Decisão Nº 2446/2017 - PJPI/CGJ/GABJACGJEXT acerca do uso da chancela mecânica, porque a decisão somente recomendou, em teor de contribuição, o uso da chancela pela CAIXA nos contratos habitacionais de interesse social, à vista do caráter facultativo da adoção de tal sistemática pela Instituição Financeira.

Sem prejuízo, é possível a utilização da chancela mecânica em contratos já vigentes, quando vocacionada às correções materiais (v.g., mudança de endereço, correção dos dados dos contratantes etc.), e para aquelas complementações derivadas de um acordo entre as partes (respeitando-se, evidentemente, o *pacta sunt servanda*), decorrentes da celebração de aditivos, sobretudo porque já há norma vigente facultando tal possibilidade (art. 1.085, do Código de Normas e Procedimentos dos Serviços Notariais e de Registro do Piauí - Provimento CGJ nº 17/2013). O uso da chancela será possível após o seu registro na serventia extrajudicial competente.

Tais correções, vale ressaltar, devem sempre obediência à legalidade, à probidade, à boa-fé objetiva e ao caráter sinalagmático dos contratos habitacionais de interesse social, devendo a interina, inclusive, respeitá-los no momento da qualificação registral.

**4. Para os casos dos contratos já celebrados, portanto, firmados pelo Programa de Arrendamento Residencial - PAR / Fundo de Arrecadamento Residencial - FAR, representados pela Caixa Econômica Federal - CEF, em que haja necessidade de ajustes por meio de instrumento de**

*aditamento, cabe o uso da chancela mecânica para substituir assinatura física dos representantes legais da Instituição Financeira Caixa Econômica Federal - CEF?*

R: Sim, é possível o uso da chancela mecânica para substituir assinatura física dos representantes legais da CAIXA nos aditivos a contratos já vigentes e produzidos sob o pálio do Programa de Arrendamento Residencial, desde que, evidentemente, haja o prévio registro da chancela em conformidade com o procedimento definido no Código de Normas e Procedimentos dos Serviços Notariais e de Registro.

Notifiquem-se a consulente e a Superintendência Regional da Caixa Econômica Federal no Piauí.

Expeça-se ofício-circular endereçado a todas as serventias extrajudiciais que detenham as atribuições do tabelionato de notas (inclusive as de Ofício Único), para ciência do teor desta solução de consulta.

Determino, ainda, ao Gabinete da Vice-Corregedoria o lançamento desta decisão na página eletrônica da Vice-Corregedoria da Justiça do Piauí (Foro Extrajudicial).

Publique-se.

Teresina, data e assinatura registradas no sistema.

**DES. OTON MÁRIO JOSÉ LUSTOSA TORRES**  
**VICE-CORREGEDOR GERAL DA JUSTIÇA DO PIAUÍ**



Documento assinado eletronicamente por **Oton Mário José Lustosa Torres, Vice-Corregedor**, em 12/11/2019, às 10:03, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.



A autenticidade do documento pode ser conferida no site <http://sei.tjpi.jus.br/verificar.php> informando o código verificador **1390549** e o código CRC **637FF2C0**.



Desembargador **OTON MÁRIO JOSÉ LUSTOSA TORRES**  
**VICE-CORREGEDOR GERAL DA JUSTIÇA**

Documento assinado eletronicamente por **Oton Mário José Lustosa Torres, Vice-Corregedor**, em 12/11/2019, às 09:55, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.

A autenticidade do documento pode ser conferida no site <http://sei.tjpi.jus.br/verificar.php> informando o código verificador **1327008** e o código CRC **E8237806**.

## 5.2. Decisão Nº 11623/2019 - PJPI/CGJ/GABVICOR

Decisão Nº 11623/2019 - PJPI/CGJ/GABVICOR

### **DECISÃO**

EMENTA. CONSULTA. MATÉRIA REGISTRAL. SISTEMA FINANCEIRO DE HABITAÇÃO. SERVENTIAS EXTRAJUDICIAIS. CAIXA ECONÔMICA FEDERAL. PROGRAMA MINHA CASA, MINHA VIDA. PROGRAMA DE ARRENDAMENTO RESIDENCIAL. LEIS 10.188/01 E 11.977/09. ART. 1.085 DO CÓDIGO DE NORMAS E PROCEDIMENTOS DOS SERVIÇOS NOTARIAIS E DE REGISTRO DO PIAUÍ (PROVIMENTO CGJ Nº 17/13). POSSIBILIDADE DE UTILIZAÇÃO DE CHANCELA MECÂNICA EM SUBSTITUIÇÃO À ASSINATURA FÍSICA EM CONTRATOS HABITACIONAIS DE INTERESSE SOCIAL. DEFINIÇÃO DO PROCEDIMENTO E DOS DOCUMENTOS NECESSÁRIOS AO REGISTRO DA CHANCELA MECÂNICA. DEFINIÇÃO DO MOMENTO PARA UTILIZAÇÃO DA CHANCELA EM ADITIVOS DE CONTRATOS JÁ VIGENTES.

### **I - RELATÓRIO**

Trata-se de requerimento formulado pela interina do 2º Ofício de Notas e Registros de Imóveis de Teresina-PI, objetivando esclarecimentos acerca da aplicabilidade da Decisão Nº 2446/2017 - PJPI/CGJ/GABJACGJEXT, que sugere o uso da chancela mecânica pela Caixa Econômica Federal para assinatura de contratos de mútuo por ela celebrados no âmbito do SFI e SFH, consoante previsto no art. 1.085 do Código de Normas e Procedimentos dos Serviços Notariais e de Registro do Piauí (Provimento CGJ nº 17/2013).

A interina questiona sobre a possibilidade de utilização da chancela mecânica para que a CAIXA também possa assinar, por tal modo, os contratos de mútuo relacionados ao Programa Minha Casa, Minha Vida (Lei nº 11.977/09). Faz, ainda, as seguintes indagações:

1. *A quem compete o uso da chancela mecânica da Instituição financeira Caixa Econômica Federal - CEF no Estado do Piauí?*
2. *Qual o procedimento para o registro da chancela mecânica a ser adotado pelo(s) Cartório(s) detentor da competência?*
3. *Quais os efeitos da Decisão nº 2446/2017 - PJPI/CGJ/GABJACGJEXT, ex tunc ou ex nunc, uma vez a necessidade de correção dos contratos, por vezes, utilizando-se o campo de ressalvas do mesmo?*
4. *Para os casos dos contratos já celebrados, portanto, firmados pelo Programa de Arrendamento Residencial - PAR / Fundo de Arrecadamento Residencial - FAR, representados pela Caixa Econômica Federal - CEF, em que haja necessidade de ajustes por meio de instrumento de aditamento, cabe o uso da chancela mecânica para substituir assinatura física dos representantes legais da Instituição Financeira Caixa Econômica Federal - CEF?*

Notificadas, a ANOREG apresentou a resposta de id. 1199174, ao passo que transcorreu *in albis* o prazo para a ARPEN se manifestar (1202635).

