



**UNIVERSIDADE FEDERAL DO CEARÁ**  
**FACULDADE DE DIREITO**  
**DEPARTAMENTO DE DIREITO PRIVADO**  
**CURSO DE GRADUAÇÃO EM DIREITO**

**PEDRO ENRIQUE UCHÔA DANTAS**

**INSTRUMENTOS CONTRATUAIS UTILIZADOS POR INVESTIDORES DE**  
**USINAS SOLARES DE MINIGERAÇÃO DISTRIBUÍDA EM TERRENOS RURAIS**  
**NO BRASIL**

**FORTALEZA**

**2025**

PEDRO ENRIQUE UCHÔA DANTAS

INSTRUMENTOS CONTRATUAIS UTILIZADOS POR INVESTIDORES DE USINAS  
SOLARES DE MINIGERAÇÃO DISTRIBUÍDA EM TERRENOS RURAIS NO BRASIL

Monografia apresentada ao Curso de Bacharelado em Direito da Faculdade de Direito da Universidade Federal do Ceará, como requisito parcial à obtenção do título de Bacharel em Direito.

Orientador: Profº Felipe Lima Gomes

FORTALEZA

2025

Dados Internacionais de Catalogação na Publicação

Universidade Federal do Ceará

Sistema de Bibliotecas

Gerada automaticamente pelo módulo Catalog, mediante os dados fornecidos pelo(a) autor(a)

---

D215i Dantas, Pedro Enrique Uchôa.

Instrumentos contratuais utilizados por investidores de usinas solares de Minigeração  
Distribuída em terrenos rurais no Brasil / Pedro Enrique Uchôa Dantas. – 2025.  
85 f. : il. color.

Trabalho de Conclusão de Curso (graduação) – Universidade Federal do Ceará, Faculdade  
de Direito, Curso de Direito, Fortaleza, 2025.

Orientação: Prof. Dr. Felipe Lima Gomes.

1. Energia solar. 2. Locação. 3. Arrendamento. 4. Direito real de superfície. 5. Contratos em  
terrenos rurais. I. Título.

CDD 340

---

PEDRO ENRIQUE UCHÔA DANTAS

INSTRUMENTOS CONTRATUAIS UTILIZADOS POR INVESTIDORES DE USINAS  
SOLARES DE MINIGERAÇÃO DISTRIBUÍDA EM TERRENOS RURAIS NO BRASIL

Monografia apresentada ao Curso de Bacharelado em Direito da Faculdade de Direito da Universidade Federal do Ceará, como requisito parcial à obtenção do título de Bacharel em Direito.

Orientador: Profº Felipe Lima Gomes

Aprovado em: 23/07/2025

BANCA EXAMINADORA

---

Profº. Felipe Lima Gomes (Orientador)  
Universidade Federal do Ceará (UFC)

---

Wirdley Bernardino Pinheiro  
Mestrando - Universidade Federal do Ceará (UFC)

---

Jessé Vieira Leonardo  
Membro Externo

Aos meus avós: Elisete, Gilberto, Ângela e  
Pedro (*In Memoriam*).

## AGRADECIMENTOS

A Deus, por proporcionar a excelente vida, família e amigos que tenho, por desenhar a minha história como é e por reconhecer minha espiritualidade inconstante e, mesmo assim, ser misericordioso com os meus pecados e estar presente em todas as minhas ações bondosas e caridosas.

Aos meus pais, Elenilson e Rosângela, por terem investido e acreditado em mim desde criança até hoje, que, por meio de esforço e dedicação, deram-me as condições imprescindíveis para que eu me tornasse quem sou hoje. Agradeço, principalmente, por me passarem os valores inerentes a uma família, constituída a base de união, amor e lealdade. À minha mãe, toda a minha gratidão por dedicar dias e noites para cuidar de mim e me incentivar. Ao meu pai, toda a minha gratidão por dispor de toda a sua energia para dar as melhores condições possíveis para cada um de nós.

Ao meu irmão, Levi, e à minha tia, Rejane, por serem não só aprendizes dos mesmos valores que eu aprendi, mas por serem companheiros leais, que estão dispostos a fazer o melhor por todos que amam.

Aos meus falecidos avós, Elisete e Pedro, Ângela e Gilberto, por tudo que construíram em vida por e para os meus pais, e por sempre me ajudarem em vida, desde o valor do sorvete até a obtenção da carteira de motorista. Agradeço, especialmente, pelo privilégio de ter conhecido a melhor versão de cada um.

À minha namorada e companheira de vida, Karina, que foi e é parte essencial para o meu desenvolvimento pessoal e profissional. Agradeço, especialmente, por estar comigo em todas as situações, por ser uma mulher incrível, minha confidente, parceira e conselheira, que tenho orgulho de compartilhar todos os dias da minha vida.

À minha sogra, Elizanda, por todo o carinho e a paciência que teve comigo ao longo desses anos, por compartilhar humildemente a sua moradia para me acolher nos momentos que mais precisei. Agradeço, especialmente, pelo prato de cuscuz com ovo de todas as manhãs, que me dá, além das calorias, força para viver um dia de cada vez.

À empresa Grid Co. e todos os profissionais que ela compõe, por proporcionarem grande parte do meu conhecimento e desenvolvimento profissional que desfruto e melhoro a cada dia, além de promover amizades e relações que pretendo levar para o resto da vida.

Ao escritório de advocacia Valença & Associados, em especial meu ex-cordenador,

Célio Aguiar, por me proporcionar, também, parte do conhecimento que tenho hoje, principalmente com relação à prática no direito contencioso. Agradeço por todos os momentos vividos e excelentes profissionais que conheci, que me fizeram um profissional mais qualificado.

Ao Centro Educacional Evandro Ayres de Moura – CEEAM, por ser parte indissociável da minha formação, onde cursei o ensino fundamental e desfrutei das melhores experiências que uma criança pode ter: jogos escolares, feiras culturais, Olimpíada Nacional de História do Brasil – ONHB etc. Agradeço, especialmente, a todos os amigos que fiz nessa trajetória e a todos os professores e funcionários, pelos quais tenho eterna gratidão.

Ao Instituto Federal do Ceará – IFCE, Campus Fortaleza, por me proporcionar toda a estrutura necessária para que eu conhecesse mais do mundo. Agradeço, especialmente, aos amigos que fiz nessa trajetória, os quais pretendo levar para o resto da vida, e aos professores e funcionários que lá conheci.

À Sociedade de Debates da UFC - SdDUFC, casa mais renomada de debates de todo o País, que também foi parte essencial da minha trajetória, onde aprendi a desenvolver meu senso crítico, capacitar a minha argumentação e a minha oratória, além de ter vivido momentos inesquecíveis. Agradeço, especialmente, a todos (e são muitos, por todo o Brasil) os integrantes da SdDUFC, por todo o acolhimento ao longo dos últimos anos da faculdade.

Aos membros da banca, em especial ao Prof<sup>o</sup>. Felipe Lima Gomes e ao Jessé Leonardo. Ao primeiro, gratidão pelos ensinamentos ao longo desses anos, que foram essenciais para a minha formação. Ao último, gratidão por ser não só um coordenador, mas também um líder, cujos ensinamentos ponho em prática todos os dias.

Por fim, a todos os amigos e familiares que participaram, direta ou indiretamente, da minha trajetória acadêmica e profissional. Confesso que tenho dificuldade em preservar minhas amizades, principalmente em tempos líquidos, em que demonstrações de afeto e parceria são regadas à base de memes de Instagram e rolês às 22h30 em um lugar distante. Porém, saibam que sou eternamente grato por cada palavra e ação proferida nos últimos 4 (quatro) anos e meio. Vocês são parte essencial da minha vida.

*“O sucesso nasce do querer, da determinação e persistência em se chegar a um objetivo. Mesmo não atingindo o alvo, quem busca e vence obstáculos, no mínimo fará coisas admiráveis”*

*– José de Alencar*

## RESUMO

O presente trabalho analisa os instrumentos contratuais utilizados por investidores de usinas solares de Minigeração Distribuída no Brasil. Partindo de uma contextualização sobre a crescente do mercado de energia renovável (desde marcos legais a normas do setor regulatório de energia elétrica) e as peculiaridades da Minigeração Distribuída, o estudo demonstra características intrínsecas e condições essenciais dos investimentos de usinas solares em terrenos rurais no País. Faz-se, com o fim de habituar o leitor ao contexto da pesquisa, a delimitação do objeto do estudo, desde o ato de conceituar imóvel rural, posse e registro, por exemplo, até conceituar os 3 (três) instrumentos contratuais objetos da análise, utilizados por esses investidores, quais sejam a locação, o arrendamento e o direito real de superfície, os quais são, posteriormente, explorados, apresentando-se as suas características, benefícios e malefícios para esses investidores, com base em critérios essenciais para a segurança e o custo-benefício. A pesquisa adota metodologia qualitativa, com revisão bibliográfica de fontes jurídicas, o que inclui leis, normas infralegais, jurisprudência e doutrina, além de análise de dados concretos, decisões judiciais e de experiências práticas. Os resultados evidenciam que o contrato de locação se apresenta como o mais benéfico ao investidor, considerando encontra o meio termo entre custo-benefício e segurança jurídica, tendo em vista que a sua constituição é menos onerosa que o direito real de superfície, e o seu registro em matrícula é mais viável que o arrendamento. De outro lado, o direito real de superfície possui vantagem em relação à segurança jurídica, porém é bastante oneroso para o investidor. Já o contrato de arrendamento se apresenta como a pior hipótese, tendo em vista que a sua utilização carece de segurança jurídica e a onerosidade para o investidor é a mesma, se não maior, que a inerente ao contrato de locação.

**Palavras-chave:** energia solar; contratos em terrenos rurais; locação; arrendamento; direito real de superfície; Minigeração Distribuída.

## ABSTRACT

This paper analyzes the contractual instruments used by investors in solar power plants within the scope of Distributed Mini-Generation in Brazil. Beginning with a contextual overview of the expanding renewable energy market—including legal frameworks and regulations from the electrical energy sector—the study explores the unique characteristics and essential conditions for investing in solar facilities on rural lands throughout the country. To familiarize the reader with the research context, the scope of the study is first delineated, starting with the conceptualization of rural property, land possession, and registration, and extending to the definition of the three contractual instruments under analysis: lease agreements, rural land lease (arrendamento), and surface rights. These instruments are subsequently examined in depth, presenting their features, advantages, and drawbacks from the investors' perspective, based on key criteria such as legal certainty and cost-effectiveness. The research adopts a qualitative methodology, conducting a bibliographic review of legal sources—including statutes, regulatory norms, case law, and legal doctrine—alongside analysis of concrete data, judicial decisions, and practical experiences. The findings indicate that lease agreements offer the most favorable option for investors, striking a balance between legal certainty and cost-benefit considerations. Their execution is less burdensome than the establishment of surface rights, and land registration is more feasible than with rural leases. Conversely, while surface rights offer superior legal protection, they entail high costs for investors. Rural lease agreements, meanwhile, emerge as the least advantageous alternative due to their legal uncertainties and comparable or even higher financial burden relative to leases.

**Keywords:** solar energy; contracts on rural lands; lease; rural land lease; surface rights; Distributed Mini-Generation.

**LISTA DE ABREVIATURAS E SIGLAS**

ABSOLAR	Associação Brasileira de Energia Solar Fotovoltaica
ADPF	Arguição de Descumprimento de Preceito Fundamental
ANEEL	Agência Nacional de Energia Elétrica
CC	Código Civil Brasileiro – Lei nº 10.406, de 10 de janeiro de 2002
CF/88	Constituição da República Federativa do Brasil de 1988
CNJ	Conselho Nacional de Justiça
DRS	Direito Real de Superfície
GD	Geração Distribuída
IPTU	Imposto Predial e Territorial Urbano
ITBI	Imposto de Transmissão de Bens Imóveis
ITR	Imposto Territorial Rural
LRP	Lei de Registros Públicos – Lei nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973
PL	Projeto de Lei
REN	Resolução Normativa
RE	Recurso Extraordinário
REsp	Recurso Especial
STF	Supremo Tribunal Federal
STJ	Superior Tribunal de Justiça

## SUMÁRIO

<b>1. INTRODUÇÃO .....</b>	<b>1</b>
<b>2. CONTEXTO: AS CARACTERÍSTICAS DA GERAÇÃO DISTRIBUÍDA NO BRASIL .....</b>	<b>4</b>
<b>2.1. Desnecessidade de licitação na Geração Distribuída .....</b>	<b>5</b>
<b>2.2. Diferenças entre Microgeração Distribuída e Minigeração Distribuída .....</b>	<b>8</b>
<b>2.3. Preferência de investidores por imóveis rurais .....</b>	<b>10</b>
<b>2.4. A insegurança jurídica sobre os contratos utilizados por investidores de GD para se ter o direito a posse de imóveis rurais .....</b>	<b>11</b>
<b>3. CONCEITOS PRIMORDIAIS PARA A ANÁLISE E DELIMITAÇÃO DO OBJETO DE ESTUDO .....</b>	<b>16</b>
<b>3.1. Imóvel rural .....</b>	<b>16</b>
<b>3.2. Posse .....</b>	<b>20</b>
<i>3.2.1. Classificação da posse: delimitação do ius possidendi como objeto de estudo.....</i>	<i>21</i>
<b>3.3. Distinção entre direitos pessoais e reais e as obrigações pessoais com eficácia real</b>	<b>22</b>
<b>3.4. O papel do Cartório de Registro de Imóveis na efetivação do ius possidendi.....</b>	<b>25</b>
<i>3.4.1. Registradores: atribuições, responsabilidade subjetiva e o Princípio da Legalidade Estrita.....</i>	<i>27</i>
<b>4. INSTRUMENTOS CONTRATUAIS UTILIZADOS PELOS INVESTIDORES NO CONTEXTO DA MINIGERAÇÃO DISTRIBUÍDA.....</b>	<b>31</b>
<b>4.1. Contrato de Locação .....</b>	<b>32</b>
<i>4.1.1. Características do contrato de locação.....</i>	<i>33</i>
<b>4.2. Contrato de Arrendamento .....</b>	<b>34</b>
<i>4.2.1. Características do contrato de arrendamento .....</i>	<i>35</i>
<b>4.3. Escritura Pública de Constituição do Direito Real de Superfície.....</b>	<b>37</b>
<i>4.3.1. Características do Direito Real de Superfície .....</i>	<i>38</i>
<b>5. UMA ANÁLISE COMPARATIVA DOS INSTRUMENTOS CONTRATUAIS APRESENTADOS.....</b>	<b>41</b>

<b>5.1. Oponibilidade a terceiros .....</b>	<b>41</b>
<b>5.2. Rescisão unilateral do proprietário .....</b>	<b>45</b>
<b>5.3. Direito de preferência .....</b>	<b>50</b>
<b>5.4. Onerosidade .....</b>	<b>54</b>
<b>6. CONSIDERAÇÕES FINAIS .....</b>	<b>61</b>
<b>REFERÊNCIAS .....</b>	<b>63</b>

## 1. INTRODUÇÃO

Nas últimas décadas, o mundo vive uma transformação significativa na forma como se produz e consome energia. Em razão da crescente preocupação com as mudanças climáticas e do impacto ambiental dos combustíveis fósseis, os países passaram a investir mais em fontes de energia limpas, sendo a energia solar uma das principais para a construção de uma matriz energética majoritariamente sustentável.

Dentre os países que capitaneiam esse processo de transformação energética, está o Brasil, fazendo valer, pois, o princípio positivado no Art. 225, caput, da Constituição Federal de 1988<sup>1</sup>. Nesse viés, é de conhecimento amplo que a energia solar está cada dia mais popularizada no Brasil, nas mais variadas escalas.

No contexto dos empreendimentos de energia solar fotovoltaica no Brasil, os investidores titulares de projetos desse tipo buscam, sobretudo, a segurança jurídica necessária para seguirem com um projeto de geração de energia solar por duas ou mais décadas. Para tanto, eles precisam de uma série de documentos de regularização junto às distribuidoras de energia e órgãos licenciadores. Dentre esses documentos, está o instrumento contratual pelo qual o investidor celebra um negócio jurídico com o proprietário de um imóvel, com o fim de garantir a sua segurança jurídica durante todo o período do empreendimento. Afinal, um empreendimento como esse exige um longo período de atividade para se ter um retorno satisfatório sobre o investimento inicial.

O Marco Legal da Geração Distribuída – Lei nº 14.300/2022, apesar de pacificar e consolidar normas regulatórias do setor elétrico, não estabeleceu qual seria o instrumento adequado para esse tipo de negócio jurídico. A partir disso, com a ausência de previsão legal, foram celebrados ao longo dos últimos anos diversos instrumentos contratuais entre investidores e proprietários de imóveis rurais, dentre os quais foram selecionados três principais para serem objeto da presente pesquisa: o contrato de arrendamento, o contrato de locação e a escritura de direito real de superfície.

Isso fez com que os cartórios de registro de imóveis tivessem que lidar com situações que não estavam habituados, como o pedido de registro e averbação desses contratos na matrícula de imóveis rurais, o que trouxe insegurança jurídica para os investidores de energia solar, em razão de muitos desses cartórios se negarem a proceder com a inscrição desses

---

<sup>1</sup> Art. 225. Todos têm direito ao meio ambiente ecologicamente equilibrado, bem de uso comum do povo e essencial à sadia qualidade de vida, impondo-se ao Poder Público e à coletividade o dever de defendê-lo e preservá-lo para as presentes e futuras gerações.

instrumentos na matrícula do imóvel. Ademais, existem regulamentações específicas para cada um desses instrumentos, o que impacta diretamente no empreendimento, em razão de peculiaridades que devem ser seguidas.

A metodologia utilizada neste trabalho consiste, principalmente, em pesquisa bibliográfica qualitativa, a partir de uma análise de fontes jurídicas como leis, normas infralegais, jurisprudência de tribunais superiores e doutrinas de diversos autores sobre o tema, mas também tem como fonte informações pessoais adquiridas com a vivência prática em projetos dessa natureza.

O objetivo geral do trabalho é analisar os institutos da locação, do arrendamento e do direito real de superfície, que são, por experiência prática do autor, os mais utilizados por investidores no contexto da Minigeração Distribuída. Ademais, os objetivos específicos são: identificar os aspectos legais de cada um dos institutos, as suas características e classificá-los com base em critérios determinados que demonstram o quanto garantem a segurança jurídica e o custo-benefício almejado por investidores de projetos de usinas solares de Minigeração Distribuída.

Os critérios selecionados para a análise comparativa desses instrumentos são: (i) oponibilidade a terceiros; (ii) rescisão por parte do proprietário do imóvel; (iii) direito de preferência; e (iv) onerosidade.

