

# COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA

## PROJETO DE LEI Nº 4.283, DE 2021

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.

**Autor:** Deputado CARLOS BEZERRA

**Relator:** Deputado COVATTI FILHO

### I - RELATÓRIO

O projeto e lei em epígrafe acrescenta parágrafo ao art. 565 do Código Civil, para dispor sobre a locação de imóveis rurais para empreendimentos voltados à geração de energia elétrica. O objetivo consiste em atrair a incidência das regras gerais sobre locação previstas no diploma codificado, evitando a aplicação da Lei do Inquilinato (Lei nº 8.245, de 1991) ou a exigência da constituição de direito real.

O ilustre Deputado Carlos Bezerra, autor da proposição, defende que, a despeito de todas as perspectivas de crescimento a partir da matriz renovável, há entrave jurídico que dificulta a instalação de usinas eólicas e solares. Este consiste na resistência dos cartórios em registrar o contrato de locação lastreado no contrato de locação previsto no Código Civil, diante da ausência de previsão específica para tal finalidade, recomendando a escritura que institua direito real de uso, com o recolhimento do respectivo tributo. Por essa razão, conclama o Parlamento a que consigne de forma expressa a natureza obrigacional da avença, afastando a interpretação que exige a constituição de direito real.



\* C D 2 3 7 9 1 2 1 8 4 8 0 0 LexEdit

A matéria está sujeita à apreciação conclusiva das comissões e ao regime de tramitação ordinário (RICD, art. 24, II).

Compete a esta Comissão examinar a constitucionalidade, a juridicidade, a técnica legislativa e o mérito da proposição (RIDC, art. 32, IV, alíneas “a” e “e”).

Transcorreu o prazo regimental sem a apresentação de emendas (RICD, art. 119).

É o relatório.

## II - VOTO DO RELATOR

O objetivo do Projeto de Lei nº 4.283, de 2021, como indicado no relatório, consiste em explicitar a incidência das regras do Código Civil aos contratos de locação de “imóvel rural” para empreendimento destinado à geração de energia elétrica a partir de fontes renováveis.

A proposição versa sobre direito civil, matéria de competência legislativa privativa da União (CF, art. 22, I), de livre iniciativa de qualquer membro desta Casa Legislativa (CF, art. 60, *caput*) e sujeita à deliberação do Congresso Nacional (CF, art. 48). Ademais, foi eleita a espécie normativa adequada para a disciplina do tema, a saber, a lei ordinária. Estão, portanto, preenchidos os requisitos de **constitucionalidade formal**.

O projeto de conforma aos princípios substanciais da Lei Maior, em especial ao princípio da legalidade (CF, art. 5º, II), à liberdade de iniciativa (CF, art. 1º, IV, e art. 170), ao direito de propriedade e à sua função social (CF, art. 5º, XXII e XXIII), de modo que o juízo de **constitucionalidade material** é positivo.

É imperioso o reconhecimento da **juridicidade** da proposição, dotada dos atributos de generalidade, abstração e coercitividade, além de se conformar aos princípios gerais de direito e às demais regras do ordenamento jurídico.



Irrepreensível a **técnica legislativa** empregada, pois foram rigorosamente observados os preceitos da Lei Complementar nº 95, de 1998.

No mérito, somos pela aprovação do projeto de lei. De fato, há dificuldades na formalização dos contratos de locação para fins de geração de energia elétrica a partir de fontes primárias renováveis. Em que pese a sua importância, há resistência de tabeliões à elaboração de escrituras públicas de locação nos termos disciplinados pelo Código Civil, recomendando a constituição de direito real, o que adiciona ônus dispensáveis ao negócio.

Dessa forma, a eliminação de obstáculos de natureza burocrática, sustentada no projeto em exame, deve ser prestigiada, pois funciona como medida de estímulo à energia solar e eólica.

Sugerimos duas alterações redacionais ao dispositivo. A primeira delas é a substituição da referência a “imóvel rural” por “imóvel situado em zona rural”. Isso porque a tendência da doutrina e da jurisprudência é considerar urbano ou rural o imóvel conforme a sua utilização, não de acordo com a localização; de modo que um imóvel destinado à moradia ou ao comércio, ainda que em zona rural, é considerado imóvel urbano.<sup>1</sup> A modificação visa a evitar uma sobreposição classificatória.

A segunda alteração consiste na supressão do trecho que determina a incidência supletiva das demais disposições do Código Civil. Trata-se de regra interpretativa decorrente da própria sistemática do diploma legal. Ao contrato de locação aplicam-se as regras específicas do capítulo respectivo, sem prejuízo da incidência daquelas sobre os contratos em geral e daquelas relativas aos negócios jurídicos.

Por fim, como regra instituída pelo projeto visa a uma modalidade específica de locação, classificada de acordo com a finalidade de sua locação (para a geração de energia elétrica renovável), convém que não conste do dispositivo do Capítulo V, que se refere às locações em geral.

---

<sup>1</sup> Confira-se, a propósito, a lição de CAIO MÁRIO DA SILVA PEREIRA: “Deixando de lado o critério topográfico, que não merece aceitação, à míngua de préstimos melhores, invoca-se a *utilização econômica*, para dizer-se que é rústico aquele que a uma atividade rural se destina, seja na lavrou, seja na pecuária, em contraposição ao urbano que não recebe tal emprego, independentemente da localização, de um ou de outro, dentro ou fora dos limites dos núcleos urbanos” (*Instituições de direito civil*. v. 3. 11. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2003. p. 298).



\* C D 2 3 7 9 1 2 1 8 4 8 0 0 \* LexEdit

Propomos, assim, que a disposição seja remetida para as disposições finais do Código até que sobrevenha legislação específica que regulamente com mais pormenores a matéria.

Ante o exposto, votamos pela constitucionalidade, juridicidade, adequada técnica legislativa e, no mérito, pela APROVAÇÃO do Projeto de Lei nº 4.283, de 2021, na forma do Substitutivo anexo.

Sala da Comissão, em 18 de setembro de 2023.

Deputado COVATTI FILHO  
Relator



## COMISSÃO DE CONSTITUIÇÃO E JUSTIÇA E DE CIDADANIA

### SUBSTITUTIVO AO PROJETO DE LEI Nº 4.283, DE 2021

Acrescenta o art. 2.036-A à Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), para dispor sobre a locação de imóveis localizados em zona rural para empreendimentos voltados à geração de energia elétrica renovável.

O Congresso Nacional decreta:

Art. 1º Esta Lei acrescenta o art. 2.036-A à Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), para dispor sobre a locação de imóveis localizados em zona rural para empreendimentos voltados à geração de energia elétrica renovável.

Art. 2º A Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002 (Código Civil), passa a vigorar acrescida do seguinte art. 2.036-A:

“Art. 2.036-A. Até que seja editada lei específica, a locação de imóvel localizado em zona rural para empreendimentos voltados à geração de energia elétrica renovável reger-se-á pelo disposto no Capítulo V do Título VI do Livro I da Parte Especial deste Código.”

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

Sala da Comissão, em 18 de setembro de 2023.

Deputado COVATTI FILHO  
Relator