O Exmo. Juiz Auxiliar da Vice-Corregedoria emitiu parecer (1372799), opinando circunstanciadamente sobre os pontos levantados pela interina.

É o relatório.

### **II - FUNDAMENTAÇÃO**

O douto Juiz Auxiliar da Vice-Corregedoria teceu as seguintes considerações em seu parecer:

*A primeira indagação, embora não conste entre aquelas listadas pela interina, está relacionada à possibilidade de utilização da chancela mecânica pela CAIXA nos contratos atinentes ao Programa Minha Casa, Minha Vida.*

*Digno de nota é que o art. 1.085 do Código de Normas e Serviços Notariais e de Registro do Piauí (Provimento CGJ nº 17/2013) franqueia tal possibilidade na hipótese de contratos a serem celebrados no âmbito do SFI e SFH. Confira-se:*

*Art. 1.085. A União, Estado, Municípios e companhias de habitação integrantes da administração pública, bem como as Instituições Financeiras autorizadas pelo Banco Central do Brasil, poderão usar chancela mecânica para firmar contratos com seus mutuários, no âmbito do SFH e do SFI.*

*Registre-se que o Sistema Financeiro de Habitação foi criado pela Lei nº 4.380/64, e destina-se a facilitar e promover a construção e a aquisição da casa própria ou moradia, especialmente pelas classes de menor renda da população (art. 8º). Além disso, tem como característica a regulamentação das condições de financiamento imobiliário, v.g., taxa de juros, quota, prazos.*

*Nesse sistema, estão incluídas as operações contratadas com recursos do Sistema Brasileiro de Poupança e Empréstimo e do FGTS, inclusive o Programa Minha Casa, Minha Vida, o qual conta, ainda, com recursos do Fundo de Arrendamento Residencial. Vide, quanto a isso, a previsão na Lei nº 11.977/09 (que institui o referido Programa) de que a União subvencionará os empreendimentos habitacionais viabilizados por meio de financiamento realizado pelas entidades integrantes do SFH, a denotar operacionalização do PMCMV no âmbito desse sistema:*

*Art. 1º O Programa Minha Casa, Minha Vida - PMCMV tem por finalidade criar mecanismos de incentivo à produção e aquisição de novas unidades habitacionais ou requalificação de imóveis urbanos e produção ou reforma de habitações rurais, para famílias com renda mensal de até R\$ 4.650,00 (quatro mil, seiscentos e cinquenta reais) e compreende os seguintes subprogramas: (Redação dada pela Lei nº 12.424, de 2011)*

*I - o Programa Nacional de Habitação Urbana (PNHU); (Redação dada pela Lei nº 13.173, de 2015)*

*II - o Programa Nacional de Habitação Rural (PNHR); e (Redação dada pela Lei nº 13.173, de 2015)*

*§ 1º Para os fins desta Lei, considera-se: (Redação dada pela Lei nº 13.173, de 2015)*

*(...)*

*III - oferta pública de recursos: procedimento realizado pelo Poder Executivo federal destinado a prover recursos às instituições e agentes financeiros do Sistema Financeiro da Habitação - SFH para viabilizar as operações previstas no inciso III do art. 2º; (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)*

*Art. 2º Para a implementação do PMCMV, a União, observada a disponibilidade orçamentária e financeira: (Redação dada pela Lei nº 12.424, de 2011)*

*I - concederá subvenção econômica ao beneficiário pessoa física no ato da contratação de financiamento habitacional; (Incluído pela Lei nº 12.424, de 2011)*

*II - participará do Fundo de Arrendamento Residencial (FAR), mediante integralização de cotas e transferirá recursos ao Fundo de Desenvolvimento Social (FDS) de que tratam, respectivamente, a Lei no 10.188, de 12 de fevereiro de 2001, e a Lei no 8.677, de 13 de julho de 1993; (Redação dada pela Lei nº 12.693, de 2012)*

*III - realizará oferta pública de recursos destinados à subvenção econômica ao beneficiário pessoa física de operações em Municípios com população de até 50.000 (cinquenta mil) habitantes;*

*Art. 6º A subvenção econômica de que trata o inciso I do art. 2º será concedida no ato da contratação da operação de financiamento, com o objetivo de:*

*(...)*

*II - complementar o valor necessário a assegurar o equilíbrio econômico-financeiro das operações de financiamento realizadas pelas entidades integrantes do Sistema Financeiro da Habitação - SFH, compreendendo as despesas de contratação, de administração e cobrança e de custos*

de alocação, remuneração e perda de capital.

Logo, a previsão contida no art. 1.085 do Código de Normas, facultando a utilização da chancela mecânica pelas Instituições Financeiras autorizadas pelo Banco Central do Brasil nos contratos celebrados com seus mutuários pelo SFH, já engloba os contratos do Programa Minha Casa, Minha Vida.

**Feita tais considerações, este Juiz Auxiliar não divide impedimento legal à possibilidade de utilização, pela CAIXA, da chancela mecânica nas contratações do Programa Minha Casa, Minha Vida.**

Anote-se, por oportuno, que a Caixa Econômica Federal é uma empresa pública, que tem a União como detentora da maioria do capital votante e finalidade voltada, no caso em análise, à habitação popular. Como se sabe, há presunção de legalidade e legitimidade nos atos emanados pelo poder público, circunstância que confere a segurança jurídica suficiente para utilização da chancela mecânica, sobretudo se considerada em conjunto com a adoção dos necessários procedimentos de segurança para efetiva implantação desse sistema, definidos nos arts. 255 e 256 do Código de Normas:

Art. 255. O registro da chancela mecânica do tabelião observará os seguintes requisitos:

I - preenchimento da ficha-padrão destinada ao reconhecimento de firmas;

II - arquivamento na serventia do fac-símile da chancela;

III - declaração do dimensionamento do clichê;

IV - descrição pormenorizada de chancela, com especificação das características gerais e particulares do fundo artístico.

Art. 256. O uso da chancela mecânica nos itens de autenticação das cópias de documentos particulares e certidões ou traslados de instrumentos do foro judicial, extraídos pelo sistema reprográfico, observará os requisitos dos demais atos de autenticação.