Quanto à oponibilidade a terceiros, cabe analisar quais são os requisitos e dificuldades impostas pelos cartórios de registro de imóveis para a inscrição do instrumento na matrícula imobiliária, considerando os aspectos já apresentados nesta pesquisa. Nesse viés, a inscrição do instrumento é indispensável para garantir a segurança jurídica do investidor concernente ao direito à posse do terreno, frente a terceiros, em especial os de boa-fé.

Além da proteção contra terceiros, deve-se analisar quais são as garantias do investidor frente à hipótese de denúncia do contrato pelo próprio proprietário do imóvel, considerando que os instrumentos contratuais citados preveem diferentes hipóteses de extinção contratual previstas em lei.

Já quanto ao direito de preferência, trata-se de uma análise sobre o que dizem as leis e a jurisprudência sobre esse direito para cada um dos institutos. Nesse contexto, partindo-se da premissa que o investidor não tenha conseguido realizar o registro ou a averbação do instrumento contratual utilizado, faz-se necessário analisar como o investidor pode, em caso de desejo de venda do imóvel por parte do proprietário, utilizar-se do direito de preferência para,

em última instância, comprar o imóvel e manter o seu empreendimento normalmente.

Por fim, analisar-se-á a onerosidade de cada um dos institutos, considerando os custos que cada investidor terá com emolumentos, confecção, inscrição na matrícula e, se aplicável, impostos. Essa última análise se faz importante tendo em vista que todo investidor, conforme já explicado nesta pesquisa, dispõe de um capital inicial altíssimo para desenvolver uma usina de Minigeração Distribuída, fazendo com que olhe sempre para o custo-benefício das atividades que realizará e dos modelos de contrato que escolherá.

Diante de todo esse cenário, o presente trabalho foi desenvolvido com uma estrutura que, além da introdução e considerações finais, engloba quatro capítulos.

No primeiro capítulo, realiza-se uma contextualização dos empreendimentos solares, definindo-se o que é a Minigeração Distribuída e quais são os seus impactos, além de apresentar a insegurança jurídica inerente aos instrumentos contratuais que devem ser utilizados nesse tipo de empreendimento.

No segundo capítulo, faz-se uma delimitação do objeto do estudo por meio de definições essenciais para a pesquisa, quais sejam os conceitos adotados sobre imóvel rural, posse, direitos pessoais, reais e obrigações com eficácia real, bem como as competências e os princípios inerentes aos registradores e à atividade registral.

Já no terceiro capítulo, faz-se uma caracterização de cada um dos instrumentos contratuais selecionados para a pesquisa, apresentando-se as suas bases legais e os entendimentos doutrinários sobre locação, arrendamento e direito real de superfície.

Por fim, no quarto capítulo, faz-se uma análise comparativa entre os instrumentos supra citados, a fim de identificar qual deles é o que melhor garante a segurança jurídica e que apresenta o melhor custo-benefício para investidores de projetos de usinas solares de Minigeração Distribuída, a partir dos critérios estabelecidos acima.

## 2. CONTEXTO: AS CARACTERÍSTICAS DA GERAÇÃO DISTRIBUÍDA NO BRASIL

Segundo dados da Associação Brasileira de Energia Solar Fotovoltaica – ABSOLAR, a energia solar é a energia renovável que mais cresce no Brasil nos últimos dois anos, sendo atingida a quantidade de 55 GW de potência operacional de fonte solar acumulada em todo o País<sup>2</sup>. Em outras palavras, trata-se da sexta maior geração de energia do mundo e que já se tornou a segunda maior matriz energética do País, atrás apenas das hidrelétricas<sup>3</sup>.

Ademais, de acordo com a ABSOLAR, desde o início da expansão da fonte no País, o setor fotovoltaico gerou mais de R\$ 238,3 bilhões em investimentos, mais de 1,5 milhão de empregos e contribuiu com R\$ 73,8 bilhões em arrecadação para os cofres públicos. Além disso, evitou a emissão de 63 milhões de toneladas de CO<sub>2</sub><sup>4</sup>. Sem dúvidas, uma revolução energética e social no Brasil.

Nesse contexto, o crescimento repentino do número de usinas solares está intrinsecamente ligado ao fato de que, em 2022, foi promulgada a Lei Federal nº 14.300/2022<sup>5</sup>, popularmente conhecida como “Marco Legal da Geração Distribuída”, a qual trouxe maior segurança jurídica para investidores interessados em usinas solares, tendo em vista que a referida lei definiu regras para o Sistema de Compensação de Energia Elétrica - SCEE, permitindo que consumidores gerem e compartilhem, de forma autônoma, energia elétrica limpa.

A Geração Distribuída (“GD”) é a maneira como o próprio consumidor, seja pessoa jurídica ou física, gera a própria energia que ele ou outras pessoas, que eventualmente aluguem os equipamentos da usina, irão utilizar<sup>6</sup>. Após a utilização da energia gerada para alimentar a demanda dos seus aparelhos, o excedente é enviado à rede da concessionária de energia elétrica,

---

<sup>2</sup> CASARIN, Ricardo. Energia solar foi a fonte que mais cresceu no Brasil em 2024. Site Portal Solar. Link: <https://www.portalsolar.com.br/noticias/operacao-e-expansao/oem/energia-solar-foi-a-fonte-que-mais-cresceu-no-brasil-em-2024>. Acesso em: 21 mai. 2025.

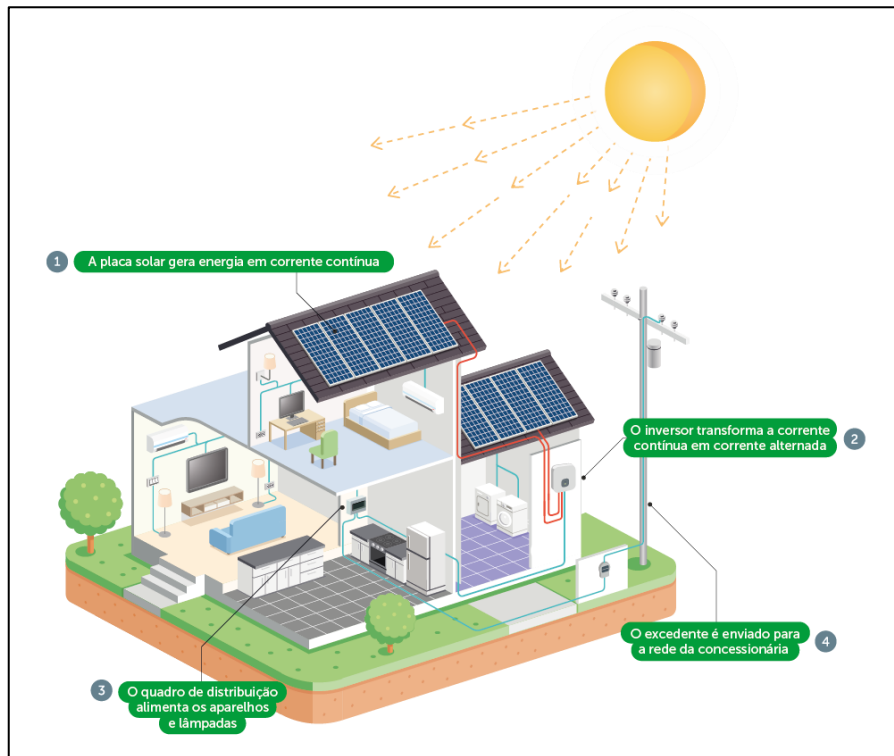
<sup>3</sup> SOLAR, Portal. A Energia Solar no Mundo. Site Portal Solar. Link: <https://www.portalsolar.com.br/energia-solar-no-mundo>. Acesso em: 21 mai. 2025.

<sup>4</sup> HEIN, Henrique. Energia solar cresce 40% em um ano e atinge 52 GW no Brasil. Site Canal Solar. Link: <https://canalsolar.com.br/energia-solar-capacidade-instalada-brasil-3/xxxx>. Acesso em: 21 mai. 2025.

<sup>5</sup> BRASIL. Lei Nº 14.300, de 06 de janeiro de 2022. Institui o marco legal da microgeração e minigeração distribuída, o Sistema de Compensação de Energia Elétrica (SCEE) e o Programa de Energia Renovável Social (PERS); altera as Leis nºs 10.848, de 15 de março de 2004, e 9.427, de 26 de dezembro de 1996; e dá outras providências. Brasília, DF: Diário Oficial da União, 2022. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2019-2022/2022/lei/114300.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2022/lei/114300.htm). Acesso em: 26 jun. 2025.

<sup>6</sup> RIBEIRO, Thiago Bao. É melhor fazer contrato de locação ou arrendamento de usina para geração distribuída? Site do Bao Ribeiro Advogados. Link: <https://baoribeiro.com.br/blog/%C3%A9-melhor-fazer-contrato-de-loca%C3%A7%C3%A3o-ou-arrendamento-de-usina-para-gera%C3%A7%C3%A3o-distribu%C3%ADda>. Acesso em: 26 jun. 2025

compensando-se o que se utilizaria da rede com a energia gerada individualmente, conforme se vê na demonstração a seguir:



**Imagem 01** - Demonstração de uma usina de microgeração distribuída, retirada do site Intelbras Blog<sup>7</sup>.

## 2.1. Desnecessidade de licitação na Geração Distribuída

Pode-se, de início, restar dúvida sobre se há necessidade de licitação para a exploração da atividade de Geração Distribuída. Porém, esse tipo de atividade, que consiste em gerar a própria energia, compensar a energia utilizada da concessionária de energia elétrica e injetar o excedente na rede, é realizada em regime de iniciativa privada, sem exploração de serviço público e sem o uso de bens públicos, conforme será demonstrado a seguir.

No âmbito do direito constitucional, concernente à repartição de competências, o Art. 21 da CF/88<sup>8</sup> dispõe que:

Art. 21. Compete à União:  
 (...)  
 XII - explorar, diretamente ou mediante autorização, concessão ou permissão:  
 (...)  
 b) os serviços e instalações de energia elétrica e o aproveitamento energético dos cursos de água, em articulação com os Estados onde se situam os potenciais

<sup>7</sup> BLOG, Intelbras. Energia solar em residências: saiba como funciona! Site Intelbras Blog. Link: <https://blog.intelbras.com.br/como-funciona-a-energia-solar-em-residencias/>. Acesso em: 31 mai. 2025.

<sup>8</sup> BRASIL. [Constituição (1988)]. Constituição da República Federativa do Brasil de 1988. Brasília, DF: Presidente da República. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm). Acesso em: 26 jun. 2025.

hidroenergéticos.

Ainda que não trate especificamente de Geração Distribuída, mas sim da geração de energia em sentido amplo, a CF/88 reserva à União a competência exclusiva para explorar os serviços de energia elétrica. Dessa forma, por ser um serviço a ser prestado pela União, estaria evidente a sua necessidade de licitação, com fulcro no Art. 175 da própria Constituição Federal – CF/88<sup>9</sup>.

Porém, no seu Art. 176, §4º, a CF/88 faz mais uma referência expressa à energia elétrica, qual seja:

Art. 176. As jazidas, em lavra ou não, e demais recursos minerais e os potenciais de energia hidráulica constituem propriedade distinta da do solo, para efeito de exploração ou aproveitamento, e pertencem à União, garantida ao concessionário a propriedade do produto da lavra.

(...)

§ 4º Não dependerá de autorização ou concessão o aproveitamento do potencial de energia renovável de capacidade reduzida”.

Pelo dispositivo supra, percebe-se uma grande preocupação do constituinte à época com os potenciais de energia decorrentes dos cursos d’água, reservando-os à titularidade da União, o que se deu muito por conta do papel predominante que as usinas hidrelétricas sempre tiveram na matriz energética brasileira. Nesse sentido, o texto constitucional já demonstra, desde sua promulgação em 1988, importante consciência ambiental ao facultar o aproveitamento de pequenos potenciais de energia renovável de forma livre pelos particulares, isto é, buscando fomentar a maior participação possível de energia sustentável na matriz nacional<sup>10</sup>.

Visando a complementar a regra constitucional de baixa densidade normativa do Art. 176, §4º supra transcrito, foi introduzida no ordenamento jurídico brasileiro a Lei nº 9.074/95<sup>11</sup>, a qual teve como objetivo estabelecer normas para outorga e prorrogações de concessões e serviços públicos. Nesse contexto, o Art. 8º da referida lei traz a seguinte redação:

Art. 8º O aproveitamento de potenciais hidráulicos e a implantação de usinas termoeletricas de potência igual ou inferior a 5.000 kW (cinco mil quilowatts) estão dispensados de concessão, permissão ou autorização, devendo apenas ser comunicados ao poder concedente.

<sup>9</sup> Art. 175. Incumbe ao Poder Público, na forma da lei, diretamente ou sob regime de concessão ou permissão, sempre através de licitação, a prestação de serviços públicos.

<sup>10</sup> BAPTISTA, Felice Falivene; SILVA, D., Pereira da; FONSECA, L. C. & Celeste, I. (2023). A Natureza Jurídica da Geração Distribuída de Energia Elétrica no Brasil. *Direito Público*, 19(104).

<sup>11</sup> BRASIL. Lei Nº 9.074, de 7 de julho de 1995. Estabelece normas para outorga e prorrogações das concessões e permissões de serviços públicos e dá outras providências. Brasília, DF: Diário Oficial da União, 1995. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/19074cons.htm#:~:text=LEI%20N%C2%BA%209.074%2C%20DE%207%20DE%20JULHO%20DE%201995.&text=Estabelece%20normas%20para%20outorga%20e,p%C3%BAblicos%20e%20d%C3%A1%20outras%20provid%C3%AAsncias](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/19074cons.htm#:~:text=LEI%20N%C2%BA%209.074%2C%20DE%207%20DE%20JULHO%20DE%201995.&text=Estabelece%20normas%20para%20outorga%20e,p%C3%BAblicos%20e%20d%C3%A1%20outras%20provid%C3%AAsncias). Acesso em: 26 jun. 2025.

De uma análise de todo o conjunto normativo expresso por essa lei, é viável inferir que o artigo expresso acima faz referência à dispensa de consentimento da União para a geração de energia elétrica por particulares que se organizassem como produtores independentes de energia elétrica, ou de autoprodutores, sendo este último a espécie precursora da Geração Distribuída<sup>12</sup>.

Posteriormente, foi publicada a REN nº 482/2012 da ANEEL<sup>13</sup>, a qual disciplinou o que hoje se chama de Geração Distribuída, e que definiu, logo em seu primeiro capítulo, que particulares pudessem instalar usinas de geração de energia de até 5MW, sem a necessidade sequer de autorização da União, em consonância com o art. 8º da referida Lei nº 9.074/95.

Dez anos após a REN 482/2012 deu lugar à Lei nº 14.300/2022, a qual trouxe caráter legal a disposições antes infralegais, e tornou expressa a definição do direito do particular de constituir-se como gerador da própria energia, conforme se extrai do Art. 2º da referida lei. Veja-se:

“Art. 2º As concessionárias ou permissionárias de distribuição de energia elétrica deverão atender às solicitações de acesso de unidade consumidora com microgeração ou minigeração distribuída, com ou sem sistema de armazenamento de energia, bem como sistemas híbridos, observadas as disposições regulamentares”.

Ou seja, com o Marco Legal da Geração Distribuída, a faculdade de se autoconstituir como gerador distribuído existe para qualquer particular, independentemente de qualquer ato permissivo do Poder Público, passando a Geração Distribuída a ser figura autônoma no setor elétrico<sup>14</sup>.

Posto isso, resta claro que, hoje, o direito de livre exercício da Geração Distribuída pelos particulares não requer autorização (*em lato sensu*) da União, ante o art. 176, §4º, da CF/88, que faculta à livre iniciativa a prestação da atividade de geração de energia em pequena escala, desde que através de fontes renováveis, consolidada pelas leis que sucederam a Carta Magna, em especial a Lei nº 14.300/2022, ora vigente.

Ademais, em que pese os benefícios à coletividade trazidos pela Geração Distribuída, como a diminuição da poluição e o emprego de pessoas da região de implantação das usinas, a atividade de Geração Distribuída não se caracteriza como prestação de serviço público, tendo em vista que o interesse principal da exploração da geração é o benefício econômico do

---

<sup>12</sup> BAPTISTA, op. cit, p.10.

<sup>13</sup> BRASIL. Agência Nacional de Energia Elétrica. Resolução Normativa nº 482, de 17 de abril de 2012. Estabelece as condições gerais para o acesso de microgeração e minigeração distribuída aos sistemas de distribuição de energia elétrica, o sistema de compensação de energia elétrica, e dá outras providências. Disponível em: <https://www2.aneel.gov.br/cedoc/atren2012482.pdf>. Acesso em: 26 jun. 2025.

<sup>14</sup> BAPTISTA, op. cit, p.14.

investidor.

Nesse viés, Eros Roberto Grau<sup>15</sup> classifica as atividades que trazem benefícios à coletividade em serviços públicos e atividades econômicas em sentido estrito. Conforme o autor, serviço público é uma modalidade de intervenção do Estado na ordem econômica, que se caracteriza por duas exigências fundamentais: a titularidade estatal da atividade e a prestação sob regime jurídico de direito público, seja diretamente ou por delegação (concessão, permissão ou autorização). De outro lado, a atividade econômica é aquela exercida livremente pela iniciativa privada, ainda que regulada pelo Estado, e que não depende de delegação, nem exige licitação.

Dessa forma, diferentemente das grandes usinas centralizadas, a Geração Distribuída não exige licitação ou processo de concessão, pois não há delegação de serviço público, nem uso de bens da União, tratando-se apenas de atividade econômica em sentido estrito.

Para uma obra de Geração Distribuída, a licitação só seria exigida de forma excepcional, em caso de contratação pela Administração Pública para implantar uma usina em imóvel público, ou se houver uso oneroso de bens públicos, como o terreno de um município, situações estas que, por serem exceções, não serão tratadas como objeto desta pesquisa.

## **2.2. Diferenças entre Microgeração Distribuída e Minigeração Distribuída**

A GD pode se dar em menor escala, com uma potência de até 75 kW, o que se chama de “Microgeração Distribuída”, ou em maior escala, com uma potência maior que 75 kW e até 3 MW, o que se chama de “Minigeração Distribuída”<sup>16</sup>.

As usinas de Microgeração Distribuída, até pelo seu limite de geração, são escolhidas principalmente por: (i) pessoas físicas que buscam instalar painéis solares em suas residências para diminuir o ônus financeiro da sua conta de luz; ou (ii) pessoas jurídicas que buscam diminuir os custos inerentes ao seu empreendimento.

Ou seja, essas usinas são escolhidas com o fim principal de reduzir custos com energia, apesar de também poderem ser utilizadas como forma de exploração econômica, como é o caso do modelo de negócio chamado “Energia por Assinatura”, pelo qual o gerador de energia aluga os equipamentos da sua usina para consórcios ou cooperativas, por exemplo, para que uma ou mais pessoas se beneficiem da sua energia gerada, sem que precisem arcar com os custos de

---

<sup>15</sup> GRAU, Eros Roberto. A Ordem Econômica na Constituição de 1988: interpretação e crítica. 17. ed. São Paulo: Malheiros, 2017, p.17.

