

## Uso de imóvel rural para usina de energia renovável<sup>(1)</sup>

Rodrigo Mutti (2)

O Dia Mundial da Energia é celebrado em 29 de maio. Essas datas nos fazem refletir sobre temas importantes que talvez não recebam o tratamento que deveriam. No Brasil, a pauta energética é recorrente, normalmente pela repercussão de algum fato ligado a problemas na geração, a exemplo dos apagões de 2001, das quedas dos níveis dos reservatórios das hidroelétricas e, mais recentemente, da crise no Amapá que deixou parte da população sem luz por 22 dias.

Há duas vertentes neste tema. A primeira de ordem de subsistência. O Brasil tem uma das maiores demandas energéticas do planeta e atualmente depende muito das chuvas para o sucesso da sua principal fonte de energia, as hidroelétricas. A segunda, de ordem política. Ao aderir a compromissos internacionais, como o Acordo de Paris (COP-21), o Brasil se obrigou a elevar em 23% a geração de energia renovável, sem considerar as hidroelétricas.

Há basicamente dois entraves jurídicos a serem contornados, sendo que a solução de um vem prejudicando a solução do outro. Há iniciativas no sentido de exploração do potencial energético brasileiro, entretanto, não chega a surpreender que, mais uma vez, uma pauta seja objeto de incentivo sem que seja forjado ambiente seguro do ponto de vista jurídico para tanto. É o que nos parece ocorrer com o uso de áreas rurais para a criação de usinas de energia eólicas e solares.

As usinas eólicas e solares demandam grandes áreas para sua instalação, disponíveis somente em zonas rurais. A escolha do terreno depende de estrutura nas proximidades para conexão, de regiões preferencialmente planas, e de abundância de sol ou de vento.

Após encontrar o local ideal para a instalação de uma usina o empreendedor necessita: (i) celebrar contrato com o proprietário da área; (ii) elaborar e aprovar o projeto; (iii) viabilizar licenças e alvarás; (iv) cadastrar o projeto em leilão organizado pela Aneel para participação em Ambiente de Contratação Regulada (casos de maior vulto); e (v) ceder os direitos à operadora que executará o projeto. A operadora, por sua vez, se responsabiliza pela instalação e operação da usina, se valendo de linhas de financiamento especialmente aprovadas para esse setor.

O fluxo acima demonstra o nível de segurança jurídica necessário para que seja possível implementar um projeto desse porte. Há basicamente dois entraves jurídicos a serem contornados, sendo que a solução de um vem prejudicando a solução do outro.

O primeiro se refere ao tipo contratual, visto não existir contrato específico no ordenamento jurídico que preveja o uso de imóvel rural para usinas de energia renovável. Não é arrendamento rural no âmbito da Lei nº 4.504/64, pois não se trata de atividade agrícola, pecuária, agroindustrial ou extrativa. Poderia ser uma

locação no âmbito da Lei nº 8.245/91, visto que há precedentes tratando como tal as instalações de torres de telefonia em áreas pequenas, mas as regras rígidas dessa lei geram riscos de nulidades.

Inclinam-se os agentes envolvidos a tratar a relação no âmbito do Código Civil, como cessão de uso ou locação de coisa. A maioria dos cartórios de registro de imóveis só aceita o título quando formalizado mediante escritura pública de direito real de uso, o que se distancia da verdadeira intenção das partes contratantes. No nosso entender, o melhor ponto de partida de regulação seria no âmbito das formas de uso de áreas rurais, de direito obrigacional, e não direito real, à semelhança do arrendamento rural.

O segundo entrave jurídico é ainda mais intrincado. É natural que parte da cadeia de agentes envolvidos nessa relação tenha controle estrangeiro. Se o contrato com o proprietário for pactuado como arrendamento rural, tanto o registro de imóveis como a instituição financiadora não acatarão a avença sob o argumento de risco de ofensa à Lei nº 5.709/71, que restringe o uso de terras por estrangeiros.

Há um certo alinhamento na conjuntura atual no sentido de incentivar a presença de capital estrangeiro no agronegócio, tendo sido formuladas leis e projetos de lei que procuram mitigar as restrições atuais. Porém, enquanto não for superado esse ponto, figuras atípicas seguirão prevalecendo para não limitar o potencial de venda do projeto a operadores exclusivamente nacionais.

Também merecem cuidados na formalização desse contrato os gatilhos de remuneração, a guarda da posse, o longo prazo de vigência, a possibilidade de cessão contratual e o nível de regularidade documental da área. São particularidades próprias que não poderiam se sujeitar a intervenções judiciais que resultem na flexibilização das cláusulas ajustadas.

Urge, portanto, que as medidas de incentivo à expansão das fontes de energia renovável no Brasil sejam harmonizadas com alterações legislativas que respaldem as relações contratuais envolvidas nessa cadeia. Seria desejável a criação do tipo contratual relativo ao uso de imóvel rural para usinas de energia renovável que seja oponível perante terceiros, registrável nas matrículas dos imóveis, acolhido pelos financiadores, reconhecido na jurisprudência e que não seja limitado a empresas de capital nacional. Recomendável, ainda, fomentar a presença de agentes de mercado nessas relações, seja mediante fundos imobiliários, operações estruturadas com recebíveis ou mesmo a participação direta nos empreendimentos.

(1) Artigo publicado no Valor Econômico. Disponível em:<  
<https://valor.globo.com/legislacao/noticia/2021/06/22/uso-de-imovel-rural-para-usina-de-energia-renovavel.ghtml>>. Acesso em 22 de junho de 2021.

(2) Rodrigo Mutti, Socio coordenador da área de direito imobiliário de Silveiro Advogados