Observe-se que a interina, neste ponto, questiona a necessidade de autorização legal para que a CAIXA pudesse utilizar a chancela mecânica nos contratos habitacionais de interesse social, reportando-se a entendimento da Corregedoria-Geral da Justiça de São Paulo, indeferindo pedido formulado, neste sentido, pela Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo.

Contudo, o que ocorreu foi o contrário. A CGJ-SP **autorizou** a CDHU-SP a utilizar a chancela mecânica, justamente por sua natureza pública e pelo interesse social das contratações habitacionais. O que ela indeferiu foi pedido de empresa privada que queria utilizar a chancela mecânica nos moldes da CDHU-SP - esse último caso foi a decisão juntada pela interina.

A autorização foi conferida à CDHU no processo nº 2010/69882, nos termos do Parecer 392/10-E, aprovado pelo Exmo. Corregedor-Geral da Justiça:

Pedido formulado pela Companhia de Desenvolvimento Habitacional e Urbano do Estado de São Paulo (CDHU) de pronunciamento, por parte desta Corregedoria Geral da Justiça, acerca de diversas questões notariais e registrais. Busca da simplificação e uniformização de procedimentos nos empreendimentos imobiliários a cargo da referida sociedade de economia mista. Pedidos que comportam apreciação e considerações.

(...)

9) Por derradeiro, a requerente defende seja autorizado o uso de chancela mecânica para os contratos que vier a firmar com seus inúmeros mutuários. Isto sem necessidade de abertura de firma do possuidor da chancela, perante cada notário, em todas as cidades nas quais houver imóveis a serem entregues. Despiciendo seria, ainda, registrar a chancela em cada um destes tabelionatos. Igualmente desnecessário se mostraria o reconhecimento de firma do notário de São Paulo, Capital, onde se lavrou o instrumento público relativo à chancela.

**Legítima esta postulação, considerando se tratar de contratos em massa, assinados, a um só tempo, às centenas ou aos milhares. Inequívocamente, o desenvolvimento das atividades comerciais, na maioria das vezes com a emissão de títulos de crédito ou outros documentos em larga escala, fez com que se permita, hoje, sejam eles rubricados e assinados através de chancela mecânica. A chancela é uma reprodução mecânica, um fac-símile, da assinatura da pessoa que deveria firmar o documento.**

O registro de chancela mecânica foi originalmente regulado pela Circular nº 103, de 29/II/67, do Banco Central do Brasil, hoje já revogada, que assim dispunha:

A chancela mecânica, também denominada assinatura ou autenticação mecânica, é a reprodução exata da assinatura de próprio punho, resguardada por características técnicas, obtida por máquinas especialmente destinadas a esse fim mediante processo de compressão.

Em tal Circular constava, como requisito indispensável para o emprego da assinatura mecânica, seu prévio registro nos serviços notariais do domicílio do usuário.

Em se tratando de pessoa jurídica, como é a hipótese aqui em comento, poderia ser considerada a localidade apontada no estatuto social da CDHU, na forma do art. 75, IV, do Código Civil, sem necessidade de múltiplas aberturas de firma, assistindo razão à requerente também neste tópico.

(...)

Dispõe ela, finalmente, de previsão normativa nas Leis nº 5.589/70 (autoriza a utilização de chancela mecânica para autenticação de títulos), 6.304/75 (estende às duplicatas o processo de autenticação mediante chancela mecânica), 6.404/76 (nas sociedades anônimas, os certificados de ações podem ser autenticados por chancela mecânica - art. 24, § 2º), além de referência nas Resoluções nº 469/78 do CMN e 885/83 do BACEN.

**A empresa requerente poderá, enfim, formular requerimento(s) ao(s) notário(s) de sua conveniência, apresentando, em seu papel timbrado, as estampas do clichê e o fac-símile da chancela, acompanhados de cartão do CNPJ e estatuto social atualizado.**

**Devem ainda ser apresentados cédula de identidade e cartão de CPF daquele(s) que terá(ão) sua(s) assinatura(s) gravada(s) mecanicamente.**

**Lavar-se-á, então, instrumento público referente ao pedido de registro daquela chancela, a ser devidamente descrita, tais quais as pessoas relacionadas com mencionado ato.**

**Tudo isto sem qualquer necessidade de múltiplas e reiteradas aberturas de firma do possuidor da chancela, perante cada notário, em todas as cidades nas quais houver imóveis a serem entregues. Despiciendo, ainda, registrar a chancela em cada um destes tabelionatos.**

Diante do exposto, o parecer que respeitosamente submeto à elevada apreciação de Vossa Excelência é no sentido de que, caso aprovado:

a) sejam respondidas, na forma a seguir articulada, as indagações formuladas pela requerente:

(...)

9) **A CDHU fica autorizada a usar chancela mecânica para firmar contratos com seus inúmeros mutuários. Isto sem necessidade de abertura de firma do seu representante legal, possuidor da chancela, perante cada notário, em todas as cidades nas quais houver imóveis a serem entregues. Despiciendo, ainda, registrar a chancela em cada um destes tabelionatos. Igualmente desnecessário se mostra o reconhecimento de firma do notário de São Paulo, Capital (sede da CDHU), onde se lavrou o instrumento público relativo à chancela.**

Analisado este ponto, passa-se ao enfrentamento das questões formuladas pela interina.

**1. A quem compete o uso da chancela mecânica da Instituição financeira Caixa Econômica Federal - CEF no Estado do Piauí?**

A Caixa Econômica Federal é uma instituição financeira sob a forma de empresa pública, dotada de personalidade jurídica de direito privado, com patrimônio próprio e autonomia administrativa, vinculada ao Ministério da Fazenda. Foi criada por meio do Decreto-Lei nº 759, de 12 de agosto de 1969. É relevante apontar, nesse contexto, que o art. 9º, parágrafo único, inciso II, do mencionado Decreto-Lei, elege como diretriz para elaboração do Estatuto da empresa a desconcentração da atividade executiva, de maneira a facilitar e agilizar a realização das operações financeiras pertinentes. Observe-se:

Art 9º Os estatutos da CEF, expedidos pelo Ministro da Fazenda e aprovados por Decreto do Presidente da República, estabelecerão a constituição, atribuições e funcionamento dos órgãos que compõem sua estrutura básica.