<sup>16</sup> BRASIL, op. cit.

instalação de painéis solares em suas residências<sup>17</sup>.

Como exemplos, vejam-se a seguir imagens de usinas de Microgeração Distribuída, desenvolvidas pela empresa Blue Energia Solar<sup>18</sup>:



**Imagens 02 e 03** – Fotos de usinas de Microgeração Distribuída, desenvolvidas para fins residencial e comercial, respectivamente, pela Blue Energia Solar.

Já as usinas de Minigeração Distribuída são escolhidas tendo como fim principal a exploração econômica, tendo em vista que o seu limite de potência permite que a geração atenda desde grandes empresas até uma fábrica ou indústria completa<sup>19</sup>. Logo, esse tipo de usina é o escolhido por grandes empresas e fundos de investimento, sendo o seu impacto energético e sustentável bem maior quando comparado ao trazido pelas usinas de Microgeração.

Como exemplo, veja-se a seguir imagem da usina de Minigeração Distribuída, localizada em Ipú/CE, de titularidade da empresa Trinity Energias Renováveis:

<sup>17</sup> CASARÍN, Ricardo. Energia solar por assinatura. Vantagens e desvantagens. Link: <https://www.portalsolar.com.br/energia-solar-por-assinatura-vantagens-e-desvantagens>. Acesso em: 31 mai. 2025.

<sup>18</sup> SOLAR, Energia Blue. Projetos da Blue. Site da Blue Energia Solar. Link: <https://blueenergiasolar.com/#projetos>. Acesso em: 31 mai. 2025.

<sup>19</sup> EDP. Mini e microgeração de energia solar: quais são as principais diferenças? Site da EDP. Link: <https://solucoes.edp.com.br/blog/mini-e-microgeracao-de-energia-solar/>. Acesso em: 31 mai. 2025.



**Imagem 04** – Foto da usina de Minigeração Distribuída “UFV Ipú”, de 1MW de potência, desenvolvida pela Trinity Energias Renováveis.

No site da referida empresa, consta que essa usina, denominada “UFV Ipú”, equipada com 1.950 painéis solares, tem como meta gerar 2.466,00 MWh no primeiro ano, reduzindo 189,5 toneladas de CO<sub>2</sub>, o equivalente a 1.326,9 árvores plantadas, e atendendo 685 residências anualmente<sup>20</sup>.

### **2.3. Preferência de investidores por imóveis rurais**

Para se concretizar um empreendimento fotovoltaico, existem alguns elementos essenciais, por exemplo: (i) capital inicial para contratação de consultorias especializadas; (ii) aprovação da distribuidora de energia elétrica; (iii) emissão de licença ambiental e outras autorizações que vierem a ser necessárias; (iv) contrato com construtoras e fornecedoras; etc.

Logo, infere-se que é um investimento de alto valor, e que demoram alguns anos para que o investidor tenha retorno e comece a, de fato, obter lucro na exploração dessa atividade.

---

<sup>20</sup> TRINITY. Ufv Ipú. Site da Trinity Energias Renováveis. Link: <https://www.trinityenergia.com.br/usina/ufv-ipu/>. Acesso em: 31 mai. 2025.

Conforme um estudo da empresa Greener<sup>21</sup>, o tempo médio de atividade de uma usina solar para se ter retorno sobre o investimento (o chamado “Payback”) é entre 5 (cinco) e 6 (seis) anos.

Em razão, principalmente, desse alto valor, os investidores priorizam realizar a implantação de usinas solares em imóveis rurais em detrimento de urbanos.

Isso se dá por alguns fatores de naturezas diversas, como tributários (tributações diferentes entre imóveis rurais e urbanos, conforme será demonstrado nesta pesquisa) e regulatórios (a usina precisa estar localizada próxima a uma subestação de energia elétrica, a rede precisa suportar a carga, etc), cuja complexidade impede que sejam objeto principal desta pesquisa. Além disso, existem alguns riscos inerentes à atividade que tornam o ambiente rural mais atraente. Por exemplo, é mais improvável que, em um intervalo de alguns anos, seja construído um edifício ao lado da usina, implicando em um sombreamento que atrapalharia a geração de energia e a eficiência dos módulos fotovoltaicos.

Deve-se ressaltar, ainda, que os proprietários de imóveis rurais veem com bons olhos esse tipo de empreendimento. Isso se dá pois, em muitos casos, os seus imóveis estão improdutivos e/ou abandonados, e o surgimento inesperado de um investidor que oferece pagar um valor mensal muito vantajoso, para usar a totalidade ou apenas parte de seu imóvel, faz do negócio algo bastante atrativo. Logo, é um investimento que agrada a ambas as partes, o que não se reflete da mesma forma em ambientes urbanos<sup>22</sup>.

Ademais, na maioria dos casos, os empresários investidores não têm interesse em adquirir propriedades somente para a instalação de usinas desse tipo. Isso se dá pois, conforme já demonstrado, o capital inicial despendido já é bastante elevado, além do fato de que os investidores, geralmente, só pretendem utilizar os imóveis durante o período de vida útil da usina solar<sup>23</sup>.

#### **2.4. A insegurança jurídica sobre os contratos utilizados por investidores de GD para**

---

<sup>21</sup> GREENER. Estudo Estratégico: Geração Distribuída – Fevereiro 2023 | Dados do 2º semestre 2022. Site da empresa Greener. Link: <https://www.greener.com.br/estudo/estudo-estrategico-geracao-distribuida-2022-mercado-fotovoltaico-2-semester/>. Acesso: 14/06/2025.

<sup>22</sup> ARAÚJO, Andriely Medeiros de. ‘Plantando’ energia: placas solares viram nova fonte de renda para produtores rurais no noroeste do Paraná. Site Click Petróleo e Gás. Link: <https://clickpetroleogas.com.br/plantando-energia-placas-solares-viram-nova-fonte-de-renda-para-produtores-rurais-no-noroeste-do-parana-ama01/>. Acesso em: 26 jun. 2025.

<sup>23</sup> RURAL, Negócio. Proprietários rurais no Brasil aumentam renda com locação de usina solar. Site Negócio Rural. Link: <https://www.revistanegociorural.com.br/noticias/proprietarios-rurais-no-brasil-aumentam-renda-com-locacao-de-usina-solar/>. Acesso em: 26 jun. 2025.

### **se ter o direito a posse de imóveis rurais**

Dentre os elementos essenciais para se concretizar um empreendimento fotovoltaico, está um dos objetos principais desta pesquisa: o instrumento que garante o direito à posse do imóvel ao investidor.

Nesse contexto, deve-se ressaltar que esse instrumento é imprescindível, tendo em vista que é obrigatória, para que se tenha acesso à rede da distribuidora de energia e à compensação de energia elétrica, a comprovação da posse do terreno onde a usina será implantada, conforme dispõe o art. 67, IX, da REN nº 1.000/2021 da ANEEL<sup>24</sup>.

Vejam-se, pois, os arts. 14, I a VII, e, 67, IX, do referido ato normativo:

Art. 14. Nas situações em que houver necessidade de comprovação da propriedade ou posse de imóvel, a distribuidora não pode exigir:

I - reconhecimento de firma em documentos, observado o art. 12;

II - cópia do contrato de locação anterior;

III - registro do contrato de locação em cartório;

IV - cópia da escritura do imóvel atualizada a menos de 6 meses;

V - certidão de inteiro teor do imóvel;

VI - contrato de compra e venda com conteúdo especificado pela própria distribuidora;

e

VII - formalidades e exigências que sejam incompatíveis com a boa-fé, excessivamente onerosas ou cujo custo econômico ou social seja superior ao risco envolvido.

(...)

---

Art. 67. O consumidor e demais usuários devem fornecer as seguintes informações para a elaboração do orçamento de conexão, no formulário disponibilizado pela distribuidora:

(...)

IX - apresentação de documento, com data, que comprove a propriedade ou posse do imóvel em que se localizam as instalações, observado o art. 14;

A partir disso, infere-se que, para se obter o orçamento de conexão (documento oficial emitido pela distribuidora de energia competente, o qual demonstra a viabilidade da conexão da usina do consumidor à rede da distribuidora), deve-se apresentar um documento, com data, que comprove a propriedade ou a posse do imóvel em que será implantada a usina.

Percebe-se que, para essa etapa de diligência com a distribuidora de energia, há várias possibilidades de documentos a serem apresentados para comprovar a posse da área, sendo suficiente, inclusive, uma simples declaração ou termo de autorização do proprietário do

<sup>24</sup> BRASIL. Agência Nacional de Energia Elétrica. Resolução Normativa nº 1.000, de 7 de dezembro de 2021. Estabelece as Regras de Prestação do Serviço Público de Distribuição de Energia Elétrica; revoga as Resoluções Normativas ANEEL nº 414, de 9 de setembro de 2010; nº 470, de 13 de dezembro de 2011; nº 901, de 8 de dezembro de 2020 e dá outras providências. Disponível em: <https://www2.aneel.gov.br/cedoc/ren20211000.html>. Acesso em: 26 jun. 2025.

terreno. Logo, pode-se concluir que isso não se configura como um obstáculo para o investidor.

O problema, de fato, se encontra no cenário posterior à autorização de conexão da usina à rede da distribuidora: as longas duas ou mais décadas de atividade da usina, período no qual o investidor deverá garantir que tem o direito à posse de um terreno em que estão todos os seus equipamentos (painéis solares, inversores, caminhões, etc), mas que não é de sua propriedade.

A partir disso, percebe-se que, para garantir a segurança jurídica concernente ao seu direito à posse do terreno, um simples termo de autorização do proprietário não é suficiente. Faz-se necessário, pois, a celebração de um contrato, o qual possa, inclusive, ser oponível a terceiros que, mesmo que de boa-fé, busquem interferir na posse do investidor.

Dessa forma, ante todas as explicações supra, são definidas como premissas que nortearão a presente pesquisa: (i) o interesse majoritário dos investidores de usinas solares de médio e grande porte é em terrenos rurais; (ii) devido ao alto valor do investimento e das suas peculiaridades, esses investidores tem a necessidade de garantir, por um longo período, o seu direito à posse desses terrenos, em razão de não serem proprietários; e (iii) para garantir a sua posse desses terrenos, faz-se necessária a celebração de um contrato com o investidor da área, que garanta, inclusive, a sua oponibilidade perante terceiros.

Apesar da riqueza de detalhes do Marco Legal da GD, os legisladores não se atentaram a definir qual seria o instrumento contratual adequado para a relação jurídica a ser constituída entre o proprietário de um imóvel rural e um investidor de uma usina fotovoltaica. Isso fez com que os investidores, interessados em garantir maior segurança jurídica ao seu empreendimento, celebrassem contratos de naturezas e regulamentações diversas para o mesmo fim: implantação de usinas solares em terrenos rurais.

Nesse contexto, apesar de vigor o princípio da autonomia da vontade nos contratos privados, ainda que essa autonomia seja condicionada a “normas de ordem pública em benefício do bem comum”<sup>25</sup>, o tema carece de regulamentação específica, o que gera insegurança jurídica aos registradores quanto à possibilidade de registro ou averbação desses contratos nos cartórios de registro de imóveis, conforme será demonstrado a seguir.

Logo, em muitos casos, os investidores ficam impossibilitados de garantir a inscrição do instrumento na matrícula do imóvel, sendo, pois, prejudicados, pois não poderão alegar que

---

<sup>25</sup> VENOSA, Sílvio de Salvo. Direito civil: teoria geral das obrigações e teoria geral dos contratos / Sílvio de Salvo Venosa. 10. ed, São Paulo: Atlas, 2010, p. 384.

o instrumento possui efeito erga omnes, ou seja, não poderá invocar tal instrumento perante terceiros que atentem contra a sua posse. Isso é preocupante para o investidor, considerando o tempo que o seu empreendimento precisa durar para se ter retorno, e pelo fato de que não há como ficar a todo momento no local da usina, bem como não é sustentável confiar no proprietário do imóvel para ser o seu “vigia”.

A partir desse cenário, antes mesmo do Margo Legal da GD, foi apresentado na Câmara dos Deputados o PL 4.283/2021<sup>26</sup>, do até então deputado federal, Sr. Carlos Bezerra, pelo qual se propõe a inclusão de um parágrafo único ao art. 565 da Lei nº 10.046/2002 – Código Civil<sup>27</sup>, cuja redação seria a seguinte:

“Art. 565. (...) Parágrafo Único. A locação de imóvel rural para empreendimento destinado à geração de energia elétrica a partir de fontes renováveis rege-se pelo disposto neste Capítulo e, de forma supletiva e subsidiária, pelas demais disposições deste Código.

Na parte de “Justificação” do referido PL, o deputado expôs as razões para a apresentação do projeto, das quais se destaca o seguinte trecho:

“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 extrativa. 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 abarcar 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.

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”.

Ante o exposto, percebe-se que a insegurança jurídica inerente ao instrumento

<sup>26</sup> PL 4.283. Projeto de Lei. Portal da Câmara dos Deputados. Disponível em: <https://www.camara.leg.br/proposicoesWeb/fichadetramitacao?idProposicao=2310351>. Acesso em: 26 jun. 2025.

<sup>27</sup> BRASIL. Lei Nº 10.046, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Brasília, DF: Diário Oficial da União, 2002. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/2002/110406compilada.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/2002/110406compilada.htm). Acesso em: 26 jun. 2025.

possessório de imóveis rurais para empreendimentos de geração de energia renovável é notória, tanto que já foi objeto, inclusive, de projeto de lei.

O referido PL, porém, não avançou nas tramitações internas da Câmara dos Deputados, razão pela qual não foi objeto de votação. Dessa forma, permanece o cenário de insegurança jurídica, no qual os investidores dependem integralmente do entendimento de cada cartório de registro de imóveis competente para cada local em que se deseja investir em um projeto de usina fotovoltaica, na esperança de que o cartório entenda pela possibilidade da inscrição do instrumento contratual apresentado na matrícula do imóvel.

À luz disso, para se entender e analisar a legalidade do posicionamento dos registradores, deve-se analisar, primordialmente: (i) os conceitos de imóvel rural e posse, bem como qual é o tipo de posse objeto desse estudo; (ii) a competência, as atribuições e prerrogativas de um cartório de registro de imóveis, no que concerne ao objeto desse estudo; para, só então, se analisar os instrumentos contratuais utilizados pelos investidores.

### 3. CONCEITOS PRIMORDIAIS PARA A ANÁLISE E DELIMITAÇÃO DO OBJETO DE ESTUDO

Antes de se analisar os instrumentos contratuais utilizados pelos investidores de usinas solares, faz-se necessário definir alguns conceitos e características que serão pertinentes para essa análise, quais sejam: (i) imóvel rural; (ii) posse; (iii) direitos pessoais, direitos reais e obrigações pessoais com eficácia real; e (iv) as competências e os princípios inerentes aos registradores e à atividade registral.

#### 3.1. Imóvel rural

No Brasil, a classificação de imóveis como rurais ou urbanos pode variar conforme o critério adotado, sendo os dois principais critérios a localização e a destinação dada ao imóvel.

Nesse contexto, no âmbito do direito tributário, os Arts. 32 e 33 do Código Tributário Nacional – CTN<sup>28</sup> dispõem o seguinte:

Art. 32. O imposto, de competência dos Municípios, sobre a propriedade predial e territorial urbana tem como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse de bem imóvel por natureza ou por acessão física, como definido na lei civil, localizado na zona urbana do Município.

§ 1º Para os efeitos deste imposto, entende-se como zona urbana a definida em lei municipal; observado o requisito mínimo da existência de melhoramentos indicados em pelo menos 2 (dois) dos incisos seguintes, construídos ou mantidos pelo Poder Público:

I - meio-fio ou calçamento, com canalização de águas pluviais;

II - abastecimento de água;

III - sistema de esgotos sanitários;

IV - rede de iluminação pública, com ou sem posteamento para distribuição domiciliar;

V - escola primária ou posto de saúde a uma distância máxima de 3 (três) quilômetros do imóvel considerado.

2º A lei municipal pode considerar urbanas as áreas urbanizáveis, ou de expansão urbana, constantes de loteamentos aprovados pelos órgãos competentes, destinados à habitação, à indústria ou ao comércio, mesmo que localizados fora das zonas definidas nos termos do parágrafo anterior.

Art. 33. A base do cálculo do imposto é o valor venal do imóvel.

Ademais, o art. 1º, caput e §2º, da Lei nº 9.393/1996<sup>29</sup>, a qual regulamenta o Imposto Territorial Rural – ITR, dispõe o seguinte:

“Art. 1º O Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural - ITR, de apuração anual, tem como fato gerador a propriedade, o domínio útil ou a posse de imóvel por natureza, localizado fora da zona urbana do município, em 1º de janeiro de cada ano.

<sup>28</sup> BRASIL. Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966. Dispõe sobre o Sistema Tributário Nacional e institui normas gerais de direito tributário aplicáveis à União, Estados e Municípios. Brasília, DF: Diário Oficial da União, 1966. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/15172compilado.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/15172compilado.htm). Acesso em: 26 jun. 2025.

<sup>29</sup> BRASIL. Lei Nº 9.393, de 19 de dezembro de 1996. Dispõe sobre o Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural - ITR, sobre pagamento da dívida representada por Títulos da Dívida Agrária e dá outras providências. Brasília, DF: Diário Oficial da União, 1996. Disponível: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/19393.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/19393.htm). Acesso em: 26 jun. 2025.

(...)

§ 2º Para os efeitos desta Lei, considera-se imóvel rural a área contínua, formada de uma ou mais parcelas de terras, localizada na zona rural do município”.

Ante o exposto, fazendo-se uma interpretação conjunta dos dispositivos, percebe-se que a legislação tributária define como imóvel rural todo aquele localizado fora de zona urbana ou equiparável à urbana, classificação cuja responsabilidade atribui a lei municipal, respeitados os melhoramentos mínimos elencados. A partir disso, define-se qual é o imposto devido: ITR ou IPTU (este último, frise-se, em regra bem mais oneroso que o primeiro).

Trata-se, pois, do critério da localização, a qual é definida por lei municipal, o que está em conformidade com as disposições da própria CF/88, em seu art. 182<sup>30</sup>, e da Lei nº 10.257/2001 – Estatuto da Cidade<sup>31</sup>.

