

A utilização do DRS em projetos de energia renovável⁽¹⁾

Felipe Tremarin⁽²⁾

Por conta de diversos fatores, como a adoção cada vez maior de práticas sustentáveis, a procura por fontes renováveis e limpas de energia elétrica tem aumentado exponencialmente, movimentando de forma bastante positiva este setor da economia brasileira.

Aliado a isso, tal crescimento deve-se também pela segurança no retorno financeiro dos investimentos realizados, uma vez que tal fonte de energia vem sendo demandada por empresas, condomínios e proprietários de imóveis residenciais, comerciais e rurais, sendo possível deduzir a energia gerada das taxas cobradas pelas concessionárias, o que torna o investimento bastante atraente, ainda que de longo prazo.

Diante da demanda, empresas do setor de energia deram início a uma corrida pela busca dos melhores terrenos, geralmente de grande extensão e localizados nas zonas rurais dos municípios, com características que garantam uma maior lucratividade ao projeto.

E é nesse momento que surge uma relevante questão a ser considerada: para que a implantação e operação da usina ocorram como planejado e pelo tempo necessário à obtenção do retorno financeiro dos investimentos realizados, é fundamental que seja assegurada a posse mansa e pacífica do imóvel onde a usina será instalada. Isso ganha ainda mais relevância porque, na grande maioria dos casos, tais imóveis não são adquiridos pela produtora de energia, com o objetivo de evitar-se uma imobilização patrimonial, e, por sua vez, desde a ótica do proprietário do imóvel, ele acaba tendo uma renda garantida por um longo período.

Das estruturas jurídicas imobiliárias comumente utilizadas para essa finalidade, encontra-se o direito real de superfície, conhecido no mercado pela sigla "DRS", o qual é regulado pelos artigos 1.369 ao 1.377 do Código Civil e pelo Estatuto da Cidade, a depender da natureza do imóvel. Tais disposições dispõem que o proprietário do imóvel pode conceder a determinada pessoa, a título gratuito ou oneroso, o direito de plantar ou de construir em seu terreno. Tal concessão precisa ser realizada por meio de escritura pública, a qual deverá ser registrada junto ao Cartório de Registro de Imóveis respectivo.

Diferentemente das outras estruturas utilizadas, as quais geram apenas direitos obrigacionais entre as partes, o DRS trata-se de um direito mais seguro, pois encontra-se elencado no rol dos direitos reais, oponível perante quaisquer terceiros, criando-se uma relação direta entre o detentor do DRS e o bem imóvel durante todo o prazo de vigência do direito constituído.

Outra vantagem do DRS, em comparação com outras estruturas jurídicas, é que, uma vez registrado no Cartório de Registro de Imóveis, ocorre uma segregação patrimonial entre o patrimônio do titular do imóvel e do patrimônio do superficiário,

de modo que eventuais ônus e/ou gravames que venham a onerar o imóvel não atingirão o DRS, preservando a usina de energia, desde um ponto de vista jurídico.

Ademais, devido a essa segregação patrimonial, poderá o titular do DRS, a título de exemplo, utilizá-lo como garantia a financiamentos junto a instituições financeiras, pois o DRS pode ser gravado com hipoteca ou alienação fiduciária, desde que o prazo de tais garantias esteja limitado ao prazo de vigência do DRS.

De qualquer sorte, tal instrumento – ou o uso de outros mecanismos a fim de viabilizar tal espécie de operação – deve ser realizada com os devidos cuidados (prevendo, por exemplo, a impossibilidade de sombreamento da usina, no caso dos projetos fotovoltaicos). Nesse sentido, a assessoria jurídica especializada é fundamental para a avaliação das diversas situações próprias da matéria que vão desde uma análise detalhada da matrícula do imóvel e verificação do status da documentação do proprietário e de eventuais antecessores, a uma estruturação contratual que procure garantir uma maior segurança jurídica ao projeto de energia.

(1) Artigo publicado no Estadão. Disponível em: “<https://politica.estadao.com.br/blogs/fausto-macedo/a-utilizacao-do-drs-em-projetos-de-energia-renovavel/>”. Acesso em 24 de agosto de 2021.

(2) Felipe Tremarin é sócio de Souto Correa e advogado especialista em Direito Imobiliário