Parágrafo único. Tanto na elaboração dos estatutos, quanto na plantação da estrutura geral e normas de funcionamento da CEF, serão observadas, entre outras, os seguintes princípios fundamentais:

II - desconcentração da autoridade executiva, objetivando encurtar os canais processuais e assegurar rapidez à solução das operações;

Por sua vez, e tendo-se em vista a interpretação sistemática da legislação, a entrada em vigor da Lei das Estatais (Lei nº 13.303/16) tornou despendianda a expedição de ato do Ministro da Fazenda para alteração do Estatuto da CAIXA, embora a instituição permaneça vinculada àquele Ministério. Ainda assim, a diretoria de desconcentração das operações remanesceu. É o que resta consignado no art. 4º, II, do novo Estatuto da CAIXA, aprovado pela Assembleia Geral Extraordinária de 29/04/2019 (nº 1299017 em 13/08/2019):

Art. 4º A administração da CEF respeitará os princípios constitucionais da legalidade, impessoalidade, moralidade, publicidade e eficiência, e os seguintes preceitos:

**II - desconcentração da autoridade executiva para assegurar maior eficiência e agilidade às atividades-fim, com descentralização e desburocratização dos serviços e operações;**

Para concretização dessa diretriz, verifica-se que o Estatuto Social da CAIXA definiu a outorga de instrumento de mandato. Eis a redação do art. 14, caput e §1º:

Art. 14. A representação da CEF, em juízo ou fora dele, compete ao Presidente e, nos limites de suas atribuições e poderes, isoladamente, aos Vice-Presidentes, Diretor Jurídico e Diretores Executivos, podendo para tanto constituir prepostos e mandatários e conferir-lhes poderes e prerrogativas, segundo dispõem a legislação e as normas internas e este Estatuto, ou que lhes forem delegados.

§ 1º Os instrumentos de mandatos devem especificar os atos e/ou as operações que poderão ser praticados e o prazo de duração ou validade, que permanecerão em vigência ainda que o seu signatário deixe de integrar o cargo, salvo se o mandato for expressamente revogado.

É possível, portanto, a outorga de procuração para assinatura de contratos habitacionais pelas autoridades acima elencadas, constituindo tal instrumento meio adequado para o alcance do propósito desconcentrador das atividades operacionais da instituição financeira.

De fato, não seria viável que o Presidente da CAIXA, v.g., pudesse ser a única autoridade responsável pela assinatura dos contratos de habitação popular. Veja-se que a interina revelou que existem, aproximadamente, 26.000 negócios dessa natureza. É indispensável, para a viabilidade prática do Programa Minha, Casa Minha Vida, o estabelecimento de rede de atendimento que possua de fato as atribuições necessárias à conclusão dessas avenças.

Obtemperem-se, entretanto, que não cabe à Vice-Corregedoria Geral da Justiça do Piauí apontar quem é o responsável pela assinatura dos contratos habitacionais, que pode ser um superintendente, um gerente, um técnico - não há restrição do ponto de vista legal, pelo menos nessa escolha específica (o Estatuto da CAIXA define restrições em outros casos). Evidentemente, a opção situa-se no escopo insindicável da política organizacional da CAIXA. A ressalva que se faz é a de que ela (CAIXA) está vinculada às normas de governança corporativa por ela mesma instituída.

De qualquer modo, havendo, no caso, a comprovação, por intermédio de procuração válida outorgada pela autoridade competente, e com poderes específicos para que o representante possa officiar nos empreendimentos habitacionais de interesse social, não há maiores dificuldades em possibilitar que este mesmo representante possa registrar a chancela mecânica de sua assinatura.

Por curiosidade, em consulta à página eletrônica da arquitetura organizacional da CAIXA1, observa-se a seguinte informação:

Rede de Atendimento

Fazem parte da rede de atendimento da Caixa as **Superintendências Regionais - que são as unidades responsáveis pela gestão e operação dos negócios e pela administração do atendimento regional**; e os canais de atendimento - que são os responsáveis pelo atendimento ao cliente, pela comercialização dos produtos e serviços e pela gestão dos canais parceiros.

Na prática, é provável que o preposto indicado para realização de negócios atinentes ao Minha Casa, Minha Vida seja o próprio Superintendente Regional. Isso, contudo, não é peremptório; como visto, é a CAIXA quem vai apontar o seu representante (v.g., é possível a hipótese de destabelecimento, ou mesmo outorga direta, para um Gerente Executivo de Habitação).

Desse modo, feita a indicação em conformidade com o Estatuto da CAIXA e demais normas internas, o uso da chancela mecânica competirá àquele(a) que receber (e comprovar) os poderes bastantes para operacionalização dos negócios.

**2. Qual o procedimento para o registro da chancela mecânica a ser adotado pelo(s) Cartório(s) detentor da competência?**

Conforme já mencionado, o procedimento de registro da chancela mecânica está discriminado nos arts. 255 e 256 do Código de Normas, os quais pede-se vênia para repetir:

Art. 255. O registro da chancela mecânica do tabelião observará os seguintes requisitos:

I - preenchimento da ficha-padrão destinada ao reconhecimento de firmas;

II - arquivamento na serventia do fac-símile da chancela;

III - declaração do dimensionamento do clichê;

IV - descrição pormenorizada de chancela, com especificação das características gerais e particulares do fundo artístico.

Art. 256. O uso da chancela mecânica nos itens de autenticação das cópias de documentos particulares e certidões ou traslados de instrumentos do foro judicial, extraídos pelo sistema reprográfico, observará os requisitos dos demais atos de autenticação.

Os dispositivos são relativamente diretos, e os documentos necessários no momento do registro da chancela são naturalmente aqueles que comprovem a identidade do requerente, sua qualidade de representante da CAIXA, bem como atestem a veracidade e correspondência de sua assinatura com a chancela. Assim, para maior detalhamento, **sugere-se à interina** exigir o requerimento assinado para registro de chancela mecânica, acompanhado dos seguintes documentos, que ficarão arquivados na serventia extrajudicial:

a) RG, CPF e comprovante de residência (fotocopiados na própria serventia) da pessoa autorizada a ter sua assinatura substituída pela chancela;

b) Cópia autenticada de Instrumento público de procuração, válida e vigente, da CAIXA, outorgada por autoridade competente, e, se for o caso, acompanhada do respectivo substabelecimento, designando o requerente como seu mandatário, conferindo-lhe poderes para operar nos programas/sistemas habitacionais nos quais se pretende utilizar a chancela mecânica (SFI, SFH ou Minha Casa Minha Vida);

c) fac-símile da chancela;

d) escritura pública contendo o nome das partes; objeto e finalidade da chancela; sua descrição pormenorizada, com especificação das características gerais e particulares do fundo artístico; a declaração de dimensionamento do clichê e declarações do fabricante da chancela.