De outro lado, no âmbito do direito agrário, a Lei nº 4.504/1964 – Estatuto da Terra<sup>32</sup>, em seu art. 4º, inciso I, define imóvel rural da seguinte forma:

Art. 4º Para os efeitos desta Lei, definem-se:

I - "Imóvel Rural", o prédio rústico, de área contínua qualquer que seja a sua localização que se destina à exploração extrativa agrícola, pecuária ou agro-industrial, quer através de planos públicos de valorização, quer através de iniciativa privada;

Em contrapartida ao critério da localização, adotado para fins tributários e urbanísticos, o Estatuto da Terra descreve o imóvel rural como "prédio rústico, qualquer que seja a sua localização, que se destine a...". Ou seja, deixa-se de lado o critério da localização, e passa a adotar o critério da destinação ou finalidade, classificando um imóvel como rural pelas atividades nele desenvolvidas, quais sejam a exploração extrativa agrícola, pecuária ou agroindustrial.

A Lei 8.629/1993<sup>33</sup>, a qual regulamenta e disciplina disposições relativas à reforma agrária, prevista na CF/88, por meio de seu artigo 4º<sup>34</sup>, reafirma a condição de destinação,

<sup>30</sup> Art. 182. A política de desenvolvimento urbano, executada pelo Poder Público municipal, conforme diretrizes gerais fixadas em lei, tem por objetivo ordenar o pleno desenvolvimento das funções sociais da cidade e garantir o bem-estar de seus habitantes.

<sup>31</sup> BRASIL. Lei Nº 10.257, de 10 de julho de 2001. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Brasília, DF: Diário Oficial da União, 2001. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/leis\\_2001/110257.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/110257.htm). Acesso em: 26 jun. 2025.

<sup>32</sup> BRASIL. Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964. Dispõe sobre o Estatuto da Terra, e dá outras providências. Brasília, DF: Diário Oficial da União, 1964. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l4504.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4504.htm). Acesso em: 26 jun. 2025.

<sup>33</sup> BRASIL. Lei Nº 8.629, de 25 de fevereiro de 1993. Dispõe sobre a regulamentação dos dispositivos constitucionais relativos à reforma agrária, previstos no Capítulo III, Título VII, da Constituição Federal. Brasília, DF: Diário Oficial da União, 1993. Disponível: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l8629.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8629.htm). Acesso em: 26 jun. 2025.

<sup>34</sup> Art. 4º Para os efeitos desta lei, conceituam-se:

I- Imóvel Rural - o prédio rústico de área contínua, qualquer que seja a sua localização, que se destine ou possa se destinar à exploração agrícola, pecuária, extrativa vegetal, florestal ou agroindustrial;

encerrando com as dúvidas e a discussão.

Para o Direito Agrário, o que importa é a atividade exercida pelo homem na terra, e quais são os frutos que dela se retira para benefício próprio ou da comunidade. Ratifica-se, assim, o critério da destinação para atividades que interessem a esse ramo do direito<sup>35</sup>.

Sob esse viés, segundo Hely Lopes Meirelles<sup>36</sup>, o critério a ser utilizado deve ser o da destinação a que se dá para o imóvel, sendo os imóveis rurais, públicos ou particulares, aqueles destinados originariamente à agricultura e à pecuária, podendo servir a outros usos ou manter-se intocadas para preservação da flora, da fauna e de outros recursos naturais, e os imóveis urbanos são aqueles destinados precipuamente à edificação residencial ou a construções comerciais e industriais, e só excepcionalmente podem ter essas utilizações vedadas por lei, mediante indenização aos proprietários.

Ademais, para o Direito Tributário, também se deve observar, mesmo que em situação excepcional, o critério da destinação, tendo em vista a decisão do STJ no REsp 1.112.646/PR<sup>37</sup>, pela qual se firmou a seguinte Tese de Tema Repetitivo nº 174: “*Não incide IPTU, mas ITR, sobre imóvel localizado na área urbana do Município, desde que comprovadamente utilizado em exploração extrativa, vegetal, agrícola, pecuária ou agroindustrial (art. 15 do DL 57/1966)*”.

Deve-se pontuar, entretanto, que essa decisão teve como fim principal eliminar a injustiça sofrida por proprietários de imóveis que exploravam atividades tipicamente rurais, e que tiveram, por algum motivo, a área em que se localiza o seu imóvel classificada como urbana ou equiparável à urbana. Ou seja, foi uma decisão que buscou resolver um problema verificado como exceção ao critério da localização.

Ante todo o exposto, para se definir o critério a ser adotado nesta pesquisa para a definição de Imóvel Rural, deve-se entender, primeiramente: (i) que a intenção primordial dos investidores de Minigeração Distribuída é diminuir os custos inerentes à atividade econômica, especialmente com tributos; e (ii) qual é o entendimento dos cartórios de registro de imóveis sobre o que é um imóvel rural e qual é o critério utilizado por eles para adotar esse entendimento.

---

<sup>35</sup> OLIVEIRA, Marcelo Borges Proto de. Direito agrário contemporâneo. Organizador Sergio Matheus Garcez. Goiânia: Editora Vieira, 2012.

<sup>36</sup> MEIRELLES, Hely Lopes. Direito Administrativo Brasileiro, 16 ed. São Paulo: RT, 1991, p. 289.

<sup>37</sup> STJ. Tema Repetitivo 174. Site do Superior Tribunal de Justiça. Link: [https://processo.stj.jus.br/repetitivos/temas\\_repetitivos/pesquisa.jsp?novaConsulta=true&tipo\\_pesquisa=T&cod\\_tema\\_inicial=174&cod\\_tema\\_final=174](https://processo.stj.jus.br/repetitivos/temas_repetitivos/pesquisa.jsp?novaConsulta=true&tipo_pesquisa=T&cod_tema_inicial=174&cod_tema_final=174). Acesso em: 12 jun. 2025.

Nesse viés, o planejamento tributário dos investidores, partindo-se da premissa que este é lícito, acarreta a prática da chamada elisão fiscal, a qual consiste em ato lícito do contribuinte, antes da ocorrência do fato gerador, com o ensejo de reduzir o montante do tributo a ser pago<sup>38</sup>.

Por outro lado, alguns doutrinadores entendem que a elisão consiste em elidir, ou seja, em praticar atos de modo a lesar o fisco e assim seria um ato ilícito. No combate à prática do planejamento tributário as autoridades fazendárias defendem a desconsideração de atos ou negócios jurídicos que sejam praticados com o propósito de evitar ou reduzir o ônus tributário<sup>39</sup>.

Em que pesem as divergências doutrinárias, fato é que os investidores buscam reduzir os seus custos e maximizar seus lucros. Nesse contexto, ao celebrarem contratos fundiários com os proprietários de imóveis rurais, os investidores ficam responsáveis pelo pagamento do imposto relativo à propriedade da área total do imóvel ou, pelo menos, da área utilizada, tal como um locatário fica responsável contratualmente pelo pagamento do IPTU de imóvel alugado para fins residenciais.

Por essa razão, considerando que o IPTU é bem mais oneroso que o ITR, os investidores priorizam desenvolver projetos de usinas solares em terrenos classificados como rurais.

Ademais, nos termos da Lei nº 6.015/1973 - Lei de Registros Públicos<sup>40</sup>, a matrícula do imóvel deverá conter a sua localização e caracterização. Veja-se, pois, o que dispõe o art. 176 do referido diploma normativo:

Art. 176. O registro de imóveis será feito com base nos princípios da especialidade, continuidade, disponibilidade e legalidade.

(...)

§ 1º O registro deverá conter a localização, a identificação do imóvel, o nome do proprietário e demais elementos caracterizadores.

Logo, infere-se que a matrícula do imóvel indicará a sua natureza, classificando-o como rural especialmente se estiver inscrito no Sistema Nacional de Cadastro Rural – SNCR, e se tiver documentos ou cadastros típicos de imóveis rurais, como o Certificado de Cadastro de Imóvel Rural – CCIR, o Cadastro de Imóveis Rurais – CAFIR e o Cadastro Ambiental Rural

---

<sup>38</sup> CARVALHO, Paulo de Barros. Curso de Direito Tributário. 19ª edição. São Paulo: Saraiva, 2007.

<sup>39</sup> MACHADO, Hugo de Brito, e MACHADO, Schubert de Farias. Dicionário de Direito Tributário. São Paulo: Atlas, 2011, p. 176.

<sup>40</sup> BRASIL. Lei Nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Brasília, DF: Diário Oficial da União, 1973. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l6015compilada.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l6015compilada.htm). Acesso em: 26 jun. 2025.

– CAR.

Tendo isso em vista, mesmo que a classificação do imóvel como rural pelo cartório de registro de imóveis seja feita com base na documentação deste imóvel, essa classificação não é definitiva, nem absoluta, e está condicionada a conceitos previstos na legislação pátria, razão pela qual recai no critério da localização, definida por lei municipal.

Dessa forma, ante todas as considerações supra, considerar-se-á como imóvel rural, para fins desta pesquisa, todo imóvel localizado em zona rural definida por lei municipal, cuja classificação como imóvel rural, para fins tributários e administrativos, seja indiscutível. Essa restrição de definição se dá pelos motivos já apresentados, quais sejam a escolha dos investidores de diminuir os seus custos com tributos na atividade, e o critério utilizado pelos cartórios de registro de imóveis para atuar com exigências e diligências.

### 3.2. Posse

Definir o conceito de posse é algo bastante complexo. Nesse viés, ao apresentar um projeto de Código Civil em 1889, Clóvis Beviláqua<sup>41</sup> destaca em sua obra que não há assunto em todo o direito privado que trabalhou mais a imaginação dos juristas que a posse.

Nesse viés, vejam-se os artigos nº 1.196 e 1.228 do Código Civil, os quais conceituam “possuidor” e “proprietário”, respectivamente:

Art. 1.196. Considera-se possuidor todo aquele que tem de fato o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade.

(...)

Art. 1.228. O proprietário tem a faculdade de usar, gozar e dispor da coisa, e o direito de reavê-la do poder de quem quer que injustamente a possua ou detenha.

Ante o exposto, percebe-se que o legislador não definiu o conceito de propriedade, e sim de proprietário, que é definido como aquele que possui a faculdade de usar, gozar, e dispor da coisa, bem como possui o direito de reavê-la de quem a tenha injustamente.

Outrossim, definiu-se o conceito de possuidor, e não de posse, caracterizado como todo aquele que tem, de fato, o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade, quais sejam os poderes de usar, gozar, dispor e reaver a coisa, conforme verificado acima.

Percebe-se que a posse se difere da propriedade porque, enquanto esta é poder de direito, adquirida somente por justo título e em conformidade com a lei, aquela é, em regra,

---

<sup>41</sup> BEVILÁQUA, Clóvis, 1859-1944. Direito das coisas / Clóvis Beviláqua ; prefácio de Francisco César Asfor Rocha. - Brasília : Senado Federal, Conselho Editorial, 2003, p.2.

poder de fato, sendo instaurada pelo exercício de fato de algum poder do domínio<sup>42</sup>.

Pode-se concluir, portanto, que o possuidor é aquele que exerce, de forma plena ou não, pelo menos um dos poderes de proprietário, mesmo que não o seja. É o caso, por exemplo, dos investidores de empreendimentos fotovoltaicos, os quais são possuidores de parte ou da totalidade dos terrenos rurais em que implantaram ou implantarão as suas usinas, utilizando-se, plenamente, dos poderes de uso e gozo da coisa. Porém, nesse caso, os investidores não podem utilizar plenamente os poderes de dispor e reaver a coisa, tendo em vista que quem os detêm é o proprietário do imóvel rural.

Porém, além da sua definição como poder de fato, a posse também pode ser considerada como direito, tendo em vista que possui disposições legais que a tutelam. Nesse viés, conforme a corrente objetivista de Von Ihering, a posse é tratada como um direito. Para chegar nessa conclusão, ele defende que o direito é um interesse juridicamente protegido, e, portanto, já que a posse tem um elemento substancial (interesse) e um elemento formal (proteção jurídica), seria um direito<sup>43</sup>.

Logo, pode-se considerar a posse como um direito, tendo em vista que possui proteção pelo ordenamento jurídico brasileiro, sendo a ela atribuída características de um direito real (por exemplo, efeito *erga omnes* ou “que atinge a todos”) em diversas situações, embora não esteja listada no rol taxativo dos direitos reais previsto no Art. 1.225 do Código Civil.

Assim, para fins desta pesquisa, adotar-se-á o conceito de posse com base na teoria objetivista, de Von Ihering, a qual define a posse como a visibilidade do domínio, ou seja, a exteriorização da conduta de quem procede como normalmente age o dono da coisa, e que possui efeito de direito real nas situações previstas em lei.

### **3.2.1. Classificação da posse: delimitação do *ius possidendi* como objeto de estudo**

Dentre as mais diversas classificações da posse (justa ou injusta; de boa-fé ou de má-fé; violenta; clandestina; etc), a que mais interessa para esta pesquisa é a sua classificação com relação ao fato que a originou: se foi uma mera situação fática ou uma relação constituída em título.

Nesse contexto, a posse decorrente do chamado *ius possessionis* (direito “de posse”) é aquela cujo direito se originou da situação jurídica da posse enquanto mero fato, a qual

---

<sup>42</sup> FULGÊNCIO, Tito. Da posse e das ações possessórias / Tito Fulgêncio – 6. Ed. Atual / pelo advogado José de Aguiar Dias – Rio de Janeiro: Forense, 1984, p. 12.

<sup>43</sup> GOMES, Orlando. Direitos reais. 9. Ed. Rio de Janeiro, Forense, 1985, p.28.

independe da preexistência de uma relação. Por exemplo, aquele que encontra um objeto e o utiliza, possui tão somente o direito “de posse”, porque procede como possuidor, embora sem um título para possuir. De outro lado, a posse decorrente do *ius possidendi* (direito “à posse”) é aquela cujo direito deriva da faculdade que tem uma pessoa de exercer a posse sobre determinada coisa, por já ser titular de uma situação jurídica preexistente. É o que ocorre, por exemplo, com o proprietário, o locatário e o usufrutuário<sup>44</sup>.

A partir disso, infere-se que esta pesquisa busca a estudar a posse apenas relativa ao *ius possidendi*, em razão de o objeto principal deste estudo ser a análise dos instrumentos contratuais (ou seja, os possíveis títulos) utilizados para garantir o direito à posse de um terreno.

Afinal, o interesse do investidor de uma usina solar é estar seguro de que poderá continuar exercendo legitimamente a posse do terreno em que se encontra a sua usina, mesmo não estando presente no local a todo momento. Para tanto, não se aplica o *ius possessionis*, em razão da sua menor segurança e da necessidade de se ter, a todo instante, pessoas em moradia constante no local da usina.

### **3.3. Distinção entre direitos pessoais e reais e as obrigações pessoais com eficácia real**

A distinção principal entre direito pessoal e real é que aquele une dois ou mais sujeitos, enquanto este constitui relação jurídica entre uma coisa, ou um conjunto de coisas, e um ou mais sujeitos, pessoas naturais ou jurídicas. Ou seja, o direito real é exercido e recai diretamente sobre a coisa, sobre um objeto basicamente corpóreo (um bem móvel ou imóvel, por exemplo), enquanto o direito pessoal ou obrigacional tem como objeto relações humanas<sup>45</sup>.

Os direitos reais não são numerosos ao infinito, porque, em síntese, são finitos os bens disponíveis e apropriáveis pelo homem. A regra enunciada é que os direitos reais inserem-se em *numerus clausulus* (número fechado), isto é, somente podem ser considerados direitos reais, mormente em nosso ordenamento, aqueles assim considerados pela lei. Por outro lado, os direitos obrigacionais são em número ilimitado, porque as facetas do relacionamento pessoal são infinitas. Os direitos pessoais apresentam-se, destarte, como número indeterminado. As necessidades sociais estão sempre a exigir criação de novas fórmulas jurídicas para atendê-las<sup>46</sup>.

O direito real, portanto, concede o gozo e a fruição de bens, enquanto o direito obrigacional concede um direito a uma ou mais prestações, a serem cumpridas por uma ou mais

<sup>44</sup> PEREIRA, Caio Mário da Silva. Instituições de direito civil. Rio de Janeiro, Forense, 1961-1976, p.13.

<sup>45</sup> VENOSA, Sílvio de Salvo. Direito civil: direitos reais / Sílvio de Salvo Venosa. – 6. Ed. – São Paulo: Atlas, 2006, p.5.

<sup>46</sup> VENOSA, 2006, op. cit, p. 8 e 9.

pessoas<sup>47</sup>.

Em geral, o direito pessoal possui natureza essencialmente transitória, tendo em visto que nasce com uma obrigação, e se extingue com o seu adimplemento, enquanto o direito real tende a ser permanente. Porém, há direitos reais limitados no tempo, assim como há obrigações sem limite de tempo, como ocorre nas obrigações negativas<sup>48</sup>.

Como exemplo, pode-se citar o direito real de superfície, direito real previsto no Código Civil, o qual deve ser constituído por prazo determinado<sup>49</sup>, conforme será demonstrado a seguir nesta pesquisa.

Ademais, os direitos reais não são numerosos ao infinito, porque, em síntese, são finitos os bens disponíveis e apropriáveis pelo homem. A regra enunciada é que os direitos reais inserem-se em *numerus clausulus* (número fechado), isto é, somente podem ser considerados direitos reais, aqueles assim considerados e listados pela lei<sup>50</sup>.

Por outro lado, os direitos obrigacionais são em *numerus apertus* (número ilimitado), porque as facetas do relacionamento pessoal são infinitas. Os direitos pessoais apresentam-se, destarte, como número indeterminado. As necessidades sociais estão sempre a exigir criação de novas fórmulas jurídicas para atendê-las<sup>51</sup>.

Dessa forma, pode-se concluir que os direitos reais são todos aqueles previstos em lei, mais especificamente no rol taxativo do Art. 1.225 do Código Civil. Veja-se:

Art. 1.225. São direitos reais:

I - a propriedade;

II - a superfície;

III - as servidões;

IV - o usufruto;

V - o uso;

VI - a habitação;

VII - o direito do promitente comprador do imóvel;

VIII - o penhor;

IX - a hipoteca;

X - a anticrese.

XI - a concessão de uso especial para fins de moradia;

XII - a concessão de direito real de uso;

XIII - a laje;

XIV - os direitos oriundos da imissão provisória na posse, quando concedida à União, aos Estados, ao Distrito Federal, aos Municípios ou às suas entidades delegadas e a respectiva cessão e promessa de cessão.

<sup>47</sup> Ibidem, p. 6.

<sup>48</sup> Ibidem, p. 6.

<sup>49</sup> 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.

<sup>50</sup> PEREIRA, op. cit, p. 10.

<sup>51</sup> VENOSA, 2006, op. cit, p. 8 e 9.

Porém, embora os direitos reais só possam ser criados por lei, a legislação traz exemplos de relações contratuais que, por sua importância, podem ser registradas no cartório imobiliário, ganhando eficácia que transcende o direito pessoal. Tratão-se, pois, das figuras mistas, híbridas ou intermediárias entre os direitos reais e pessoais<sup>52</sup>.

