



CÂMARA DOS DEPUTADOS

PROJETO DE LEI N.º 4.283, DE 2021

(Do Sr. Carlos Bezerra)

Acrescenta parágrafo ao artigo 565 Código Civil brasileiro – Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002, para dispor sobre a locação de imóveis rurais para empreendimentos voltados à geração de energia elétrica.

DESPACHO:

À COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA
(MÉRITO E ART. 54, RICD)

APRECIAÇÃO:

Proposição Sujeita à Apreciação Conclusiva pelas Comissões - Art. 24 II

PUBLICAÇÃO INICIAL

Art. 137, caput - RICD

PROJETO DE LEI Nº , DE 2021

(Do Sr. CARLOS BEZERRA)

Acrescenta parágrafo ao artigo 565 Código Civil brasileiro – Lei 10.406, de 10 de janeiro de 2002, para dispor sobre a locação de imóveis rurais para empreendimentos voltados à geração de energia elétrica.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta lei acrescenta o parágrafo ao art. 565 do Código Civil brasileiro para estabelecer a criação do tipo contratual relativo à locação de imóvel rural, destinado a instalação de usinas de energia renovável, que seja oponível perante terceiros e registrável nas matrículas dos imóveis.

Art. 2º Acrescente-se ao art. 565 do Código Civil o seguinte parágrafo:

“Art. 565. (...)

Parágrafo Único. A locação de imóvel rural para empreendimento destinado à geração de energia elétrica a partir de fontes renováveis reger-se-á pelo disposto neste Capítulo e, de forma supletiva e subsidiária, pelas demais disposições deste Código.

Art. 3º Esta lei entra em vigor na data de sua publicação.

JUSTIFICAÇÃO

É inegável a importância da geração de energia elétrica a partir de fontes primárias renováveis, tais como hidráulica, eólica, solar e biomassa. No Brasil, as fontes renováveis são responsáveis por 48% da matriz energética, enquanto a média mundial fica em torno de 14%. A utilização da energia solar como fonte primária é a que mais cresce no país, em razão das



Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Carlos Bezerra
Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD218977714000>



* C D 2 1 8 9 7 7 7 1 4 0 0 0 *

condições climáticas que possibilitam a ocorrência de grandes períodos de incidência solar. Além disso, os custos dos equipamentos para esse tipo de geração têm sofrido fortes reduções, o que facilita a viabilidade do empreendimento. Os investimentos na geração a partir da matriz solar podem alcançar a cifra de R\$ 100 (cem) bilhões nos próximos 10 (dez) anos.

Outra fonte renovável em constante expansão de uso para a geração de energia elétrica é a eólica, oriunda dos ventos. O Brasil, em algumas de suas regiões, conta com características geográficas perfeitas para a operação de usinas eólicas. As projeções para o futuro do setor também são promissoras.

Ocorre, porém, que a despeito de todas as perspectivas de crescimento da geração a partir de matriz renovável, há um grande entrave jurídico que dificulta a instalação de usinas eólicas e solares. Esse tipo de negócio para ser viável, requer áreas de grandes dimensões, encontradas somente em zonas rurais. Diante dessa peculiaridade, não há o interesse por parte do investidor em adquirir a propriedade, mas somente em obter a posse direta para instalar e operar a usina energética.

Dessa forma, o empreendedor necessita firmar algum tipo de pacto com o proprietário da área. Como o nosso ordenamento jurídico não dispõe de um contrato específico para o uso da área destinada à geração de energia elétrica a partir de fontes renováveis, o interessado não conta com instrumento legal adequado que o assegure a devida segurança jurídica.

Esse tipo de atividade não pode ser objeto de arrendamento rural, porquanto não se trata de atividade agrícola, pecuária, agroindustrial ou extractiva. Tão pouco se enquadra no âmbito da Lei nº 8.245/91 – Lei de Locações, pois tal norma incide apenas sobre imóveis urbanos, não amparando os rurais. Já o contrato de locação de coisas, disposto no Código Civil, é o instrumento pertinente para abranger os ajustes entre o proprietário da terra e o empreendedor interessado em gerar energia elétrica.

Verifica-se, porém, que boa parte dos cartórios de imóveis não aceitam o registro de locação rural lastreada no Código Civil para fins de geração de energia elétrica, por não existir previsão específica para tal finalidade. Os cartórios entendem que o pacto tem natureza real de uso, por conseguinte somente procedem o registro mediante a formalização de escritura pública e o recolhimento do respectivo imposto.

Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Carlos Bezerra

Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD218977714000>



* c D 2 1 8 9 7 7 7 1 4 0 0 0 *

Urge, pois, que o Código Civil seja modificado para que a temática seja regulada no âmbito do capítulo de locação de Coisas, de modo que esse tipo de contrato para fins de geração de energia elétrica a partir de matriz renovável tenha natureza obrigacional, similar ao arrendamento rural.

Do exposto, peço o apoio dos nobres pares para a aprovação do presente Projeto de Lei.

Deputado CARLOS BEZERRA

2021-4145



Assinado eletronicamente pelo(a) Dep. Carlos Bezerra
Para verificar a assinatura, acesse <https://infoleg-autenticidade-assinatura.camara.leg.br/CD218977714000>



* C D 2 1 8 9 7 7 7 1 4 0 0 0 *

LEGISLAÇÃO CITADA ANEXADA PELA
Coordenação de Organização da Informação Legislativa - CELEG
Serviço de Tratamento da Informação Legislativa - SETIL
Seção de Legislação Citada - SELEC

LEI N° 10.406, DE 10 DE JANEIRO DE 2002

Institui o Código Civil.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte Lei:

..... PARTE ESPECIAL

..... LIVRO I DO DIREITO DAS OBRIGAÇÕES

..... TÍTULO VI DAS VÁRIAS ESPÉCIES DE CONTRATO

..... CAPÍTULO V DA LOCAÇÃO DE COISAS

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. 566. O locador é obrigado:

I - a entregar ao locatário a coisa alugada, com suas pertenças, em estado de servir ao uso a que se destina, e a mantê-la nesse estado, pelo tempo do contrato, salvo cláusula expressa em contrário;

II - a garantir-lhe, durante o tempo do contrato, o uso pacífico da coisa.

LEI N° 8.245, DE 18 DE OUTUBRO DE 1991

.....
Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos
e os procedimentos a elas pertinentes.

O PRESIDENTE DA REPÚBLICA

Faço saber que o Congresso Nacional decreta e eu sanciono a seguinte lei:

..... TÍTULO I DA LOCAÇÃO

..... CAPÍTULO I DISPOSIÇÕES GERAIS

Seção I

Da locação em geral

Art. 1º A locação de imóvel urbano regula - se pelo disposto nesta Lei.

Parágrafo único. Continuam regulados pelo Código Civil e pelas leis especiais:

a) as locações:

1. de imóveis de propriedade da União, dos Estados e dos Municípios, de suas autarquias e fundações públicas;

2. de vagas autônomas de garagem ou de espaços para estacionamento de veículos;

3. de espaços destinados à publicidade;

4. em *apart-hotéis*, hotéis-residência ou equiparados, assim considerados aqueles que prestam serviços regulares a seus usuários e como tais sejam autorizados a funcionar;

b) o arrendamento mercantil, em qualquer de suas modalidades.

Art. 2º Havendo mais de um locador ou mais de um locatário, entende-se que são solidários se o contrário não se estipulou.

Parágrafo único. Os ocupantes de habitações coletivas multifamiliares presumem-se locatários ou sublocatários.

FIM DO DOCUMENTO