Com relação ao último tópico, julga-se adequada a sugestão feita pela interina de utilização da escritura pública para descrição pormenorizada da chancela, sugestão essa que reproduz entendimento da ANOREG-SP, feita em função da legislação paulista, a qual, por seu turno, regula a matéria de modo idêntico ao Piauí. Confira-se:

No que toca o registro da chancela, esclarecemos que a descrição pormenorizada da chancela mecânica (alínea "d") deve ser feita por meio de uma escritura pública, onde deverá constar, ao menos, o nome das partes, objeto e a finalidade da chancela, suas características, inclusive a menção aos documentos e declarações do fabricante da chancela, do dimensionamento do clichê, que deverão ser arquivados na serventia. (Disponível em: <<https://www.anoregsp.org.br/noticias/19065/o-que-e-a-chancela-mecanica-e-como-e-feito-o-seu-registro-perante-um-tabeliao-de-notas>>)

Além disso, no ato de registro da chancela, o requerente deverá preencher uma ficha-padrão de reconhecimento de firma (art. 255, I, Código de Normas), aqui também à guisa do que recomendado pela ANOREG-SP:

Além da escritura, as Normas de Serviço determinam o preenchimento da ficha-padrão de reconhecimento de firma (recomenda-se uma via para o arquivo e outra para o procedimento), no qual deverá ser inserida a imagem da chancela mecânica, como se fosse a assinatura a próprio punho dos signatários. No fim do procedimento, o notário deverá extrair um traslado certificando o registro da chancela mecânica.

(Ibid.)

Note-se que a lista de documentos assemelha-se àquela exigida pelo Cartório do 3º Ofício de Notas, Protesto, RTD e RCPJ de Teresina-PI

(Themístocles Sampaio) - documento de id. 0802597, fls. 33/46:

- 1 - requerimento dirigido ao cartório do 3º ofício.
- 2 - obrigatoriamente o estabelecimento ou o domicílio ser em Teresina.
- 3 - o fac-símile da chancela acompanhado do exemplar da assinatura de próprio punho devidamente dentro dos preceitos legais.
- 4 - CPF ou CNPJ.
- 5 - descrição detalhada da chancela ou seja a descrição das características.
- 6 - finalidade da chancela.
- 7 - declaração do fabricante da chancela.

Autorização do órgão competente para uso da chancela no caso de instituições financeiras a autorização do banco central ou da superintendência maior autorizando e aprovando a chancela mecânica.

Algumas considerações são, contudo, necessárias:

Item 2 - não há qualquer razoabilidade em exigir-se que o titular da assinatura a ser substituída pela chancela mecânica resida em Teresina. É possível, por exemplo, que um Gerente Executivo de Habitação resida no interior, ou em cidade próxima à Capital, não havendo qualquer restrição para que ele faça uso da sistemática ora analisada.

Item 3 - o exemplar da assinatura do requerente será tomado no momento do registro da chancela mecânica, com a assinatura da ficha-padrão para reconhecimento de firma (relembre-se, uma via para o arquivo, outra para o procedimento).

Abaixo do item 7 - a autorização decorre diretamente do disposto no art. 1.085, do Código de Normas, tornando-se, pois, redundante exigir-se autorização de outrem, sobretudo se considerada, também, a existência de autorização na procuração pública para que o requerente possa operar (e, portanto, assinar) nos negócios jurídicos pertinentes.

Enfim, este Juiz Auxiliar da Vice-Corregedoria Geral da Justiça entende necessários os documentos já referidos, os quais reputa-se que concedem a segurança jurídica necessária para a utilização da chancela mecânica em um número expressivo de negócios jurídicos.

### **3. Quais os efeitos da Decisão nº 2446/2017 - PJPI/CGJ/GABJACGJEXT, ex tunc ou ex nunc, uma vez a necessidade de correção dos contratos, por vezes, utilizando-se o campo de ressalvas do mesmo?**

A rigor, a r. Decisão Nº 2446/2017 - PJPI/CGJ/GABJACGJEXT (0161469) tem como objeto a satisfação de consulta relacionada à necessidade de assinatura em todas as páginas do contrato ou apenas na última página.

Ao concluir pela importância de assinatura em todas as páginas dos contratos, o então Juiz Auxiliar da Vice-Corregedoria, diante do quadro, recomendou a utilização do mecanismo da chancela mecânica, fazendo alusão ao art. 1.085 do Código de Normas. Observe-se:

Sobre a necessidade da assinatura apenas na última página do contrato, o fato por si só não tem o condão de macular a força probante do documento, em face do conjunto documental, porém, em se tratando de documentos que negociam propriedade de imóvel, direito fundamental, entendo que tal procedimento apenas fortalece segurança jurídica do ato, não sendo essencial, mas de grande importância à validade, resguardando tanto interesses do adquirente do imóvel, como a própria instituição bancária.

A título de recomendação, o Código de Normas e Serviços Notariais e de Registro do Piauí, Provimento nº 17/2013, mais precisamente em seu art. 1.085, permite que as Instituições Financeiras utilizem chancela mecânica para firmar os contratos.

Veja-se que não houve determinação para uso de chancela mecânica (afinal isso é uma faculdade concedida à instituição financeira), mas somente uma sugestão, em obiter dictum, feita com o propósito de oferecer à CAIXA uma solução viável e prevista na legislação para o problema da assinatura dos muitos contratos de habitação. Não comendo o dispositivo da decisão, não há falar, propriamente, em efeitos ex tunc ou ex nunc da Decisão Nº 2446/2017 - PJPI/CGJ/GABJACGJEXT acerca do uso da chancela.

Ainda assim, faz-se mister a fixação de determinado ponto no tempo para que seja possível a utilização dessa sistemática de modo segura. Nesse prisma, mantém-se pertinente a indagação da interina: em outras palavras, já vigentes os contratos habitacionais, é possível o uso da chancela mecânica nos atos destinados a sua correção? A partir de quando?

A resposta para essa indagação deve partir da premissa de que o ato que autorizou a utilização da chancela mecânica é um ato normativo - O Código de Normas e Serviços Notariais e de Registro do Piauí, Provimento CGJ nº 17/2013 (art. 1.085). Como ato normativo exarado pela Administração Pública, submete-se, portanto, aos princípios da legalidade e, especificamente, da segurança jurídica, a qual estabelece, em sentido objetivo, limites à retroatividade dos atos estatais, impedindo que prejudiquem o direito adquirido, o ato jurídico perfeito e a coisa julgada (art. 5º, inciso XXXVI, da Constituição Federal). Por tal motivo, afirma-se que a regra é a irretroatividade, com eficácia prospectiva e imediata.