As figuras híbridas são assim chamadas devido o fato de estarem no limiar entre um direito pessoal e um direito real. São as obrigações que, sem perder seu caráter de direito a uma prestação, transmitem-se e são oponíveis a terceiro que adquira direito sobre determinado bem. Certas obrigações resultantes de contratos alcançam, por força de lei, a dimensão de direito real<sup>53</sup>.

Entre as figuras híbridas, deve-se explorar a principal no âmbito desta pesquisa: as obrigações pessoais com eficácia real. Estas são, em sua essência, obrigações que se assemelham a uma obrigação pessoal comum, mas que, em virtude do seu registro, nos termos da lei, passa a ter uma oponibilidade a terceiros, ou seja, não vai vincular somente as partes contratantes<sup>54</sup>.

De uma forma geral, pode-se afirmar que a obrigação com eficácia real mantém sua natureza pessoal (constituída entre pessoas), porém, quando conduzida ao registro imobiliário, e em conformidade com previsão expressa em lei, adquire eficácia *erga omnes*.

Como exemplo, pode-se citar o artigo 8º da Lei nº 8.245/91 – Lei do Inquilinato<sup>55</sup>, o qual dispõe o seguinte:

Art. 8º Se o imóvel for alienado durante a locação, o adquirente poderá denunciar o contrato, com o prazo de noventa dias para a desocupação, salvo se a locação for por tempo determinado e o contrato contiver cláusula de vigência em caso de alienação e estiver averbado junto à matrícula do imóvel.

Dessa forma, o artigo supra traz uma hipótese de obrigação com eficácia real, uma vez que, caso o contrato de locação seja averbado na matrícula do imóvel, eventuais novos compradores devem respeitar as disposições do contrato. Nesse caso, o contrato não passa a ter efeitos apenas entre os sujeitos mas também contra terceiros. É uma proteção ao inquilino contra eventuais novos compradores que pleiteiem a desocupação do imóvel.

Também podem ser mencionados, como exemplos de obrigações com eficácia real, a

---

<sup>52</sup> Ibidem, p.17.

<sup>53</sup> PEREIRA, op. cit, p. 13.

<sup>54</sup> VENOSA, 2006, op. cit, p. 17 e 18.

<sup>55</sup> BRASIL. Lei Nº 8.245, de 18 de outubro de 1991. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. Brasília, DF: Diário Oficial da União, 1991. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l8245.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8245.htm). Acesso em: 26 jun. 2025.

obrigação estabelecida no Art. 576 do Código Civil<sup>56</sup>, pelo qual a locação pode ser oposta ao adquirente da coisa locada, se constar do registro, e a obrigação estabelecida no Art. 167, II, “16”, da LRP<sup>57</sup>, pelo qual se garante o exercício do direito de preferência do locatário, em caso de averbação do contrato de locação na matrícula.

Observa-se, assim, que o legislador, quando entende que determinada relação obrigacional merece tratamento de maior proteção, concede eficácia real a uma relação obrigacional, criando uma exceção à regra geral dos efeitos pessoais das relações obrigacionais<sup>58</sup>.

### 3.4. O papel do Cartório de Registro de Imóveis na efetivação do *ius possidendi*

A celebração do instrumento contratual pelo qual o proprietário concede a posse da totalidade ou de parte do seu terreno, em troca de uma contraprestação do investidor, constitui, entre as partes, um negócio jurídico, bem como se constitui o *ius possidendi* do investidor sobre a área. Dessa forma, o investidor já está seguro com relação a qualquer ato do proprietário do imóvel que venha a prejudicar a sua posse.

Isso ocorre pois o contrato é um ato jurídico bilateral, que constitui lei entre as partes. Ou seja, ao celebrar um contrato, o proprietário se compromete a respeitar a posse do investidor sobre a sua área, sem a necessidade de nenhum outro ato para validar o *ius possidendi* do investidor<sup>59</sup>.

Porém, o proprietário não é o único agente que pode interferir na posse do investidor sobre o terreno. A posse do imóvel onde se implantará a usina fotovoltaica pode ser perturbada de diversas formas, por exemplo: (i) caso o proprietário possua processos de execução e, eventualmente, o seu imóvel seja objeto de penhora; ou (ii) caso o proprietário registre na matrícula, antes de registrar o contrato celebrado com o investidor, um outro contrato que celebrou com terceiro, o qual comprometa toda a área do imóvel.

Nas duas situações citadas acima, só caberá ao investidor exigir eventuais perdas e danos e lucros cessantes do proprietário do imóvel, não sendo possível, portanto, alegar nada contra o sistema de justiça ou contra o terceiro envolvido, caso este esteja de boa-fé.

<sup>56</sup> Art. 576. Se a coisa for alienada durante a locação, o adquirente não ficará obrigado a respeitar o contrato, se nele não for consignada a cláusula da sua vigência no caso de alienação, e não constar de registro.

<sup>57</sup> Art. 167 - No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos.

(...) II - a averbação:

(...)16) do contrato de locação, para os fins de exercício de direito de preferência.

<sup>58</sup> VENOSA, 2006, op. cit, p. 19.

<sup>59</sup> GOMES, Orlando. Contratos. 17. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1996, p. 36.

Isso ocorre porque, em síntese, o instrumento contratual não estava registrado na matrícula do imóvel, não sendo possível, pois, presumir o conhecimento do terceiro sobre o contrato firmado anteriormente, nem mesmo garantir a permanência do *ius possidendi* do investidor em caso de penhora do bem<sup>60</sup>.

Nesse viés, deve-se destacar o Princípio da Concentração da Matrícula, o qual consiste em um princípio basilar do Direito Registral, segundo o qual todos os dados e informações referentes aos direitos reais (e seus titulares) sobre um bem imóvel devem constar e ficar concentrados na sua matrícula, no Cartório de Registro de Imóveis competente. O objetivo, em questão, é garantir a presunção absoluta de que sejam de conhecimento de terceiros, conferindo mais segurança jurídica e boa-fé no tráfico jurídico imobiliário<sup>61,62</sup>.

Ou seja, os registradores realizam atos de registro e de averbação nas matrículas dos imóveis para garantir a publicidade dos negócios jurídicos que envolvem aquele bem. Nesse contexto, João Pedro Lamana Paiva<sup>63</sup> dispõe que “o registro de imóveis tem força atrativa de todos os fatos relevantes aos bens imóveis, servindo como ímã aos títulos que interessam juridicamente à sociedade”.

Em outras palavras, a matrícula do imóvel é o instrumento em que se deve listar todos os acontecimentos que envolvam e/ou modifiquem aquele bem, e o registro ou a averbação de um contrato na sua matrícula garante o efeito erga omnes do referido contrato e, conseqüentemente, uma maior segurança jurídica para os contratantes.

À luz disso, percebe-se que é imprescindível para o investidor a inscrição do documento celebrado com o proprietário no registro de imóveis competente. Ocorre que, dependendo do contrato celebrado, o cartório de registro de imóveis pode entender pela impossibilidade de registro ou averbação do contrato, por alguns fatores. Tendo isso em vista, para entender se há legalidade e razoabilidade nessa atitude obstativa por parte dos cartórios, primeiramente deve-se analisar quais são as competências e deveres de um registrador.

---

<sup>60</sup> CENEVIVA, Walter. Lei dos Registros Públicos comentada / Walter Ceneviva – 16. Ed. Atual, até 30 de junho de 2005. São Paulo: Saraiva, 2005, p. 36.

<sup>61</sup> ARAÚJO, Juliana Rubiniak de. Concentração dos atos na matrícula e fraude à execução. In: FARIA, Renato Vilela; CASTRO, Leonardo Freitas de Moraes e. Operação Imobiliárias: estruturação e tributação. São Paulo: Saraiva, 2016.

<sup>62</sup> RODRIGUES NETO, Assuero. A usucapião extrajudicial e a concentração dos atos na matrícula do imóvel. Revista de Direito Imobiliário, São Paulo, v. 40, n. 83, p. 401-421, jul./ dez. 2017.

<sup>63</sup> TORRES, Marcelo Krug Fachin. A publicidade no sistema registral imobiliário. Revista de Direito Imobiliário, RDI, v. 72, p. 201-263, 2012.

### ***3.4.1. Registradores: atribuições, responsabilidade subjetiva e o Princípio da Legalidade Estrita***

Como atos normativos que regulamentam as atividades dos registradores, pode-se citar a Lei nº 6.015 de 1973 – Lei de Registros Públicos ou “LRP”<sup>64</sup>, a Lei nº 8.935 de 1994<sup>65</sup>, e os provimentos do Conselho Nacional de Justiça – CNJ, em especial o Provimento nº 149<sup>66</sup>, o qual institui o Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça (Foro Extrajudicial), além dos princípios constitucionais referentes à Administração Pública.

Nesse contexto, o art. 236 da CF/88 dispõe o seguinte:

Art. 236. Os serviços notariais e de registro são exercidos em caráter privado, por delegação do Poder Público.

Pode-se concluir, pois, que os notários e registradores estão entre os agentes públicos delegados, ao lado dos concessionários e permissionários de obras e de serviços públicos, dos leiloeiros e dos tradutores, caracterizando-se como particulares que recebem a incumbência de exercerem um serviço público e a realizarem, em nome próprio, por sua conta e risco, mas segundo as normas do Estado<sup>67</sup>.

Ademais, o art. 12 da Lei nº 8.935 de 1994 e o art. 172 da LRP dispõem sobre a competência dos registradores de cartórios de registro de imóveis. Vejam-se:

Lei nº 8.935 de 1994

(...)

“Art. 12. Aos oficiais de registro de imóveis, de títulos e documentos e civis das pessoas jurídicas, civis das pessoas naturais e de interdições e tutelas compete a prática dos atos relacionados na legislação pertinente aos registros públicos, de que são incumbidos, independentemente de prévia distribuição, mas sujeitos os oficiais de registro de imóveis e civis das pessoas naturais às normas que definirem as circunscrições geográficas”.

Lei nº 6.015 de 1973

(...)

“Art. 172 - No Registro de Imóveis serão feitos, nos termos desta Lei, o registro e a averbação dos títulos ou atos constitutivos, declaratórios, translativos e extintos de direitos reais sobre imóveis reconhecidos em lei, "inter vivos" ou "mortis causa" quer para sua constituição, transferência e extinção, quer para sua validade em relação a

<sup>64</sup> BRASIL, 1973, op. cit.

<sup>65</sup> BRASIL. Lei Nº 8.935, de 18 de novembro de 1994. Regulamenta o art. 236 da Constituição Federal, dispondo sobre serviços notariais e de registro. (Lei dos cartórios). Brasília, DF: Diário Oficial da União, 1994. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/18935.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/18935.htm). Acesso em: 26 jun. 2025.

<sup>66</sup> BRASIL. Conselho Nacional de Justiça. Provimento nº 149 de 30 de agosto de 2023. Institui o Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça - Foro Extrajudicial (CNN/ CN/CNJ-Extra), que regulamenta os serviços notariais e de registro. 2023. Disponível em: <https://atos.cnj.jus.br/atos/detalhar/5243>. Acesso em: 26/06/2025.

<sup>67</sup> MEIRELLES, op. cit, p. 81.

terceiros, quer para a sua disponibilidade”.

Ou seja, infere-se que é de competência dos registradores de cartórios de registro de imóveis, agentes prestadores de serviço público, a prática de atos que constituam, modifiquem ou extingam direitos reais. Nesse viés, para fins desta pesquisa, os atos que serão objeto de estudo são: o registro e a averbação.

O registro é um ato pelo qual o registrador faz constar na matrícula a transmissão ou a instituição de um direito real, como é o caso da escritura de compra e venda, por exemplo. Já a averbação consiste no ato de anotar um fato jurídico que modifica ou cancela o conteúdo de um registro ou de alguma situação que envolva o imóvel, como a averbação, por exemplo, de um georreferenciamento<sup>68</sup>.

Nesse contexto, a importância da averbação é a mesma do registro, qual seja, a de conferir publicidade e eficácia perante terceiros<sup>69</sup>. Dessa forma, os atos jurídicos que ingressam no fôlio real imobiliário conferem eficácia erga omnes, publicidade e segurança jurídica aos atos e direitos reais sobre bens imóveis.

Porém, ao realizar um registro ou uma averbação na matrícula de um imóvel, o registrador está sujeito a responder civil e pessoalmente pelo ato realizado, caso tenha agido com dolo ou culpa, conforme se pode extrair do art. 22 da Lei nº 8.935 de 1994. Veja-se:

“Art. 22. Os notários e oficiais de registro são civilmente responsáveis por todos os prejuízos que causarem a terceiros, por culpa ou dolo, pessoalmente, pelos substitutos que designarem ou escreventes que autorizarem, assegurado o direito de regresso”.

Nesse amparo, considera-se que se estabeleceu um verdadeiro encadeamento em relação à responsabilidade civil dos notários e registradores e do direito de regresso. Responsabilizado o Estado, nasce o direito de regresso em face do titular da serventia, desde que tenha agido com culpa ou dolo na prática de ato próprio da serventia<sup>70</sup>.

Dessa forma, é compreensível que um registrador atue de forma cautelosa, tendo em vista que, caso realize um ato sem previsão legal, mesmo que culposamente, poderá ser responsabilizado civilmente.

Deve-se ressaltar que, por essa razão, o ofício de registro de imóveis também é regido pelo princípio da legalidade, pelo qual somente poderá fazer aquilo que a lei autorizar,

<sup>68</sup> CENEVIVA, op. cit, p. 355-365.

<sup>69</sup> OLIVEIRA, op. cit.

<sup>70</sup> MAZZO, Carlos Roberto. Responsabilidade civil por atos do ofício de notas e de registro dos notários e registradores. 2012.

utilizando-se dos princípios próprios do direito administrativo, uma vez que presta um serviço público<sup>71</sup>. Ou seja, de acordo com esse princípio, para um registrador averbar ou registrar um instrumento que constituiu um direito à posse de área de um imóvel, deve haver expressa previsão legal para tal ato.

No caso de o registrador entender pela viabilidade do registro ou da averbação, seguindo-se os princípios do direito administrativo, pode-se inferir que a atividade registral deve ser plenamente vinculada, e toda decisão sobre a registrabilidade ou não de algum título deve ser devidamente fundamentada<sup>72</sup>. Isto é, na ausência de norma específica a ser seguida, o oficial do cartório competente deverá decidir de forma fundamentada, com base no ordenamento jurídico vigente.

Nesse viés, a aplicação dos critérios da conveniência e da oportunidade, típicos à jurisdição voluntária, não foram suficientemente dimensionados na praxe forense no julgamento das dúvidas registrais imobiliárias<sup>73</sup>. Em outras palavras, a autonomia que um juiz possui para decidir fundamentadamente sobre um litígio cuja solução não possui previsão legal expressa não é a mesma autonomia de um registrador em sua atividade registral. Dessa forma, cria-se um incentivo para que os registradores se restrinjam a realizar somente atos dos quais estejam plenamente amparados pela legislação.

Em contrario sensu, explicam Décio Antônio Erpen e João Pedro Lamana Paiva<sup>74</sup> que devem estar suscetíveis a ingresso na matrícula do imóvel “além dos atos translativos de propriedade, das instituições de direitos reais, a ela devem acorrer os atos judiciais, os atos que restringem a propriedade, os atos constritivos (penhoras, arrestos, sequestros, embargos), mesmo de caráter acautelatório, as declarações de indisponibilidade, as ações pessoais reipersecutórias e as reais, os decretos de utilidade pública, as imissões nas expropriações, os decretos de quebra, os tombamentos, comodatos, as servidões administrativas, os protestos contra a alienação de bem, os arrendamentos, as parcerias, enfim, todos os atos e fatos que possam implicar a alteração jurídica da coisa, mesmo em caráter secundário, mas que possa ser oponível, sem a necessidade de se buscar alhures informações outras, o que conspiraria contra a dinâmica da vida.”

Ou seja, entendem os doutrinadores que, embora o rol dos direitos reais seja taxativo,

---

<sup>71</sup> GENTIL. Alberto et al. Registros Públicos. São Paulo: Método, 2020.

<sup>72</sup> Ibidem.

<sup>73</sup> HOMMERDING, Adalberto Narciso; MARCHIONATTI, Carlos Cini. JURISDIÇÃO VOLUNTÁRIA E REGISTRO DE IMÓVEIS. Revista Direitos Culturais, v. 16, n. 40, p. 119-143, 2021.

<sup>74</sup> TORRES, op. cit.

o de atos sujeitos a registro é meramente exemplificativo. Nesse contexto, utilizam-se como fundamento para esse entendimento o art. 246 da LRP, o qual dispõe que:

Art. 246. Além dos casos expressamente indicados no inciso II do caput do art. 167 desta Lei, serão averbadas na matrícula as sub-rogações e outras ocorrências que, por qualquer modo, alterem o registro ou repercutam nos direitos relativos ao imóvel.

Portanto, pode-se concluir que, enquanto uma corrente da doutrina entende que as averbações e os registros só podem ser efetuados para atos expressamente previstos em lei, outra corrente entende que podem os registradores, observados os princípios legais, praticar os atos registrais de forma extensiva, sem se limitar ao princípio da legalidade estrita.

Essa divergência é o que traz a insegurança jurídica para os investidores de usinas solares, que ficam dependentes do entendimento de um único cartório de registro de imóveis, qual seja o da circunscrição territorial onde está localizada a sua usina.

#### 4. INSTRUMENTOS CONTRATUAIS UTILIZADOS PELOS INVESTIDORES NO CONTEXTO DA MINIGERAÇÃO DISTRIBUÍDA

Segundo Rizzardo<sup>75</sup>, contrato, segundo a própria origem etimológica do termo, conduz ao vínculo jurídico das vontades, com vistas a um objetivo específico, pois o termo *contractus* advém do verbo *contrahere*, no sentido de ajuste, convenção, pacto ou transação, trazendo a ideia de acordo entre duas ou mais pessoas, para um fim qualquer.

De acordo com o conceito clássico de Clóvis Beviláqua, contrato é um “acordo de vontades para o fim de adquirir, resguardar, modificar ou extinguir direitos”<sup>76</sup>.

O direito contratual é regido por princípios tradicionais e modernos. Dentre eles, deve-se destacar os princípios da autonomia de vontade e da relatividade dos efeitos dos contratos.

O princípio da autonomia da vontade respalda-se na ampla liberdade contratual, isto é, na prerrogativa conferida aos indivíduos de criarem relações na órbita do direito, sem a interferência do Estado, desde que se submetam as regras impostas pela lei e que seus fins coincidam com o interesse geral ou não o contradigam<sup>77</sup>.

De outro lado, o princípio da relatividade dos efeitos dos contratos contesta a regra do direito contratual de que o contrato só alcança aqueles que dele participaram, de forma que seus efeitos não podem prejudicar ou aproveitar terceiros. Há obrigações que produzem efeitos externos, e que se estendem a terceiros tanto em relação às partes como também ao objeto do contrato<sup>78</sup>.

