

COLÉGIO REGISTRAL IMOBILIÁRIO DE MINAS GERAIS – CORI-MG

PARECER Nº 001/2018

ASSUNTO: Parecer jurídico sobre a necessidade de utilização dos instrumentos de locação ou instituição de direito de superfície nos casos de transmissão da posse de imóvel rural para a instalação de usinas de geração de energia fotovoltaica.

1. A busca pela produção por fontes renováveis e limpas de produção de energia elétrica tem levado várias empresas a implantarem usinas fotovoltaicas. Todavia, por motivos que lhes são próprios, a grande maioria dessas empresas produtoras não se interessam pela aquisição da propriedade dos imóveis onde irão instalar suas usinas. Com isso, têm sido apresentados nos registros de imóveis do Estado de Minas Gerais instrumentos particulares, dos mais variados, que buscam legitimar o uso e exploração desses terrenos.
2. Nesse contexto, é necessário deixar claro como o ordenamento jurídico nacional regula esse negócio jurídico celebrado entre os proprietários dos imóveis e as empresas produtoras de energia e, assim, determinar a forma válida para materializar e instrumentalizar essa relação.
3. No dizer de Serpa Lopes, “*o negócio jurídico é sempre eminentemente manifestação de vontade produzindo efeitos jurídicos, isto é, destinada a produzir os efeitos jurídicos atribuídos pela ordem jurídica*” (Curso de direito civil, 3. ed. Rio de Janeiro, Freitas Bastos, 1960, v. 1, p. 405). Portanto, é a legislação que irá determinar os efeitos decorrentes do negócio jurídico celebrado e, como consequência, impor a necessidade de sua formalização através de instrumento adequado, sob pena de invalidade. Então, não podem as partes envolvidas assinarem um instrumento que não se aplica ao negócio jurídico que celebraram.
4. Diante disso, cumpre analisar a situação fática decorrente da relação jurídica em análise que, no geral, é a permissão do proprietário do imóvel para que a empresa produtora se utilize do seu imóvel para a construção de usina de geração de energia fotovoltaica, ou seja, em resumo, é a transmissão temporária da utilização econômica de um imóvel, mediante remuneração.
5. De pronto, pode-se afirmar, então, que essa situação pode caracterizar o **contrato de locação ou de instituição do direito real de superfície**. Aqui, é conveniente trazer o



conceito desses dois institutos, que é dado pelo Código Civil Brasileiro, nos seguintes artigos:

“Art. 565. Na locação de coisas, uma das partes se obriga a ceder à outra, por tempo determinado ou não, o uso e gozo de coisa não fungível, mediante certa retribuição.”

....

“Art. 1.369. O proprietário pode conceder a outrem o direito de construir ou de plantar em seu terreno, por tempo determinado, mediante escritura pública devidamente registrada no Cartório de Registro de Imóveis.

Parágrafo único. O direito de superfície não autoriza obra no subsolo, salvo se for inerente ao objeto da concessão.

Art. 1.370. A concessão da superfície será gratuita ou onerosa; se onerosa, estipularão as partes se o pagamento será feito de uma só vez, ou parceladamente.”

6. A grande diferença entre a locação e o direito de superfície consiste na garantia que a superfície confere a seu titular, por se tratar de direito real. No caso do proprietário do imóvel ou seus sucessores descumprirem o contrato inicialmente firmado, apenas o direito real de superfície irá garantir à empresa o exercício da posse durante o prazo inicialmente estabelecido, já que faz nascer para o superficiário uma relação direta com o bem imóvel. No caso da locação, o descumprimento irá gerar apenas direito de indenização contra o proprietário ou seus sucessores, a ser apurado na forma tradicional das “perdas e danos”.
7. Outra diferença, quanto a forma de instrumentalização, o direito de superfície, por se tratar de direito real, deverá ser constituído por escritura pública.
8. Tanto o contrato de locação quanto o direito de superfície serão registrados no cartório de registro de imóveis da circunscrição do imóvel. Em ambos os casos se trata de registro com conteúdo financeiro, e para fins de enquadramento, o contrato de locação terá como parâmetro, um dos seguintes valores, o que for maior: a) o valor da soma dos aluguéis mensais, tratando-se de contrato com prazo determinado; b) o valor da soma de doze aluguéis mensais, tratando-se de contrato com prazo indeterminado; c) o resultado da multiplicação do índice de reajuste sobre o número de meses, tratando-se de contrato com cláusula de reajuste. Já o registro do direito de superfície será enquadrado na tabela pelo valor atribuído ao negócio pelas partes.
9. Mesmo que seja rural o imóvel onde a usina será implantada, nota-se que a atividade nele exercida não será agropecuária. Isso caracteriza a locação de imóvel rural, para fins comerciais ou industriais, aplicando-se ao caso a Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245/91).

