

PROJETO DE LEI Nº [projeto_numero1]

Disciplina o reconhecimento de firmas em instrumentos particulares relativos a alienação de bens imóveis, estabelece protocolos de assessoramento jurídico cautelar sobre os atos de transmissão fundiária e a proteção ambiental e de povos tradicionais no Estado da Bahia.

A ASSEMBLÉIA LEGISLATIVA

DECRETA:

Art. 1º - Compete aos Tabeliães de Notas o reconhecimento de firma, assinatura, que pode ser realizado por autenticidade ou por semelhança.

§ 1º. Reconhecimento de firma por autenticidade é o reconhecimento da assinatura com a declaração expressa de que a firma foi aposta na presença do Notário, seu substituto ou escrevente autorizado, identificado o signatário através de documento de identidade oficial.

§ 2º. Reconhecimento de firma por semelhança é o reconhecimento da assinatura decorrente do confronto desta, aposta em documento apresentado pela parte, com a ficha padrão depositada no cartório ou, ainda, com qualquer outro documento constante do arquivo do respectivo Notário e, entre elas, houver significativa similitude.

Art. 2º - Independentemente da modalidade do reconhecimento de firma, o interessado deverá preencher ficha-padrão no Tabelionato em que requerer o ato notarial, cujo conteúdo depositado deverá obrigatoriamente especificar a sua qualificação completa, de modo que seja possível identificá-lo e localizá-lo.

Art. 3º. Tratando-se de instrumento particular que disponha sobre direitos reais de bem imóvel, em área urbana ou rural, os Notários deverão, além de praticar o ato de reconhecimento de firma, lançar, com destaque, em cada lauda do documento, bem assim ao lado da etiqueta com o selo de fiscalização do ato, carimbo ou etiqueta, com padrão estadual unificado, observados os seguintes elementos, dimensões e características:

I – Referência expressa a esta lei;

II – Preservação, tanto quanto possível, do conteúdo do documento;

III – Destaque cromático de matiz escarlate em suas bordas, elementos gráficos de visualização clara e objetiva, marca d'água e logo da Entidade de Representação do Notariado baiano;

IV – O texto: ATENÇÃO: este documento NÃO tem a força e a validade de uma escritura pública. Sempre consulte um Tabelionato de Notas para ser orientado sobre doações e negócios envolvendo bens imóveis.

Art. 4º. É vedado o reconhecimento de firmas em instrumentos particulares que disponham sobre direitos reais de bens imóveis que não estejam assinados pelo possuidor ou titular de direitos (assinatura a rogo).

Parágrafo único. Autoriza-se o reconhecimento de firma de assinatura a rogo em instrumento particular, desde que o possuidor ou titular de direitos do bem imóvel sobre o qual verse o documento tenha sido constituído por procuração pública, circunstância que deverá constar do ato notarial praticado, com expressa indicação do Tabelionato de origem, data da outorga, número do livro e folha, sem prejuízo do lançamento do carimbo de que trata o art. 3º desta lei.

Art. 5º. Em todas as hipóteses previstas nesta lei, o Tabelião tem o dever de assessorar juridicamente o cidadão que requerer a prática do ato notarial, bem assim orientá-lo sobre a importância da lavratura da escritura pública correspondente, do recolhimento, quando houver, dos tributos da União, Estados e Municípios incidentes sobre o ato e as consequências jurídicas dessa disposição de vontade, vedada a cobrança de emolumentos pelo seu assessoramento.

§ 1º. O Tabelionato responsável pelo ato notarial deverá prestar assessoria jurídica sobre os atos de disposição de vontade de bens imóveis em linguagem acessível ao público e certificar-se de que o interessado sanou eventuais dúvidas.

§ 2º. O Tabelionato responsável pelo ato notarial poderá apresentar e entregar ao cidadão consulente, sem ônus pecuniário, material explicativo sobre os atos de disposição de bens imóveis, georreferenciamento, cadastro ambiental rural e regularização fundiária.

§ 3º. Na hipótese de serem submetidos documentos ao Tabelionato de Notas que apresentarem fundados indícios de sobreposição de áreas rurais, fraude fundiária, usurpação de terras públicas, crime ambiental, posse ou exploração irregular de territórios tradicionalmente ocupados por povos indígenas, quilombolas, entre outros povos e comunidades tradicionais ou de unidades de conservação de proteção ambiental, o Titular ou Interino Designado deverá oficiar o Ministério Público do Estado da Bahia e o Ministério Público Federal sobre as circunstâncias constatadas.

Art. 6º. Esta Lei entra em vigor na data de sua publicação.

Sala das Sessões, 07 de dezembro de 2021.

Marcelino Galo Lula

Deputado Estadual - PT

JUSTIFICATIVA

O presente projeto de lei visa suprir a lacuna legislativa sobre o reconhecimento de firmas em instrumentos particulares de alienação de terras no Estado da Bahia.

Tal medida se justifica diante da falta de conhecimento sobre a correta transmissão do direito de propriedade sobre bens imóveis e a segurança jurídica conferida pela escritura pública lavrada em cartório, com o registro do respectivo título, que afasta as incertezas sobre a origem do direito de propriedade, a legitimidade do direito, e garante o recolhimento dos tributos incidentes sobre os atos a bem das Fazendas Públicas Estadual e Municipais.

Além disso, a lavratura da escritura pública e o seu registro assegura o cumprimento das formalidades previstas na legislação ambiental, protege comunidades tradicionais que historicamente ocupam localidades demarcadas e, finalmente, impede o registro sobreposto de áreas rurais e a consequente grilagem de terras.