Conforme já explicado anteriormente, os investidores de projetos de usinas fotovoltaicas geralmente evitam utilizar como instituto a “compra e venda” do imóvel no qual a usina será instalada, pois o custo para essa transação onera demasiadamente o projeto, além do fato de que muitos investidores não pretendem utilizar o imóvel após o período de vida útil da usina.

Por isso, apesar de ser a hipótese de maior segurança jurídica, tendo em vista que não deteria somente a posse, como também a propriedade do bem, não será objeto desta pesquisa o contrato de compra e venda.

---

<sup>75</sup> RIZZARDO, Arnaldo. *Contratos*. 9. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2009, p. 9.

<sup>76</sup> BEVILAQUA, Clóvis. *Código Civil dos Estados Unidos do Brasil comentado*. 4. ed. Rio de Janeiro: Francisco Alves, 1934, p. 245.

<sup>77</sup> RODRIGUES, Silvío. *Dos Contratos e das declarações unilaterais de vontade*. 30. ed. São Paulo: Saraiva, 2007. v.3, p. 15.

<sup>78</sup> VENOSA, 2010, *op. cit.*, p. 385.

A partir disso, faz-se necessário utilizar estrategicamente outros contratos, que versem sobre outros institutos, tais como, dentre os principais, o arrendamento, a locação e a constituição do direito real de superfície, bastante utilizados no contexto da GD pelos investidores<sup>79</sup>, os quais serão definidos e analisados comparativamente a seguir, a fim de identificar as suas características e no que uns se sobressaem em relação aos outros.

#### 4.1. Contrato de Locação

Sílvio Venosa<sup>80</sup> explica que, de forma geral, a locação, dentro do conceito romano tradicional, é um contrato pelo qual um sujeito se compromete, mediante remuneração, a facultar a outro, por certo tempo, o uso e gozo de uma coisa (locação de coisas); a prestação de um serviço (locação de serviços); ou a executar uma obra (empreitada).

Restringindo o conceito supra ao tradicional que se conhece hoje, Maria Helena Diniz<sup>81</sup> leciona que a locação “é o contrato pelo qual uma das partes se obriga a conceder à outra o uso e gozo de uma coisa não fungível, temporariamente e mediante remuneração”.

Este último conceito é totalmente extraído da previsão legal contida no artigo 565 do Código Civil, que define a locação como o contrato pelo qual “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”.

Nesse viés, entende-se como uso o direito de extrair da coisa usada, direta e ou indiretamente, todas as comodidades que ela proporciona. Já o gozo é sinônimo de fruir ou extrair frutos ou produtos, isto é, consiste no direito de explorar economicamente a coisa<sup>82</sup>. Pode-se entender, então, que as coisas não produtivas são objeto de locação de uso, enquanto as coisas frutíferas, são, em princípio, objeto de locação de uso e gozo, exceto em caso de ressalva contratual<sup>83</sup>.

De início, deve-se ressaltar que a locação é um instituto previsto tanto no Código Civil, quanto em leis especiais. Nesse contexto, o Código Civil trata da locação de bens móveis e imóveis subsidiariamente, quando não houver disposição específica em contrário, como é o

<sup>79</sup> BOCZAR, Ana Clara Amaral Arantes; DE ANDRADE GABRICH, Frederico. Contratos Utilizados na Exploração de Terras Rurais para a Geração de Energia Fotovoltaica. Revista Brasileira de Direito Empresarial, v. 7, n. 1, p. 20-40, 2021.

<sup>80</sup> VENOSA, Sílvio de Salvo. Direito Civil: contratos em espécie / Sílvio de Salvo Venosa. 3 ed. São Paulo: Atlas, 2003, p. 130.

<sup>81</sup> DINIZ, Maria Helena. Curso de direito civil brasileiro: Teria das obrigações contratuais e extracontratuais. 24. ed. São Paulo: Saraiva, 2008. v.3, p. 103.

<sup>82</sup> COELHO, Fábio Ulhoa. Curso de Direito Civil: contratos. 5. ed. São Paulo: Saraiva, 2012, p. 353.

<sup>83</sup> VENOSA, 2003, op. cit, p. 136-137.

caso da locação de bens imóveis urbanos residenciais ou comerciais, a qual é regida pela Lei 8.245/1991 – Lei do Inquilinato<sup>84</sup>, e da locação de prédios rurais para fins de atividade agrícola, pecuária, agroindustrial, extrativa ou mista, a qual é denominada de “arrendamento” e se encontra regida pelo Decreto n° 59.566/1966<sup>85</sup> e pela Lei n° 4.504/1964 – Estatuto da Terra<sup>86</sup>.

Logo, considerando que a atividade objeto do presente estudo é o desenvolvimento de usinas solares em terrenos rurais, o que não se enquadra na Lei do Inquilinato por não se tratar de imóvel urbano, nem mesmo nas leis que regem o arrendamento, por não se tratar de atividades de exploração agrícola, pecuária, agroindustrial ou extrativista, a locação a ser analisada será aquela regida pelas disposições do Código Civil.

#### **4.1.1. Características do contrato de locação**

No contrato de locação de coisas ocorre, em verdade, um desdobramento da posse, pois dá origem as chamadas posses paralelas, isto é, o locador tem a posse indireta e o locatário a posse direta<sup>87</sup>. Chama-se de locador a parte cedente e de locatário a parte cessionária<sup>88</sup>.

A partir da interpretação do Art. 565 do Código Civil<sup>89</sup>, pode-se inferir que o contrato de locação tem três elementos essenciais: o tempo de duração (temporariedade), a coisa (objeto) e a retribuição (preço ou aluguel).

Sobre o prazo, ele poderá ser convencionado por prazo determinado ou não, mas mesmo quando não explicitado o prazo de duração, as partes terão a avença sempre como finita, pois é incompatível com sua natureza a estipulação de sua perpetuidade<sup>90</sup>.

Quanto ao objeto, além de, por óbvio, ser lícito, possível e determinado ou determinável, deve recair sobre bem infungível, ou seja, não substituível por outra da mesma espécie qualidade e quantidade. Se o bem for fungível, o contrato não será de locação, mas de empréstimo, que pode ser oneroso ou gratuito<sup>91</sup>.

<sup>84</sup> BRASIL, 1991, op. cit.

<sup>85</sup> BRASIL. Decreto n° 59.566 de 14 de novembro de 1966. Regulamenta as Seções I, II e III do Capítulo IV do Título III da Lei n° 4.504, de 30 de novembro de 1964, Estatuto da Terra, o Capítulo III da Lei n° 4.947, de 6 de abril de 1966, e dá outras providências. Brasília, DF: Diário Oficial da União, 1966. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/decreto/antigos/d59566.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/antigos/d59566.htm). Acesso em: 26 jun. 2025.

<sup>86</sup> BRASIL, 1964, op. cit.

<sup>87</sup> PINTO, Cristiano Vieira Sobral. Direito civil sistematizado. 5. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Método, 2014, p. 1.141 e 1.142.

<sup>88</sup> COELHO, op. cit, p. 352-353.

<sup>89</sup> 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.

<sup>90</sup> DINIZ, Maria Helena. Lei de Introdução ao Código Civil Brasileiro Interpretada, Editora Saraiva, 8 edição. 2006, p. 109.

<sup>91</sup> FIUZA, César. Direito Civil: curso completo. 2. ed. rev., atual. e ampl. Belo Horizonte: Del Rey, 1999, p. 265.

Já com relação à retribuição ou ao preço pelo uso e pelo gozo da coisa (denominada “aluguel” ou “renda”), pode ser determinada em dinheiro ou qualquer outro bem. Será certo e geralmente vinculado a índice que lhe determinará os reajustes, caso a locação seja por período maior de tempo, como ocorre com a locação de bens imóveis. No entanto, é proibida a vinculação ao salário-mínimo e às moedas estrangeiras. Ademais, deve ser periódico, conforme o que se estipular no contrato. Se o contrato for silente, serão pagos de acordo com os costumes locais, ou seja, presume-se que os aluguéis sejam pagos mês a mês, pois este é costume generalizado no Brasil<sup>92</sup>.

Quanto à natureza jurídica do contrato de locação, infere-se que é, em regra, um contrato bilateral, oneroso, comutativo, consensual, informal e não solene, de duração, típico e impessoal.

É bilateral, pois acarreta obrigações a ambas as partes. É oneroso, pois se fosse gratuito, configuraria comodato, que é empréstimo de coisa não fungível. É comutativo, pois as partes já sabem quais são as prestações e conhecem seus deveres e obrigações desde a celebração do contrato. É consensual, vez que basta o acordo de vontades entre as partes para sua constituição. É de duração, pois se prolonga no tempo. E é impessoal, pois não se leva em conta a pessoa do contratante ou suas características pessoais quando da contratação<sup>93</sup>.

Também é informal e não solene, pois não se faz necessária a escritura pública ou a forma escrita para sua celebração. Além disso, é típico, pois possui regulamentação especial no Código Civil<sup>94</sup>.

#### **4.2. Contrato de Arrendamento**

O arrendamento rural é conceituado a partir da definição de contrato agrário do artigo 92 do Estatuto da Terra<sup>95</sup>, bem como do artigo 1º do Decreto n. 59.566/66<sup>96</sup>.

Nesse viés, o artigo 3º do Decreto n. 59.566/66 dispõe que:

Art 3º Arrendamento rural é o contrato agrário pelo qual uma pessoa se obriga a ceder à outra, por tempo determinado ou não, o uso e gozo de imóvel rural, parte ou partes

<sup>92</sup> Ibidem, p. 266.

<sup>93</sup> VENOSA, 2003, op. cit, p. 136-139.

<sup>94</sup> DINIZ, op. cit., p. 109.

<sup>95</sup> Art. 92. A posse ou uso temporário da terra serão exercidos em virtude de contrato expresso ou tácito, estabelecido entre o proprietário e os que nela exercem atividade agrícola ou pecuária, sob forma de arrendamento rural, de parceria agrícola, pecuária, agro-industrial e extrativa, nos termos desta Lei.

<sup>96</sup> Art 1º O arrendamento e a parceria são contratos agrários que a lei reconhece, para o fim de posse ou uso temporário da terra, entre o proprietário, quem detenha a posse ou tenha a livre administração de um imóvel rural, e aquele que nela exerça qualquer atividade agrícola, pecuária, agro-industrial, extrativa ou mista (art. 92 da Lei nº 4.504 de 30 de novembro de 1964 - Estatuto da Terra - e art. 13 da Lei nº 4.947 de 6 de abril de 1966).

do mesmo, incluindo, ou não, outros bens, benfeitorias e ou facilidades, com o objetivo de nêle ser exercida atividade de exploração agrícola, pecuária, agro-industrial, extrativa ou mista, mediante, certa retribuição ou aluguel, observados os limites percentuais da Lei.

Da definição legal, infere-se que a principal obrigação assumida pelo arrendador é a de ceder o uso e gozo de imóvel, enquanto ao arrendatário cabe, primordialmente, o pagamento de certa retribuição ou aluguel. Ademais, a posse direta do imóvel é, necessariamente, transferida ao arrendatário, que assume os riscos de exploração e usufrui de todos os proveitos. Em contrapartida, o arrendador recebe remuneração certa, qual seja o aluguel estabelecido em valor pecuniário.

Ou seja, o arrendamento rural pode ser compreendido como uma locação rural pelo qual uma das partes se obriga a ceder a outra, por prazo e fins determinados, mediante o recebimento de uma contraprestação, o uso e o gozo do imóvel rural, ou de parte dele, ou de bens que o integrem. Ou ainda, o contrato pelo qual uma pessoa, proprietária ou não, cede temporariamente o uso e o gozo de um prédio rústico a outra, para exploração agrícola ou pecuária, mediante pagamento anual de uma renda<sup>97</sup>.

#### **4.2.1. Características do contrato de arrendamento**

Assim, como a locação, o arrendamento também é um contrato típico, bilateral, oneroso, consensual e comutativo<sup>98</sup>. Porém, este tipo de contrato está sujeito a normas de ordem pública, com limites legais e cogentes.

Por essa razão, José Fernando Luiz Coelho<sup>99</sup> classifica-o como de natureza dúplice, por mesclar elementos do direito público e privado, o que lhe confere uma dicotomia interna conciliável, pela qual se criou uma classificação intermediária, classificando o direito agrário como direito social, ou como somatório dos princípios das normas de direito público e privado.

A ideia de função social da propriedade revolucionou o direito de propriedade no início do século XX, e, conseqüentemente, lançou uma nova perspectiva na noção de contrato agrário, que abandonou o manto da autonomia absoluta para submeter-se ao dirigismo estatal<sup>100</sup>.

Inserido no Estatuto da Terra e regulamentado pelo Decreto nº 59.566/66, o contrato de arrendamento rural reúne elementos de caráter público e social, quais sejam direitos e vantagens irrenunciáveis, tendo como finalidade precípua a proteção dos trabalhadores rurais e

<sup>97</sup> VENOSA, 2003, op. cit, p. 138.

<sup>98</sup> Ibidem.

<sup>99</sup> COELHO, José Fernando Lutz. Contratos agrários de arrendamento & parceria rural no Mercosul. Curitiba: Juruá, 2002, p. 27.

<sup>100</sup> OPTIZ, Sílvia C. B; OPTIZ, Oswaldo. Curso completo de direito agrário. São Paulo: Saraiva, 2010, p. 369.

do uso efetivo da terra, e elementos de caráter dispositivo, permitindo o exercício da autonomia privada dos interessados, ainda que mitigada.

A observância compulsória de determinadas cláusulas, tanto no Estatuto da Terra como no Decreto que o regulamenta, é considerada princípio fundamental do Direito Agrário, denominado princípio da irrenunciabilidade de cláusulas obrigatórias nos contratos agrários. Embora o contrato de arrendamento rural possua natureza essencialmente privada, existe uma clara preocupação do legislador em fixar um dever de observância mínima das partes ao firmarem esse tipo negocial, restando-se incontroversa a intervenção do Estado (dirigismo contratual), com o escopo de proteger e garantir segurança às relações agraristas<sup>101</sup>.

A ideia do legislador teve como foco principal a proteção do indivíduo rural que dispõe de seu trabalho como fator de contraprestação contratual. Nesse viés, pretendeu-se que o Estatuto da Terra funcionasse como instrumento de justiça social, considerando a necessidade à época de implementar mudanças radicais a beneficiar os arrendatários, afastando a possibilidade de inserção de cláusulas contratuais que pudessem ocasionar desequilíbrio acentuado no contrato<sup>102</sup>.

A partir disso, o Estatuto da Terra e o Decreto nº 59.566/66 preveem cláusulas obrigatórias que devem estar no contrato de arrendamento, como: (i) prazos mínimos; (ii) controle, pelo Poder Público, dos preços do arrendamento rural, e da porcentagem da partilha dos frutos, na parceria; (iii) vedação à cessão ou subarrendamento; (iv) hipóteses de rescisão previstas em lei; etc.

Ademais, pode-se considerar o contrato de arrendamento como instrumento típico e solene, tendo em vista que possui regras específicas que condicionam a sua validade jurídica, permeadas por normas de apelo social<sup>103</sup>.

Ante todo o exposto, extrai-se, pois, que o contrato de arrendamento rural possui validade condicionada ao cumprimento, além das várias disposições legais, de pelo menos dois requisitos: (i) localização do imóvel em área rural ou a sua destinação seja rural; e (ii) que o objeto do arrendamento trate sobre o exercício de atividade agrícola, pecuária, agroindustrial, extrativa ou mista.

Nesse viés, pode-se inferir que se o contrato de arrendamento não for enquadrado

---

<sup>101</sup> OLIVEIRA, 2012, op. cit, p. 198.

<sup>102</sup> BARROS, Wellington Pacheco. Contrato de arrendamento rural: doutrina, jurisprudência e prática. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 1998, p. 103-104.

<sup>103</sup> COELHO, José Fernando Lutz. Contratos Agrários, uma visão neo-agrарista. Curitiba: Juruá, 2006, p. 175.

nesses requisitos, passa a ter somente o nome “contrato de arrendamento”, mas não será tratado como tal, importando-se o que foi realizado na prática.

Trata-se, pois, de um contrato atípico, à luz do princípio da autonomia da vontade das partes, tendo em vista que as partes têm plena liberdade para definir uma avença contratual que tenha por objeto regular uma relação negocial *sui generis*, não convencional nem descrita ou especificada na lei<sup>104</sup>. Logo, deve-se interpretar a relação constituída entre as partes, sem se limitar ao nome dado ao negócio jurídico.

Porém, a partir disso, infere-se há uma insegurança jurídica para o investidor que opta por celebrar um contrato de arrendamento com um proprietário rural com a finalidade de desenvolver uma usina solar, tendo em vista que essa atividade, em que pese o nome do contrato e a sua suposta regulamentação, nada se assemelha às atividades descritas no Decreto nº 59.566/66, e pode gerar, inclusive, obstáculos para o registro desse contrato na matrícula do imóvel objeto do negócio jurídico, bem como interpretações divergentes de tribunais sob um litígio dessa natureza.

#### **4.3. Escritura Pública de Constituição do Direito Real de Superfície**

Pode-se definir o direito de superfície como uma espécie de direito real que autoriza o titular a construir ou plantar em terreno alheio, conferindo-lhe a propriedade, destacada do solo, sobre acessões, plantações ou construções ali presentes<sup>105</sup>.

No período inicial do Direito Romano, aplicava-se integralmente o princípio segundo o qual *superficies solo cedit*, significando que todas as coisas que se acrescentam ao solo, sejam plantações ou construções pertencem ao dono do solo. Trata-se de princípio decorrente do caráter absoluto e exclusivo com que o direito de propriedade era concebido. Com o passar do tempo, esse tom individualista e absoluto sofreu alterações. Houve a ampliação do Império Romano, ou seja, cresceu o número de terras conquistadas. Então surgiu o *jus in agro vectigali*, instituto este semelhante à locação ou arrendamento, que possibilitava a ocupação e plantação em terrenos do Estado<sup>106</sup>.

No Brasil, ainda no período colonial, inicialmente o Direito de Superfície foi recepcionado em função do direito português vigente à época, situação que perdurou mesmo

<sup>104</sup> VENOSA, 2010, op. cit, p. 419.

<sup>105</sup> TEPEDINO, Gustavo; FILHO, Carlos Edison do Rêgo M.; RENTERIA, Pablo. Fundamentos do Direito Civil: Direitos Reais. v.5. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2022, p. 375.

<sup>106</sup> DI PIETRO, M. S. Z. Estatuto da Cidade (Comentários à Lei Federal 10.257) – Direito de Superfície. 1. ed. São Paulo: Malheiros, 2003, p. 178.

após a independência política em 1822. Assim, a legislação portuguesa sobre o Direito de Superfície vigorou no Brasil até meados do século XIX. O direito de superfície existiu no período do Brasil colônia pela aplicação das Ordenações do Reino e se manteve após a independência até a Lei nº 1.237, de 1864, que, ao enumerar os direitos reais, deixou de mencionar esta modalidade<sup>107</sup>.