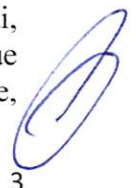
Esse entendimento já está pacificado e sedimentado na doutrina e jurisprudência, cabendo citar a seguinte decisão:

“APELAÇÃO CÍVEL. AÇÃO DE REVISÃO DE CONTRATO DE ARRENDAMENTO PARA LOCAÇÃO COMERCIAL. IMÓVEL RURAL. APLICAÇÃO DA LEI N.º 8.245/91. REVISÃO DO VALOR DO LOCATIVO. ART. 19 DA LEI DO INQUILINATO. O contrato de arrendamento de imóvel rural, cuja finalidade não atende o disposto no art. 3º do Decreto 59.566/66, porque nele é desenvolvida atividade comercial ou industrial, cabe ser revisado quanto a sua natureza, para que passe a vigorar como contrato de locação comercial de imóvel rural, aplicando-se, analogicamente, a Lei n.º 8.245/91, e não as regras gerais dos contratos, previstas no Código Civil. Precedentes do Tribunal. Descabe, contudo, a revisão do valor do locativo, se do último aditivo contratual que reajustou o aluguel, não havia decorrido o período de três anos previsto no art. 19 da Lei n.º 8245/91, quando do ajuizamento da ação. Preliminar de intempestividade da apelação, afastada. PRELIMINAR REJEITADA. APELAÇÃO PROVIDA.” (Apelação Cível Nº 70051709780, Décima Sexta Câmara Cível, Tribunal de Justiça do RS, Relator: Catarina Rita Krieger Martins, Julgado em 23/05/2013)

10. Ainda, aproveitando a menção feita nessa decisão, é preciso reforçar que o arrendamento de imóvel rural somente é permitido se a destinação for atividade agropecuária ou agroindustrial. Não há, então, dificuldade em constatar que o negócio jurídico sob análise não é arrendamento de imóvel rural.
11. Outro instrumento utilizado, indevidamente, nesse caso, é a concessão ou cessão de uso. Aqui, também, navega-se em águas calmas para constatar que tal instituto tem natureza administrativa, que não se aplica ao caso. É o que determina o art. 7º, do Decreto Lei nº 271/67, cujo teor é o seguinte:

“É instituída a concessão de uso de terrenos públicos ou particulares remunerada ou gratuita, por tempo certo ou indeterminado, como direito real resolúvel, para fins específicos de regularização fundiária de interesse social, urbanização, industrialização, edificação, cultivo da terra, aproveitamento sustentável das várzeas, preservação das comunidades tradicionais e seus meios de subsistência ou outras modalidades de interesse social em áreas urbanas.”

12. A expressão “de interesse social em áreas urbanas”, constante nessa regra, exclui, completamente, a aplicação desse direito real ao negócio jurídico em análise, posto que ele não tem interesse social e nem se relaciona com imóvel urbano. Ademais, não existe,



3

nesse caso, envolvimento de pessoa jurídica de direito público, o que também descarta a possibilidade de utilização da concessão de uso.

13. Para corroborar esse entendimento, é conveniente trazer as palavras de Carvalho Filho, segundo o qual a concessão do Direito Real de uso

“é o contrato administrativo pelo qual o Poder Público confere ao particular o direito real resolúvel de uso de terreno público ou sobre o espaço aéreo que o recobre, para os fins que, prévia e determinadamente, o justificaram. Essa forma de concessão é regulada expressamente pelo Decreto-lei nº 271, de 28/2/1967.” (CARVALHO FILHO, José dos Santos. Manual de Direito Administrativo, 23 ed. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2010)

14. Ainda sobre o uso, eventual questionamento sobre a aplicação ao negócio jurídico em análise do direito real de uso constante no art. 1.412 do Código Civil é já solucionado pelas palavras desse próprio artigo: *“O usuário usará da coisa e perceberá os seus frutos, quanto o exigirem as necessidades suas e de sua família.”* Fica clara a limitação de caracterização desse direito real ao fato de que o seu beneficiário deva ser pessoa física e com família, apenas para atender as suas necessidades. A situação aqui tratada é diferente, pois a posse será transmitida a pessoa jurídica de direito privado, para exploração econômica.

15. A lavratura e inscrição de contratos concessão de uso ou de arrendamento no registro de imóveis, para situações como essa, fere, de maneira contundente, os princípios da segurança e legalidade, previstos respectivamente no art. 5º, incisos IV e VIII, do Provimento nº 260/CGJ/2013 (Código de Normas). Aqui, é imperioso trazer o teor dessas normas.

“Art. 5º O serviço, a função e a atividade notarial e de registro se norteiam pelos princípios específicos de cada natureza notarial e registral, além dos seguintes princípios gerais:

[...]

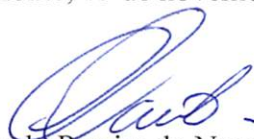
IV - da segurança, a conferir estabilidade às relações jurídicas e confiança no ato notarial ou registral;

[...]

VIII - da legalidade, a impor prévio exame da legalidade, validade e eficácia dos atos notariais ou registrais, a fim de obstar a lavratura ou registro de atos inválidos, ineficazes ou imperfeitos.”

Concluindo, é o parecer para RECOMENDAR a utilização dos instrumentos de **locação** ou instituição de **direito de superfície** nos casos de transmissão da posse de imóvel rural para a instalação de usinas de geração de energia fotovoltaica, ou similares, nos casos em que ao imóvel rural seja dada uma destinação não rural, ou seja, destinação para fins comerciais ou industriais.

Belo Horizonte, 05 de novembro de 2018.



Fernando Pereira do Nascimento
Presidente