A propósito, confira-se o teor do art. 6º da Lei de Introdução às Normas do Direito Brasileiro (Decreto-Lei nº 4.657/42):

Art. 6º A Lei em vigor terá efeito **imediato e geral, respeitados o ato jurídico perfeito, o direito adquirido e a coisa julgada.** (Redação dada pela Lei nº 3.238, de 1957)

§ 1º Reputa-se ato jurídico perfeito o já consumado segundo a lei vigente ao tempo em que se efetuou. (Incluído pela Lei nº 3.238, de 1957)

Com relação ao ato jurídico perfeito, observem-se as palavras de Flávio Tartuce:

b) Ato jurídico perfeito: é a manifestação de vontade lícita, já emanada por quem esteja em livre disposição e aperfeiçoada. De acordo com o que consta do texto legal (art. 6º, § 1º, Lei de Introdução), o ato jurídico perfeito é aquele já consumado de acordo com lei vigente ao tempo em que se efetuou. Diante do Código Civil de 2002, um contrato e um casamento celebrado antes da sua entrada em vigor devem ser vistos como atos jurídicos perfeitos.

(TARTUCE, Flávio. Direito civil: lei de introdução e parte geral - v. 1. 15. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019, págs. 74-75).

Nesse quadro, um contrato de habitação celebrado no âmbito do Programa Minha, Casa Minha Vida, já assinado fisicamente e em pleno vigor, consubstancia ato jurídico perfeito, não podendo ser reassinado por meio da chancela mecânica, sob pena de lesão à manutenção de situações jurídicas consolidadas.

Porém, para as correções materiais (v.g., mudança de endereço, correção dos dados dos contratantes etc.), e para aquelas complementações derivadas de um acordo entre as partes (respeitando-se, evidentemente, o pacta sunt servanda), nada impede que sejam celebrados aditivos utilizando-se a chancela mecânica, sobretudo porque já há norma vigente facultando tal possibilidade.

Aqui não se deve confundir irretroatividade de norma com aplicação imediata da norma. Como já afirmado neste parecer, já existe regra no art. 1.085 do Código de Normas prevendo a possibilidade de chancela mecânica no SFH (e, portanto, no PMCMV): tão logo levada a registro a chancela, é plenamente possível que ela seja utilizada nos atos jurídicos posteriores, ainda que complementares a um ato originário não realizado deste modo. Para todos os efeitos, aqui se está a tratar de uma simples assinatura, com o mesmo valor da assinatura de próprio punho.

Além disso, a simples utilização da chancela mecânica em atos de correção não parece atingir os efeitos dos atos jurídicos praticados ou as situações jurídicas constituídas e acobertadas pelos contratos. Mais importante, nessas circunstâncias, é perquirir-se o conteúdo dessas correções/alterações, as quais devem sempre obediência à boa-fé, à probidade e ao caráter sinalagmático dos financiamentos habitacionais.

Assim, é possível a utilização da chancela mecânica para correções simples ou alterações contratuais acordadas entre as partes integrantes de um contrato já vigente, que envolva o Programa Minha Casa Minha Vida, após o registro da chancela na serventia extrajudicial competente.

### **4. Para os casos dos contratos já celebrados, portanto, firmados pelo Programa de Arrendamento Residencial - PAR / Fundo de Arrecadamento Residencial - FAR, representados pela Caixa Econômica Federal - CEF, em que haja necessidade de ajustes por meio de instrumento de aditamento, cabe o uso da chancela mecânica para substituir assinatura física dos representantes legais da Instituição Financeira Caixa Econômica Federal - CEF?**

O Programa de Arrendamento Residencial - PAR foi instituído pela Lei nº 10.188/01 para atendimento da necessidade de moradia da população de baixa renda, sob a forma de arrendamento residencial com opção de compra (art. 1º). Esse Programa é operacionalizado pela CAIXA e utiliza-se, dentre outros recursos, do Fundo de Arrendamento Residencial.

Esse fundo, criado mediante autorização legislativa no âmbito do Programa de Arrendamento Residencial, foi aproveitado e ampliado pelo

Programa Minha Casa, Minha Vida. Ao longo dos anos, o PAR vem sendo paulatinamente substituído pelo PMCMV, embora os contratos constituídos sob a égide daquele programa permaneçam vigentes.

De acordo com os ensinamentos de José Fernando Ferreira Brega:

A criação desse fundo foi autorizada pela Medida Provisória nº 1.823/99, convertida, após sucessivas reedições, na Lei Federal nº 10.188/01. A instituição do FAR deu-se no âmbito do Programa de Arrendamento Residencial (PAR), voltado, em sua origem, para atendimento da necessidade de moradia da população de baixa renda, exclusivamente sob a forma de arrendamento residencial com opção de compra (art. 1º, caput, da referida lei).

Com as alterações promovidas pela Lei nº 12.693/12, a Lei nº 10.188/01 passou a prever que o FAR seria constituído por cotas (art. 2º, §2º, II), devendo sua integralização ocorrer, a critério do Ministério da Fazenda, em moeda corrente, títulos públicos, participações minoritárias ou ações de sociedades de economia mista federais excedentes ao necessário para manutenção de seu controle acionário. O patrimônio do fundo é composto dos bens e direitos adquiridos no âmbito do PAR e pelos recursos advindos da integralização de tais cotas (art. 2º, §2º).

Originalmente, a Caixa Econômica Federal (CEF) constava como gestora do Programa de Arrendamento Residencial (art. 1º, parágrafo único); depois, com a Lei nº 10.859/04 - que trouxe algum aperfeiçoamento na descrição dos papéis dos envolvidos -, a gestão do programa passou ao Ministério das Cidades, ficando a CEF com a incumbência de operacionalizá-lo (nova redação para o parágrafo único, que passou a ser numerado como 1º), com o recebimento de remuneração fixada por

ato conjunto dos Ministros das Cidades e da Fazenda (§2º, também incluído). 11 Assim, como agente financeiro, a CEF está sujeita às definições dos cotistas - no caso, a União. 12 Tais definições são dadas pelo Ministério das Cidades, ao qual compete definir as balizas políticas de implantação do programa (art. 5º da Lei nº 10.188/01, com a redação dada pelas leis nº 10.859/04 e 11.474/07).