Tal como a locação, o direito real de superfície no direito brasileiro possui dois diplomas normativos que o regem: um mais específico, qual seja a Lei nº 10.257/2001<sup>108</sup>, denominada “Estatuto da Cidade” e que regulamentou os arts. 182 e 183 da CF/88, e um mais amplo, qual seja o Código Civil, que data de 2002.

Ocorreu, inclusive, um debate doutrinário sobre a revogação do Estatuto da Cidade pelo Código Civil. A corrente de J. Miguel Lobato Gómez<sup>109</sup> argumenta que o Código Civil em vigor, além de ter incorporado os princípios da nova ordem constitucional, é uma lei geral posterior, revogando, assim, as anteriores, naquilo em que houver incompatibilidade, enquanto a corrente de Maria Helena Diniz<sup>110</sup> defende que é uma questão complexa, e que deve se prevalecer o critério da especialidade sobre o cronológico.

Fato é que o Estatuto da Cidade nasce em 2001 como instrumento de política urbana, destinado a estimular a utilização ordenada de imóveis urbanos, já fundado na ideia de função social da propriedade<sup>111</sup>.

Por isso, para fins desta pesquisa, considerar-se-ão as disposições do Código Civil, pois, conforme já exposto, os imóveis objeto da análise são os rurais, e o Estatuto da Cidade tem como fim maior estabelecer normas de ordem pública e interesse social que regulam o uso da propriedade urbana em prol do bem coletivo, da segurança e do bem-estar dos cidadãos, bem como do equilíbrio ambiental, conforme o Art. 1º, Parágrafo único da referida lei.

#### ***4.3.1. Características do Direito Real de Superfície***

Diferente da locação e do arrendamento, trata-se inequivocamente de um direito real, tanto que se encontra no Art. 1.225, II, do Código Civil, no rol taxativo de direitos reais extremamente valorado pelos Cartórios de Registro de Imóveis.

Para instituir o DRS sobre determinada área de um imóvel rural, deve ser celebrado

<sup>107</sup> Ibidem, p. 50.

<sup>108</sup> BRASIL, 2001, op. cit.

<sup>109</sup> LOBATO GÓMEZ, J. Miguel. A disciplina do direito superficiário no ordenamento jurídico brasileiro. Revista de Direito Civil número 20 out/dez 2004, Editora Padma p. 90.

<sup>110</sup> DINIZ, Maria Helena. Lei de Introdução ao Código Civil Brasileiro Interpretada, Editora Saraiva, 8ª edição, 2006, p. 78.

<sup>111</sup> TEPEDINO; FILHO; RENTERIA, 2022, op. cit, p. 375.

um contrato entre a empresa titular do empreendimento (“Superficiária”) e o proprietário do imóvel (“Concedente”), formalizado por meio de Escritura Pública, a qual deve ser registrada na matrícula do respectivo imóvel, conforme dispõe o art. 1.369 do Código Civil<sup>112</sup>.

Trata-se, pois, de constituição solene (com forma prevista em lei), exigindo-se, para tanto, a celebração de instrumento público e o seu posterior registro para, só então, se perfectibilizar o DRS. Ou seja, infere-se que um instrumento particular que tiver como objeto a constituição de direito de superfície não terá validade, nem poderá ser registrado em matrícula.

A partir disso, percebe-se que a instituição do DRS é condicionada a atividade de construção ou plantação em um terreno. Porém, não foi discriminado para qual tipo de construção o referido instituto se aplica.

Em razão dessa omissão legislativa, muitos desenvolvedores de usinas solares utilizam o DRS como alternativa para garantir a segurança jurídica de suas usinas, com base no princípio da autonomia da vontade das partes no âmbito do Direito Privado, em razão de não haver expressa vedação legal para utilização do DRS para implantação de usinas fotovoltaicas, nem violação ao princípio da função social do contrato, prevista no art. 421 do Código Civil<sup>113</sup> (VENOSA, 2010, p. 383)<sup>114</sup>.

Ao celebrar a escritura pública que constitui o DRS, esta perfectibiliza, além do direito real, um contrato entre a concedente e o superficiário. Esse contrato, por sua vez, é típico, bilateral, consensual e comutativo. Porém, pode ser oneroso ou gratuito, diferente dos institutos da locação e do arrendamento.

No que tange a concessão da superfície ser gratuita ou onerosa, o Código Civil admite as duas formas, sendo certo que, se a superfície for onerosa, o pagamento poderá ser feito de uma só vez ou em sucessivas prestações, denominada *solarium* ou *pensio*. Cumpre dizer que essa prestação onerosa possui natureza de obrigação *propter rem*, ou seja, acompanha a coisa e se transmite ao adquirente do Direito Real de Superfície - DRS<sup>115</sup>.

O Código Civil não regulamentou a hipótese da superfície parcial, em outras palavras, se era possível ou não conceder a superfície de apenas uma parte do terreno, remanescendo área livre para uso exclusivo do proprietário.

---

<sup>112</sup> 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.

<sup>113</sup> Art. 421. A liberdade contratual será exercida nos limites da função social do contrato.

<sup>114</sup> VENOSA, 2010, op. cit, p. 383.

<sup>115</sup> TEPEDINO; FILHO; RENTERIA, 2022, op. cit, p. 376.

Contudo, o Estatuto da Cidade deixou transparecer esta possibilidade, ao estabelecer no seu art. 21, §3º, que o superficiário arcará com os encargos e tributos proporcionalmente à área que efetivamente ocupe. Veja-se:

§ 3.º O superficiário responderá integralmente pelos encargos e tributos que incidirem sobre a propriedade superficiária, arcando, ainda, proporcionalmente à sua parcela de ocupação efetiva, com os encargos e tributos sobre a área objeto da concessão do direito de superfície, salvo disposição em contrário do contrato respectivo.

A partir disso, percebe-se que a importância do debate está na realidade que se enfrenta nos casos de superfícies de pequenas áreas dentro de outras maiores, pequenas ao ponto de impossibilitar um desmembramento, em razão da fração mínima de parcelamento das glebas urbanas ou rurais. Dessa forma, ao se adotar entendimento que apenas se institui superfície sobre a totalidade do imóvel, restringir-se-á demasiadamente as hipóteses de aplicação do instituto, negando à propriedade uma de suas funções econômicas e sociais<sup>116</sup>.

Se a CF/88 determina que a propriedade atenda à função social e econômica, ao interpretar o direito civil, à luz dos princípios constitucionais, deve-se buscar sempre a interpretação que melhor dê efetividade aos valores constitucionalizados. Assim, entende-se perfeitamente possível a instituição de direito real de superfície sobre parte certa e determinada dentro de uma área maior matriculada<sup>117</sup>.

---

<sup>116</sup> CORRÊA, Leandro Augusto Neves; COUTO, Marcelo de Rezende Campos Marinho. Direito de superfície e a possibilidade de sua instituição em parte de imóvel: a situação das antenas de telefonia. Revista de Direito Imobiliário, vol. 81, ano 39, p.133-154. São Paulo: Ed. RT, jul-dez, 2016.

<sup>117</sup> Ibidem.

## 5. UMA ANÁLISE COMPARATIVA DOS INSTRUMENTOS CONTRATUAIS APRESENTADOS

Ante todos os conceitos e condições apresentados, os contratos de locação, arrendamento e DRS serão analisados com base nos critérios já apresentados e justificados na introdução da presente pesquisa, quais sejam: (i) oponibilidade a terceiros; (ii) rescisão por parte do proprietário do imóvel; (iii) direito de preferência; e (iv) onerosidade.

### 5.1. Oponibilidade a terceiros

O princípio da inscrição na matrícula se justifica pela necessidade de publicizar à coletividade a existência de um direito real, ou seja, quando duas pessoas ajustam uma relação real imobiliária, a qual transpõe o limite dual das partes e atinge a coletividade por exigir a observância geral<sup>118</sup>.

A mutação da relação contratual para a real possui dois estágios: um, em que se celebra o contrato entre as partes, e outro em que se realiza propriamente a mutação prevista, mediante a inscrição do título no registro de imóveis<sup>119</sup>.

Isso ocorre pois os direitos reais gozam do chamado direito de seqüela, pelo qual seu titular pode perseguir, “ir buscar” o objeto de seu direito com quem quer que esteja. O direito pessoal não possui tal característica. O credor, detentor de direito pessoal, quando recorre à execução forçada, tem apenas a garantia geral do patrimônio do devedor, não podendo escolher, como regra, determinados bens para garantir a satisfação de seu crédito. O direito de perseguição ou seqüela traduz-se em uma apreensão material da coisa por terceiros como também em apreensão jurídica. O detentor do direito de seqüela pode reivindicar a coisa de terceiro que dela se aposse<sup>120</sup>.

No contexto das usinas solares, é essencial o registro na matrícula do imóvel do instrumento contratual celebrado entre proprietário do imóvel e investidor, tendo em vista todos os fatores inerentes à atividade (tempo de contrato, período mínimo de *payback*, proteção contra negociações com terceiros de boa-fé etc.).

Logo, faz-se necessário analisar quais são os requisitos e as dificuldades impostas pelos cartórios de registro de imóveis concernente a cada instituto para se concretizar a sua

---

<sup>118</sup> CARVALHO, Afrânio de. Registro de imóveis: comentários ao sistema de registro em face da Lei nº 6.015, de 1973, com alterações da Lei nº 6.216, de 1975, Lei nº 8.009, de 1990, e Lei nº 8.935, de 18.11.1994. Rio de Janeiro: Forense, 1997, p. 137.

<sup>119</sup> *Ibidem*.

<sup>120</sup> VENOSA, 2006, op. cit, p. 6-7.

inscrição na matrícula do imóvel.

No que tange ao contrato de locação, o art. 576, caput e §1º, do Código Civil dispõem o seguinte:

Art. 576. Se a coisa for alienada durante a locação, o adquirente não ficará obrigado a respeitar o contrato, se nele não for consignada a cláusula da sua vigência no caso de alienação, e não constar de registro.

§ 1º O registro a que se refere este artigo será o de Títulos e Documentos do domicílio do locador, quando a coisa for móvel; e será o Registro de Imóveis da respectiva circunscrição, quando imóvel.

Nesse viés, percebe-se que a legislação prevê o ingresso na matrícula de uma relação obrigacional, qual seja a locação, com o fim de dar a essa obrigação eficácia e caráter de direito real<sup>121</sup>.

Ademais, a LRP, em seu Art. 167, I, “3)”, dispõe o seguinte:

Art. 167 - No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos.

I - o registro:

(...)

3) dos contratos de locação de prédios, nos quais tenha sido consignada cláusula de vigência no caso de alienação da coisa locada;

Logo, percebe-se que há expressa previsão legal, tanto no Código Civil quanto na LRP, para o registro do contrato de locação com o fim de fazer valer cláusula de vigência em caso de alienação (frise-se: deve constar essa cláusula no contrato para que seja possível o registro), independentemente da sua finalidade (residencial, comercial etc.) e da localização do imóvel (se urbano ou rural).

Outrossim, o DRS também possui previsão legal para registro. Nesse viés, veja-se o Art. 1.369 do Código Civil:

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.

Nesse caso, não só se permite o registro, como este é obrigatório para se perfectibilizar o DRS, sendo condição imprescindível para que possua não só eficácia, mas também validade jurídica como direito real, em que pese já terem sido constituídas relações pessoais entre as partes, mediante a celebração de escritura pública que formalizou o contrato bilateral.

Ou seja, enquanto a locação não possui exigência de instrumento público para a sua constituição, podendo ser levada ao registro imobiliário apenas para garantir o direito de efeitos

---

<sup>121</sup> Ibidem, p. 17-18.

*erga omnes* à cláusula de vigência e/ou de direito de preferência, no DRS é obrigatória a lavratura de escritura pública, sendo o seu registro ato jurídico constitutivo do direito real, oponível *erga omnes* e com direito de seqüela<sup>122</sup>.

Em contrapartida, não há expressa previsão legal de registro ou averbação na matrícula de imóvel para o contrato de arrendamento. Nesse viés, a única menção a registro deste tipo de contrato no registro de imóveis se encontra no Provimento nº 149 do CNJ<sup>123</sup>, em seus Arts. 435 e 436, os quais dispõem o seguinte:

Art. 435. Os cartórios de registro de imóveis inscreverão os contratos de arrendamento de imóvel rural celebrados por pessoas indicadas no artigo 375 deste Código no Livro de Registro de Aquisição de Imóveis Rurais por Estrangeiros, na forma prevista no art. 15 do Decreto n. 74.965/1974.

Parágrafo único. Os registros relativos a imóveis situados em comarcas ou circunscrições limítrofes serão feitos em todas elas, devendo constar dos registros esta circunstância.

Art. 436. Trimestralmente, os oficiais de registro de imóveis deverão remeter às corregedorias-gerais da Justiça a que estiverem subordinados, e à repartição estadual do INCRA, informações sobre os atos praticados relativos ao arrendamento de imóvel rural por pessoa de que trata este Capítulo.

Parágrafo único. Quando se tratar de imóvel situado em área indispensável à segurança nacional, será necessário o assentimento prévio da Secretaria Geral do Conselho de Segurança Nacional.

Dessa forma, percebe-se que o registro do contrato de arrendamento no registro de imóveis só se dá de forma excepcional, quando o arrendatário se tratar de pessoa estrangeira, o que reflete a visão nacionalista e protecionista Carta Magna concernente aos proprietários de imóveis rurais, conforme já demonstrado nesta pesquisa.

Porém, em que pese não haver previsão legal expressa como a locação e o DRS, o contrato de arrendamento pode ser averbado na matrícula com base no Art. 246 da LRP<sup>124</sup>, tendo em vista que este artigo permite que sejam averbadas na matrícula do imóvel “qualquer ocorrência que repercuta nos direitos relativos ao imóvel”.

Dessa forma, pode-se concluir que, tal como a locação, o arrendamento repercute diretamente no direito de propriedade do imóvel, razão pela qual muitos registradores concluem pela possibilidade de averbação do contrato de arrendamento na matrícula com base nesse posicionamento de comparar os dois institutos.

Também entendem, em alguns casos, os juízes que se deparam com essa problemática

<sup>122</sup> CORRÊA; COUTO, op. cit.

<sup>123</sup> BRASIL, 2023, op. cit.

<sup>124</sup> Art. 246. Além dos casos expressamente indicados no inciso II do caput do art. 167 desta Lei, serão averbadas na matrícula as sub-rogações e outras ocorrências que, por qualquer modo, alterem o registro ou repercutam nos direitos relativos ao imóvel.

ao julgar eventuais suscitações de dúvida (ações pela qual se questiona o posicionamento adotado pelo cartório ao Poder Judiciário). A título de exemplo, veja-se acórdão emitido no recurso de Apelação de nº 0000440-17.2013.8.05.0069 pelo Tribunal de Justiça do Estado da Bahia – TJBA, sobre a validade jurídica da averbação de contratos de arrendamento na matrícula de um imóvel:

APELAÇÃO CÍVEL. SUSCITAÇÃO DE DÚVIDA AO PEDIDO DE CANCELAMENTO DE AVERBAÇÕES DE CONTRATOS DE ARRENDAMENTO DE IMÓVEIS RURAIS. CONTRATO DE ARRENDAMENTO RURAL SEMELHANTE AO CONTRATO DE LOCAÇÃO URBANA. SENTENÇA ACOLHENDO A SUSCITAÇÃO. RECURSO IMPROVIDO.

*O Decreto nº 59.566/66, em seu artigo 3º, conceituou o arrendamento rural, seguindo o conceito de locação urbana, haja vista que se refere a uma cessão onerosa do uso e gozo de imóvel rural, com a finalidade de exploração agrícola, pecuária, agroindustrial ou mista, mediante retribuição ou aluguel, portanto, a semelhança entre os dois tipos de contrato é admissível. E como a averbação do contrato de locação no registro de imóveis lhe dá segurança jurídica, o mesmo deve ser entendido em relação ao contrato de arrendamento rural, apesar dele não estar elencado no rol dos atos praticados pelo oficial de registro de imóveis, na forma do art. 167, I e II, da Lei de Registros Públicos.*

Ou seja, o tribunal entendeu pela viabilidade da averbação do contrato de arrendamento na matrícula, tendo em vista a sua semelhança com a locação. Em trecho da decisão, o desembargador Augusto de Lima Bispo dispõe que:

“Compulsando detidamente os autos, denota-se que não assiste razão a apelante. Senão, vejamos.

Temos que o Decreto nº 59.566/66 em seu artigo 3º conceituou o arrendamento rural, seguindo o conceito de locação urbana, haja vista que se refere a uma cessão onerosa do uso e gozo de imóvel rural, com a finalidade de exploração agrícola, pecuária, agroindustrial ou mista, mediante retribuição ou aluguel.

Vê-se, assim, que a semelhança entre os dois tipos de contrato é admissível. A averbação do contrato de locação no registro de imóveis lhe dá segurança jurídica, embora este não gere direito real sobre o imóvel, apenas, formaliza algumas garantias. Deste modo, o mesmo deve ser entendido em relação ao contrato de arrendamento rural, cuja averbação, que é o ato que torna público o contrato celebrado, lhe trará segurança contratual, apesar dele não estar elencado no rol dos atos praticados pelo oficial de registro de imóveis, na forma do art. 167, I e II, da Lei de Registros Públicos. Destarte, entendeu o magistrado *a quo* fundamentadamente e de acordo com o seu livre convencimento: (...) *Filio-me ao entendimento de que é admissível a averbação do contrato de arrendamento rural na matrícula do imóvel, considerando que tal contrato se assemelha bastante com o contrato de locação, cujo registro e averbação são expressamente admitidos pelo art. 167, inciso I, 3, e II, 16, da Lei nº 6015/1973. (...)*”.

Destarte, infere-se que o contrato de arrendamento, ao contrário da locação e do DRS, ao não possuir expressa previsão legal, depende da interpretação benevolente de registradores e de magistrados, o que o torna menos atrativo a um desenvolvedor de usina solar, principalmente porque dependerá do entendimento de um único ofício de registro de imóveis (qual seja, o da circunscrição do imóvel onde será implantada a sua usina).

## 5.2. Rescisão unilateral do proprietário

Além da proteção contra terceiros, o investidor deve estar seguro até mesmo contra o proprietário do imóvel. Afinal, mesmo que para muitos proprietários rurais a implantação de usinas solares em seus terrenos sejam negócios bastante atrativos, o investidor não pode confiar que um projeto milionário perdurará com finco na boa vontade do proprietário do imóvel rural.

