

Uma luz no fim do túnel?

SEABRA, Maria Flavia. RIBEIRO, Juliana. "Uma luz no fim do túnel?". O Estado de São Paulo. São Paulo. 26 de março de 2018

O novo Marco Regulatório do Setor Elétrico pretende – no que tange aos imóveis rurais destinados às atividades de geração, transmissão e distribuição de energia elétrica -, afastar as restrições existentes à aquisição de imóveis rurais no Brasil por empresas brasileiras equiparadas a empresas estrangeiras. O texto, após um período em consulta pública, em que recebeu mais de 200 contribuições, foi encaminhado no último dia 9 de fevereiro à Presidência da República. O documento reflete um conjunto de medidas, cujo objetivo é modernizar a regulamentação do setor, com destaque para a abertura do mercado livre de energia elétrica e a valorização das fontes renováveis.

A discussão a respeito da aquisição e do arrendamento de imóveis rurais por empresas brasileiras controladas por estrangeiros é latente e remonta ao ano de 2010, quando o Parecer da Advocacia Geral da União nº LA-01/2010 revigorou as contenções previstas na Lei nº 5.709/71. Isto porque as limitações da referida lei, até então, haviam sido afastadas por parecer anterior da própria Advocacia Geral da União, emitido em 1994, sob o argumento de que a equiparação das sociedades brasileiras com maioria de capital social estrangeiro às empresas estrangeiras, feita pela Lei nº 5.709/71, não teria sido recepcionada pela Constituição Federal de 1988.

Dentre as regras restritivas, destaca-se que a extensão de terras rurais detidas por estrangeiros não pode ultrapassar o limite de 25% das áreas rurais do município em que estejam localizadas. Há ainda a necessidade de autorização prévia do INCRA para que a aquisição e/ou arrendamento por empresas brasileiras equiparadas a estrangeiras ocorra.

Entretanto, vale notar que a dificuldade de comprovação dos requisitos legais representa o primeiro entrave ao acesso das empresas com capital estrangeiro aos imóveis rurais. O respeito ao limite territorial por município, por exemplo, deveria ser comprovado por certidão do Registro de Imóveis. Com relação à obtenção de autorização do INCRA, inexistente prazo legal para que as operações submetidas à análise sejam avaliadas, gerando insegurança e atraso, especialmente quando o imóvel rural pretendido integra um projeto de grande porte, com cronograma rígido e diversas outras etapas interdependentes, como é o caso do setor de energia.

Neste contexto, em que pese a existência de oito Projetos de Lei em curso com o objetivo de regradar a aquisição de direitos sobre imóveis rurais por empresas brasileiras com capital estrangeiro, bem como de ações pendentes de julgamento pelo STF que também discutem o tema, o Marco Regulatório do Setor Elétrico posicionou-se à frente das discussões. Caso seja aprovado tal como proposto, as companhias nacionais com capital estrangeiro poderão livremente adquirir os imóveis rurais necessários ao desenvolvimento dos projetos de geração, transmissão e distribuição de energia elétrica. Na mesma linha, a compra desse tipo de propriedade realizada em desacordo com as restrições vigentes, desde que vinculadas às referidas atividades, serão convalidadas.

É inegável que o afastamento das limitações é um avanço para o setor elétrico, por extinguir um contrassenso até então existente. Se, por um lado, o Brasil desponta como uma das 10 potências em fontes renováveis de energia e tem fomentado a entrada de investidores estrangeiros no setor elétrico, de outro, a legislação impõe obstáculos à aquisição e ao arrendamento das propriedades rurais, as quais são requisito essencial à implementação dos projetos. Neste cenário, vale acrescentar à discussão: seria o imóvel utilizado para projetos de transmissão, distribuição ou geração de energia ainda assim de natureza rural?

No entanto, apesar de positivo, este aspecto do Marco Regulatório do Setor Elétrico precisa ser objeto de uma análise mais detalhada e de ajustes, a fim de que reflita as reais necessidades do mercado. Um ponto crítico do texto atual é a ausência de afastamento das restrições aos investidores estrangeiros com relação ao arrendamento rural, uma das principais formas de aquisição de direitos sobre as terras necessárias ao desenvolvimento dos projetos de energia no Brasil. Outra ausência notória é a de qualquer flexibilização quanto aos imóveis localizados em faixas de fronteira, com relação aos quais as regras são ainda mais rígidas.

Ademais, também seria de grande valia que o texto regrasse a fase anterior à implementação do projeto, quando são desenvolvidos os estudos de viabilidade. Neste período, os imóveis rurais ainda não estão vinculados às atividades de geração, transmissão e distribuição de energia elétrica, mas o acesso à terra pretendida é essencial para identificar se determinado projeto é viável naquela região, especialmente no caso de parques eólicos.

Como contraponto, tendo em vista a relevância dos imóveis rurais para a soberania nacional, importa ressaltar que o afastamento das limitações em benefício do setor elétrico, impactaria necessariamente na criação de mecanismos eficientes de avaliação e controle sobre a vinculação das áreas rurais aos projetos de energia. Além da comprovação de ligação ao projeto, tendo em vista que existe prazo determinado para a sua duração, a legislação deveria prever a necessidade de desinvestimento com relação aos imóveis rurais cuja propriedade tenha sido adquirida e a extinção dos arrendamentos celebrados, caso este tipo de contrato venha a ser abarcado pela flexibilização.

Ressalte-se que alguns imóveis rurais destinados a projetos de energia, especialmente solar e eólica, são utilizadas concomitantemente por terceiros, para outras atividades, evidenciando a necessidade de controle sobre as áreas rurais que efetivamente estariam livres das restrições ao investimento estrangeiro.

Observada a necessidade de ajustes no texto enviado à Casa Civil, o Marco Regulatório do Setor Elétrico apazigua uma questão relevante para o setor ao excepcionar as normas vigentes, permitindo que empresas brasileiras de maioria de capital e/ou controladas por estrangeiros tenham acesso aos imóveis rurais destinados às atividades de geração, transmissão e distribuição de energia elétrica. Desde que sejam criados mecanismos eficientes de controle sobre a efetiva vinculação da área rural aos projetos de energia, a flexibilização é coerente com o posicionamento do Brasil quanto ao incentivo das fontes renováveis de energia e, ainda, agrega segurança jurídica aos aspectos imobiliários dos projetos de energia.

Maria Flavia Seabra e Juliana Ribeiro são respectivamente sócia e advogada da área de Imobiliário do Machado Meyer Advogados