(R. Fórum Dir. fin. e Econômico - RFDFFE | Belo Horizonte, ano 5, n. 8, p. 79-97, set./fev. 2016)

Nesse contexto, a interina indaga a respeito de aditamentos com o uso da chancela mecânica como substituição da assinatura física dos representantes legais da CEF.

A resposta para essa pergunta já foi tratada acima: é possível o aditamento de contratos vigentes com a utilização da chancela mecânica, desde que previamente submetida ao procedimento adequado de registro na serventia extrajudicial respectiva. De novo, deve-se levar em consideração que não há proibição legal para a alteração de contratos habitacionais de interesse social por meio de aditivo. Sendo a chancela mecânica utilizada corretamente, ela vale como prova de manifestação de vontade da Caixa Econômica Federal, como se assinatura fosse. Nesse sentido, muito mais importante, não custa frisar, é o conteúdo dessas alterações, aos quais a interina, no momento da qualificação registral, deve estar atenta.

Fica, pois, a ressalva de que tais alterações, repise-se, devem ser feitas em respeito à legalidade, proibidade, boa-fé objetiva e, nesse caso específico, às determinações e diretrizes do Ministério das Cidades, gestor do Programa.

### III - DISPOSITIVO

**ISTO POSTO, ACOLHO** o parecer do Exmo. Juiz Auxiliar da Vice-Corregedoria, por seus próprios fundamentos, que adoto, para **RESPONDER À CONSULTA** formulada pela interina da 2ª Serventia Extrajudicial de Notas e Registros de Imóveis de Teresina-PI, nos seguintes termos:

**Resposta à questão introdutória:** A Caixa Econômica Federal pode utilizar a chancela mecânica nas contratações do Programa Minha Casa, Minha Vida, ante a autorização para o uso de tal sistemática no âmbito do Sistema Financeiro de Habitação, contida no art. 1.085, do Código de Normas e Procedimentos dos Serviços Notariais e de Registro do Piauí (Provimento CGJ nº 17/2013).

#### 1. A quem compete o uso da chancela mecânica da Instituição financeira Caixa Econômica Federal - CEF no Estado do Piauí?

R: A chancela mecânica poderá ser utilizada pelo representante escolhido a critério da CAIXA, nos termos da procuração outorgada por autoridade competente, desde que tal indicação seja feita em conformidade com o Estatuto da CAIXA e demais normas de organização da Instituição Financeira. Nesses termos, não cabe à Vice-Corregedoria Geral da Justiça do Piauí apontar quem é o responsável pela assinatura dos contratos habitacionais e, consequentemente, quem poderá fazer uso da chancela mecânica.

#### 2. Qual o procedimento para o registro da chancela mecânica a ser adotado pelo(s) Cartório(s) detentor da competência?

R: O registro da chancela mecânica será feito em observância às exigências contidas nos arts. 255 e 256 do Código de Normas. Além disso, **recomenda-se** aos tabeliães de notas exigir o requerimento subscrito por aquele que terá sua assinatura substituída, acompanhado dos seguintes documentos, os quais sugere-se que devam ficar arquivados na serventia extrajudicial:

- RG, CPF e comprovante de residência (fotocopiado na própria serventia) da pessoa autorizada a ter sua assinatura substituída pela chancela;
- Cópia autenticada de Instrumento público de procuração, válida e vigente, da CAIXA, outorgada por autoridade competente, e, se for o caso, acompanhada do respectivo substabelecimento, designando o requerente como seu mandatário, conferindo-lhe poderes para operar nos programas/sistemas habitacionais nos quais se pretende utilizar a chancela mecânica (SFI, SFH ou Minha Casa Minha Vida);
- fac-símile da chancela;
- escritura pública contendo o nome das partes; objeto e finalidade da chancela; sua descrição pormenorizada, com especificação das características gerais e particulares do fundo artístico; a declaração de dimensionamento do clichê e declarações do fabricante da chancela.
- no momento do registro da chancela, atentar para o art. 255, I, do Código de Normas, com preenchimento da ficha-padrão de reconhecimento de firma (recomenda-se uma via para o arquivo e outra para o procedimento).

#### 3. Quais os efeitos da Decisão nº 2446/2017 - PJPI/CGJ/GABJACGJEXT, ex tunc ou ex nunc, uma vez a necessidade de correção dos contratos, por vezes, utilizando-se o campo de ressalvas do mesmo?

R: Não há falar, propriamente, em efeitos *ex tunc* ou *ex nunc* da Decisão nº 2446/2017 - PJPI/CGJ/GABJACGJEXT acerca do uso da chancela mecânica, porque a decisão somente recomendou, em teor de contribuição, o uso da chancela pela CAIXA nos contratos habitacionais de interesse social, à vista do caráter facultativo da adoção de tal sistemática pela Instituição Financeira.

Sem prejuízo, é possível a utilização da chancela mecânica em contratos já vigentes, quando vocacionada às correções materiais (v.g., mudança de endereço, correção dos dados dos contratantes etc.), e para aquelas complementações derivadas de um acordo entre as partes (respeitando-se, evidentemente, o *pacta sunt servanda*), decorrentes da celebração de aditivos, sobretudo porque já há norma vigente facultando tal possibilidade (art. 1.085, do Código de Normas e Procedimentos dos Serviços Notariais e de Registro do Piauí - Provimento CGJ nº 17/2013). O uso da chancela será possível após o seu registro na serventia extrajudicial competente.

Tais correções, vale ressaltar, devem sempre obediência à legalidade, à proibidade, à boa-fé objetiva e ao caráter sinalagmático dos contratos habitacionais de interesse social, devendo a interina, inclusive, respeitá-los no momento da qualificação registral.

#### 4. Para os casos dos contratos já celebrados, portanto, firmados pelo Programa de Arrendamento Residencial - PAR / Fundo de Arrecadamento Residencial - FAR, representados pela Caixa Econômica Federal - CEF, em que haja necessidade de ajustes por meio de instrumento de aditamento, cabe o uso da chancela mecânica para substituir assinatura física dos representantes legais da Instituição Financeira Caixa Econômica Federal - CEF?

R: Sim, é possível o uso da chancela mecânica para substituir assinatura física dos representantes legais da CAIXA nos aditivos a contratos já vigentes e produzidos sob o pálio do Programa de Arrendamento Residencial, desde que, evidentemente, haja o prévio registro da chancela em conformidade com o procedimento definido no Código de Normas e Procedimentos dos Serviços Notariais e de Registro.

Notifiquem-se a consulente e a Superintendência Regional da Caixa Econômica Federal no Piauí.

Expeça-se ofício-circular endereçado a todas as serventias extrajudiciais que detenham as atribuições do tabelionato de notas (inclusive as de Ofício Único), para ciência do teor desta solução de consulta.

Determino, ainda, ao Gabinete da Vice-Corregedoria o lançamento desta decisão na página eletrônica da Vice-Corregedoria da Justiça do Piauí (Foro Extrajudicial).

Publique-se.



Teresina, data e assinatura registradas no sistema.

**DES. OTON MÁRIO JOSÉ LUSTOSA TORRES**  
**VICE-CORREGEDOR GERAL DA JUSTIÇA DO PIAUÍ**

Documento assinado eletronicamente por **Oton Mário José Lustosa Torres, Vice-Corregedor**, em 12/11/2019, às 10:03, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.

A autenticidade do documento pode ser conferida no site <http://sei.tjpi.jus.br/verificar.php> informando o código verificador **1390549** e o código CRC **637FF2C0**.

18.0.000068272-8

## 6. CENTRAL DE LICITAÇÕES E CONTRATOS

### 6.1. AVISO DE LICITAÇÃO Nº 28/2019 - PJPI/TJPI/SLC/PREG/

AVISO DE LICITAÇÃO Nº 28/2019 - PJPI/TJPI/SLC/PREG

O Tribunal de Justiça do Estado do Piauí (TJPI) torna público que realizará a presente licitação, na modalidade Pregão Eletrônico, mediante as condições estabelecidas neste Edital, conforme segue:

**Edital de Licitação nº 30/2019 - PJPI/TJPI/SLC**  
**Modalidade:** Pregão Eletrônico - SRP  
**Tipo:** MENOR PREÇO, considerando o valor total do Grupo  
**Sessão Pública:** Dia **27/11/2019, às 09:30 horas (Horário de Brasília)**  
**Endereço Eletrônico:** [www.comprasgovernamentais.gov.br](http://www.comprasgovernamentais.gov.br) (Sessão Pública)  
**Objeto:** Contratação de empresa especializada na **prestação de serviço de agenciamento de viagens, compreendendo os serviços de reserva, de emissão, de alteração, de marcação, de remarcação e de cancelamento de passagens aéreas nacionais e internacionais**, a fim de atender às demandas da Corregedoria Geral de Justiça do Piauí, CGJ/PI, da Vice - Corregedoria Geral de Justiça do Piauí, VCGJ/PI; do Tribunal de Justiça do Piauí - TJ/PI e da Escola Judiciária do Piauí, EJUD, conforme condições, quantidades, exigências e estimativas estabelecidas no Termo de Referência Nº 109/2019 - PJPI/CGJ/SECCOR (0959336) e seus anexos.

**Órgão Realizador:** Tribunal de Justiça do Piauí (UASG: 926454)  
**Unidades Vinculadas:** Corregedoria Geral da Justiça - CGJ-PI, Vice - Corregedoria Geral de Justiça do Piauí, VCGJ-PI e Escola Judiciária do Estado do Piauí - EJUD-PI  
**Sítio:** <http://www.tjpi.jus.br/transparencia/licitacoes>  
**Endereço:** Superintendência de Licitações e Contratos (Anexo do Palácio da Justiça), na Praça Des. Edgard Nogueira, s/n, Centro Cívico, Bairro Cabral, em Teresina, Piauí, CEP 64.000-830.  
**Horário de expediente:** 08:00h às 17:00h (horário local)

**Comissão Responsável:** Comissão Permanente de Licitação - 1 (Portaria (Presidência) nº 187/2019 - PJPI/TJPI/SECPRE).  
**Presidente de Comissão:** Carla Leal Feitosa  
**Equipe de apoio:** Leonardo Carvalho Martins Sales e Priscylla Magalhães de Almeida Ramos Freitas  
**Pregoeiro(a):** Maikon Lima Ferreira (Portaria (Presidência) nº 3105/2019 - PJPI/TJPI/GABPRE/SECPRE)  
**Telefone/Fax:** (86) 3215-4440 / (86) 98884-6319.  
**E-mail:** [cpl1@tjpi.jus.br](mailto:cpl1@tjpi.jus.br)

Documento assinado eletronicamente por **Maikon Lima Ferreira, Pregoeiro**, em 12/11/2019, às 14:42, conforme art. 1º, III, "b", da Lei 11.419/2006.

A autenticidade do documento pode ser conferida no site <http://sei.tjpi.jus.br/verificar.php> informando o código verificador **1401891** e o código CRC **4D8F73F8**.

### 6.2. PUBLICAÇÃO/EXTRATO Nº 264/2019/CONTRATO PARA REALIZAÇÃO DE OBRA EM REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ENERGIA ELÉTRICA

**ATO/ESPÉCIE:** CONTRATO DE PRESTAÇÃO DE SERVIÇO PARA REALIZAÇÃO DE OBRA EM REDE DE DISTRIBUIÇÃO DE ENERGIA ELÉTRICA

**PROCESSO ADMINISTRATIVO:** 19.0.000082399-9

**CONTRATANTE/CNPJ:** Tribunal de Justiça do Piauí - 040101, CNPJ/MF nº 06.981.344/0001-05

**EMPRESA/CONTRATADA/CNPJ:** Equatorial Energia Piauí S.A., CNPJ nº 06.840.748/0001-89

**OBJETO/RESUMO:** Constitui objeto do presente Contrato a prestação de serviço referente à realização da obra UC 1.604.499-1, localizado na cidade de Pedro II, município do Estado do Piauí.

**VALOR:** R\$ 5.934,07 (cinco mil novecentos e trinta e quatro reais e sete centavos)

**DOS RECURSOS ORÇAMENTÁRIOS E FINANCEIROS:**

Prestação de Serviços relativos a referente à ligação de energia do Novo Fórum de Pedro II	
Unidade Orçamentária:	040101 - Tribunal de Justiça
Natureza da Despesa:	<b>3390-39</b>
Descrição:	Outros Serviços de Terceiros - Pessoa Física
FONTE:	118 - Recurso de Fundos Especiais
PROJETO/ATIVIDADE:	<b>2083 (1º GRAU) - Custeio Administrativo de 1º Grau</b>
Classificação Funcional:	0206100812083

**DA FUNDAMENTAÇÃO LEGAL E DA VINCULAÇÃO AO EDITAL E A PROPOSTA:** ART. 24, II, LEI 8.666/93

**DATA DA ASSINATURA:** 08/11/2019

## 7. GESTÃO DE CONTRATOS