Dessa forma, deve-se analisar como cada um dos institutos protege o investidor de uma rescisão abrupta por parte do proprietário do imóvel.

Nesse viés, quanto à locação, os Arts. 570, 571, Parágrafo único, e 576, §2º, do Código Civil dispõem o seguinte:

Art. 570. Se o locatário empregar a coisa em uso diverso do ajustado, ou do a que se destina, ou se ela se danificar por abuso do locatário, poderá o locador, além de rescindir o contrato, exigir perdas e danos.

Art. 571. Havendo prazo estipulado à duração do contrato, antes do vencimento não poderá o locador reaver a coisa alugada, senão ressarcindo ao locatário as perdas e danos resultantes, nem o locatário devolvê-la ao locador, senão pagando, proporcionalmente, a multa prevista no contrato.

Parágrafo único. O locatário gozará do direito de retenção, enquanto não for ressarcido.

(...)

Art. 576. Se a coisa for alienada durante a locação, o adquirente não ficará obrigado a respeitar o contrato, se nele não for consignada a cláusula da sua vigência no caso de alienação, e não constar de registro.

(...)

§ 2º Em se tratando de imóvel, e ainda no caso em que o locador não esteja obrigado a respeitar o contrato, não poderá ele despedir o locatário, senão observado o prazo de noventa dias após a notificação.

Ante os dispositivos supratranscritos, pode-se concluir que são limitadas as possibilidades de rescisão unilateral pelo locador.

O Art. 570 supra trata da resolução contratual pelo locador na hipótese de uso diverso do ajustado inicialmente (por exemplo, o locatário alugar o imóvel para desenvolver uma usina fotovoltaica e, posteriormente, utilizá-lo para plantar), bem como pela hipótese de dano ao imóvel por parte do locatário, sendo possível, ainda, a exigência de perdas e danos.

Nesse caso, o risco para o investidor é baixo, pois não há motivo para que engane o proprietário sobre a destinação que será dada ao imóvel. Além disso, o impacto de uma usina solar de Minigeração Distribuída em um imóvel rural é inerente a própria atividade, o que prevê movimentação de terra e implantação de equipamentos (placas, inversores etc) no terreno, o que se enquadra facilmente no conceito de deterioração natural ao uso regular, elencado pelo

Art. 569, IV, do Código Civil<sup>125</sup>.

De outro lado, o Art. 571 supra dispõe que, havendo prazo estipulado à duração do contrato, antes do vencimento não poderá o locador reaver a coisa alugada, senão ressarcindo ao locatário as perdas e danos resultantes.

Nesta hipótese, o investidor segue bastante resguardado. Isso porque, tendo em vista que o contrato que celebrará com o proprietário envolve um prazo de, pelo menos, duas décadas, as perdas e danos seriam bastante onerosas, o que incentiva o proprietário do imóvel a não denunciar o contrato, com receio tanto do valor da multa, quanto da quantia que poderia eventualmente indenizar o investidor.

Nesse contexto, deve-se ressaltar, ainda, que o investidor se encontra respaldado pelo Art. 473, Parágrafo único, do Código Civil, cuja redação é a seguinte:

Art. 473. A rescisão unilateral, nos casos em que a lei expressa ou implicitamente o permita, opera mediante denúncia notificada à outra parte.  
Parágrafo único. Se, porém, dada a natureza do contrato, uma das partes houver feito investimentos consideráveis para a sua execução, a denúncia unilateral só produzirá efeito depois de transcorrido prazo compatível com a natureza e o vulto dos investimentos.

A partir desse dispositivo, percebe-se que o legislador protegeu o contratante que dispôs de “investimentos consideráveis” para a execução do objeto contratual.

Nesse viés, investimentos consideráveis podem ser entendidos como gastos feitos para o incremento dos meios de produção, visando ao aumento da capacidade produtiva, bem como o capital aplicado em máquinas, equipamentos, instalações e no transporte de bens que serão incorporados à atividade empresarial desenvolvida pela parte ou ao ativo imobilizado da empresa<sup>126</sup>.

Ademais, esses investimentos consideráveis assumidos por uma das partes geram presunção de ciência de que serão realizados, além de previsão de duração do contrato por tempo suficiente a permitir sua amortização. Logo, a rescisão em tempo insuficiente para a amortização de tais investimentos indicam comportamento contraditório (*venire contra factum proprium*), pois traduzem exercício do direito subjetivo em contrariedade com o comportamento anteriormente adotado pelo seu titular, caracterizando ofensa à boa-fé

---

<sup>125</sup> Art. 569. O locatário é obrigado:

(...) IV - a restituir a coisa, finda a locação, no estado em que a recebeu, salvas as deteriorações naturais ao uso regular.

<sup>126</sup> MAMEDE, Gladston. Direito empresarial brasileiro; volume 5: teoria geral dos contratos. São Paulo: Atlas, 2010, p. 453.

objetiva<sup>127</sup>.

Além disso, considerando a eficácia exclusivamente suspensiva do parágrafo único do art. 473, CC, ou seja, será ineficaz a notificação até que os altos investimentos realizados pela parte contratante venham a ser amortizados. Assim, há de se perquirir qual será a extensão temporal do vínculo contratual para que se tenha o início da eficácia da notificação.

No contexto dos contratos ora analisados para o desenvolvimento de usinas solares, é indiscutível que o investidor dispõe de recursos milionários, com um *payback* de alguns anos, conforme já demonstrado nesta pesquisa. Logo, pode-se concluir que o presente dispositivo pode ser alegado pelo investidor em caso de rescisão unilateral por parte do proprietário, prezando-se pelo princípio da boa-fé objetiva.

Assim, em um cenário de judicialização do litígio, o investidor pode obter o provimento de extensão em medida antecipatória, ao início do processo de conhecimento, como forma de garantir a continuidade imediata do contrato, apenas se apurando no decorrer do processo o valor dos investimentos que deve ser amortizado e sua taxa mensal de amortização, ou optar, através de pedido alternativo, pela indenização por perdas e danos<sup>128</sup>.

Ademais, com relação ao Art. 576, §2º acima, este dispõe que o locatário ainda poderá, em última instância, na hipótese de não ter gozado da cláusula de vigência em caso de alienação, manter-se no imóvel durante um prazo de 90 (noventa) dias. Logo, o investidor tem direito a um tempo hábil para desmobilizar os seus equipamentos, o que o beneficia frente a eventuais multas que poderia sofrer do novo locador.

Quanto ao contrato de arrendamento, o Decreto nº 59.566/66, em seu art. 26, dispõe o seguinte:

Art 26. O arrendamento se extingue:

I - Pelo término do prazo do contrato e do de sua renovação;

II - Pela retomada;

III - Pela aquisição da gleba arrendada, pelo arrendatário;

IV - Pelo distrato ou rescisão do contrato;

V - Pela resolução ou extinção do direito do arrendador;

VI - Por motivo de fôr maior, que impossibilite a execução do contrato;

VII - Por sentença judicial irrecurável;

VIII - Pela perda do imóvel rural;

IX - Pela desapropriação, parcial ou total, do imóvel rural;

X - por qualquer outra causa prevista em lei.

Parágrafo único. Nos casos em que o arrendatário é o conjunto familiar, a morte do seu chefe não é causa de extinção do contrato, havendo naquele conjunto outra pessoa

<sup>127</sup> ZANETTI, Cristiano de Souza. Responsabilidade pela ruptura das negociações. São Paulo: Juarez de Oliveira, 2005, p. 115.

<sup>128</sup> MAMEDE, op. cit.

devidamente qualificada que prossiga na execução do mesmo.

A partir das hipóteses elencadas nos incisos, percebe-se que o referido rol é exemplificativo e abre margem para a definição de novas hipóteses legais de extinção contratual, as quais devem estar expressas no contrato de arrendamento, em consonância com o Art. 95, XI, “d”, do Estatuto da Terra<sup>129</sup>.

Ademais, percebe-se que as hipóteses listadas acima, com exceção da hipótese de distrato ou rescisão, a qual deve ser pormenorizada no contrato, não há nenhuma que traga insegurança jurídica ao investidor concernente à arbitrariedade do proprietário, tendo em vista que tratam de situações alheias à vontade deste.

Além disso, conforme se extrai do artigo 92, §9º<sup>130</sup> do Estatuto da Terra, há aplicação supletiva do Código Civil para a solução de casos omissos (em outras palavras, não previstos ou especificados) na referida legislação. Dessa forma, é razoável supor que, em eventual litígio, considerando a peculiaridade da relação contratual entre proprietário de imóvel rural e investidor de usina solar, aplicar-se-ão os dispositivos relativos à locação prevista no Código Civil, bem como os princípios contratuais desse diploma normativo, como o da eficácia contida à denúncia unilateral contra a parte que tenha feito investimentos consideráveis, conforme apresentado acima.

Já com relação ao DRS, deve-se limitar a análise à hipótese de DRS somente por tempo determinado, conforme prevê o Código Civil, em seu Art. 1.369<sup>131</sup>, excluindo-se a hipótese de DRS por tempo indeterminado, prevista no Estatuto da Cidade<sup>132</sup>, a qual não condiz com as práticas do mercado de Minigeração Distribuída, conforme já explicado nesta pesquisa.

Nesse viés, ao se considerar que o prazo é determinado, ele deve ter um limite dentro do razoável. Do contrário, o legislador consignaria expressamente que poderia ser perpétuo o direito real constituído. Neste sentido, Francisco Eduardo Loureiro<sup>133</sup> defende que “não havendo direito de superfície perpétuo, constituindo fraude à lei a cláusula estabelecendo-o por

<sup>129</sup> Art. 95. Quanto ao arrendamento rural, observar-se-ão os seguintes princípios:

(...) XI - na regulamentação desta Lei, serão complementadas as seguintes condições que, obrigatoriamente, constarão dos contratos de arrendamento:

(...) d) formas de extinção ou rescisão;

<sup>130</sup> § 9º Para solução dos casos omissos na presente Lei, prevalecerá o disposto no Código Civil.

<sup>131</sup> 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.

<sup>132</sup> Art. 21. O proprietário urbano poderá conceder a outrem o direito de superfície do seu terreno, por tempo determinado ou indeterminado, mediante escritura pública registrada no cartório de registro de imóveis.

<sup>133</sup> LOUREIRO, Francisco Eduardo. Código civil comentado. Coord. Cezar Peluso. 2 ed. Rev. e atual. São Paulo: Manole, 2008, p. 1.384.

prazo tão longo que equivalha, em seus efeitos, à perpetuidade. Não estabelece a lei o prazo máximo, cabendo ao intérprete fixá-lo caso a caso, levando em conta a natureza da construção e da plantação, bem como do montante de investimentos feitos pelo superficiário, que determinarão o fim do negócio e o prazo necessário para o retorno do capital investido”.

O DRS celebrado para fins de desenvolvimento de usina fotovoltaica está, pois, em consonância com o que se considera razoável, tendo em vista que o prazo determinado é de 20 (vinte) a 30 (trinta) anos, período necessário para se obter o retorno do investimento.

Em razão da expressa condição de que o DRS será por prazo determinado, não se pode inserir cláusula autorizando a prorrogação automática do contrato ou a vigência por prazo indeterminado após o termo final. Assim, a superfície estabelecida por prazo certo vigorará pelo período estipulado, extinguindo-se automaticamente o direito real ao fim do termo, e constituindo em mora o superficiário, caso não seja devolvida a posse ao proprietário, nos termos do Art. 397 do Código Civil<sup>134</sup>.

Além disso, qualquer prorrogação do prazo, deve ser pactuada pelas partes, em instrumento público, com fulcro no princípio do paralelismo das formas, antes do fim do lapso temporal. Logo, pode-se concluir que a prorrogação do prazo não poderá ocorrer automaticamente, como ocorre com a locação<sup>135</sup>.

Após essas considerações, infere-se que a extinção do DRS por prazo determinado, por iniciativa unilateral do proprietário, é tão onerosa quanto a constituição do DRS, tendo em vista que deve ser realizada mediante a celebração de instrumento público e o seu registro em matrícula.

Além da onerosidade inerente a esse processo, a qual será mais bem explorada no próximo tópico, o Código Civil só prevê uma hipótese de extinção do DRS antes do fim do termo, qual seja a prevista no Art. 1.374 do referido diploma. Veja-se:

Art. 1.374. Antes do termo final, resolver-se-á a concessão se o superficiário der ao terreno destinação diversa daquela para a qual foi concedida.

Logo, infere-se que o proprietário só poderá resolver a concessão do DRS antes do término do prazo pactuado, com exceção das hipóteses previstas em contrato, se o investidor der ao terreno destinação diversa daquela para a qual foi concedido o direito, ou seja, se o

---

<sup>134</sup> Art. 397. O inadimplemento da obrigação, positiva e líquida, no seu termo, constitui de pleno direito em mora o devedor.

<sup>135</sup> SIMÕES FILHO, Celso Luiz. O direito real de superfície no direito brasileiro. Revista de Direito Imobiliário. v. 78, ano 38. São Paulo: Ed. RT, jan.-jun.2015

investidor não desenvolver a usina fotovoltaica no terreno.

Dessa forma, pode-se ver que cada um dos institutos contratuais possui algumas hipóteses legais de rescisão por parte do proprietário do imóvel, porém que o oneram com a possibilidade de ser responsabilizado a indenizar o investidor pelas perdas e danos que este venha a ter com o término antecipado do contrato, razão pela qual o proprietário é desincentivado a romper o contrato, de forma unilateral e antecipada.

### **5.3. Direito de preferência**

Além da proteção contra a rescisão arbitrária do proprietário do imóvel, o investidor também deve se resguardar quanto à eventual venda do imóvel pelo proprietário. Nessa hipótese, partindo-se da premissa de que o investidor não garantiu a manutenção do seu negócio mediante cláusula de vigência em caso de alienação, deve-se analisar a viabilidade de uso do direito de preferência pelo investidor para que este continue com o empreendimento.

Nesse contexto, não se pode questionar o direito do proprietário rural de vender o seu imóvel. Afinal, mais valorado que o direito do investidor de possuir o imóvel é o direito do proprietário de poder dispor do imóvel, tendo em vista que este último é a mais forte expressão do domínio da coisa<sup>136</sup>.

Em que pese não ser habitual a compra de imóveis rurais por investidores de usinas solares de Minigeração Distribuída, esta pode ser uma alternativa para continuar com o direito à posse do imóvel onde implantou a sua usina, razão pela qual se faz pertinente analisar o que dispõe a legislação de cada instituto contratual sobre direito de preferência.

Em seus comentários sobre o instituto da enfiteuse, Caio Mário Pereira<sup>137</sup> explica que o direito de preferência, reconhecido no direito português e preconizado por doutrinadores brasileiros, foi adotado pela lei brasileira com base no fundamento de que a conveniência social é pela consolidação da propriedade. Ou seja, se um agente já explora uma área há bastante tempo, deve ser a ele dada a preferência para a sua aquisição.

Nesse viés, deve-se ressaltar que nem mesmo a sequela e a preferência são verdadeiros atributos dos direitos reais, e sim qualidades atribuídas pela lei para que possam preencher melhormente sua função social específica, razão pela qual a oponibilidade a todos é condicionada à inscrição desses direitos em Registro Público<sup>138</sup>.

---

<sup>136</sup> PEREIRA, op. cit, p. 81.

<sup>137</sup> Idem, p. 201.

<sup>138</sup> GOMES, op. cit, p. 7.

Dessa forma, infere-se que o direito de preferência é atribuído pela lei e só pode ser exercido se devidamente inscrito no registro imobiliário.

Quanto à locação, em que pese a Lei do Inquilinato versar sobre o direito de preferência, o Código Civil não determina o direito de preferência para o locatário de bem imóvel rural.

Porém, a LRP permite a averbação de contrato de locação para fins de exercício do direito de preferência, conforme dispõe o Art. 167, II, “16”, do referido diploma normativo<sup>139</sup>. Além disso, não é especificado na LRP que a locação deve ser urbana, nem mesmo para fins residenciais, afastando-se a interpretação de que estaria se referindo somente a locação regulamentada pela Lei do Inquilinato.

Dessa forma, pode-se concluir pela possibilidade da inscrição do instrumento na matrícula do imóvel, tendo em vista que a LRP é mais específica que o Código Civil e traz dispositivos à locação a par dos já existentes, sem neles interferir, o que está em consonância com o Art. 1º, §2º da LINDB<sup>140</sup> (BRASIL, 1942), lei que define como devem ser interpretadas as leis brasileiras.

O arrendamento, por sua vez, possui previsão legal do direito de preferência expressa no Estatuto da Terra. Nesse viés, vejam-se os artigos 92, §§3º e 4º, e 95, IV, do referido diploma normativo:

Art. 92. A posse ou uso temporário da terra serão exercidos em virtude de contrato expresso ou tácito, estabelecido entre o proprietário e os que nela exercem atividade agrícola ou pecuária, sob forma de arrendamento rural, de parceria agrícola, pecuária, agro-industrial e extrativa, nos termos desta Lei.

(...)

§ 3º No caso de alienação do imóvel arrendado, o arrendatário terá preferência para adquiri-lo em igualdade de condições, devendo o proprietário dar-lhe conhecimento da venda, a fim de que possa exercer o direito de preempção dentro de trinta dias, a contar da notificação judicial ou comprovadamente efetuada, mediante recibo.

§ 4º O arrendatário a quem não se notificar a venda poderá, depositando o preço, haver para si o imóvel arrendado, se o requerer no prazo de seis meses, a contar da transcrição do ato de alienação no Registro de Imóveis.

(...)

Art. 95. Quanto ao arrendamento rural, observar-se-ão os seguintes princípios:

(...)

IV - em igualdade de condições com estranhos, o arrendatário terá preferência à renovação do arrendamento, devendo o proprietário, até 6 (seis) meses antes do vencimento do contrato, fazer-lhe a competente notificação extrajudicial das propostas existentes. Não se verificando a notificação extrajudicial, o contrato

<sup>139</sup> Art. 167 - No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos.

(...) II - a averbação:

(...) 16) do contrato de locação, para os fins de exercício de direito de preferência.

<sup>140</sup> § 2º A lei nova, que estabeleça disposições gerais ou especiais a par das já existentes, não revoga nem modifica a lei anterior.

considera-se automaticamente renovado, desde que o arrendador, nos 30 (trinta) dias seguintes, não manifeste sua desistência ou formule nova proposta, tudo mediante simples registro de suas declarações no competente Registro de Títulos e Documentos;

Ademais, há decisão do STJ, no REsp nº 1339432/MS, pela qual se decidiu que não se faz necessário o registro do contrato de arrendamento na matrícula do imóvel arrendado para o exercício do direito de preferência. Nesse viés, veja-se:

DIREITO AGRÁRIO. PROCESSO CIVIL. RECURSO ESPECIAL. DIREITO DE PREEMPÇÃO NA AQUISIÇÃO DO IMÓVEL RURAL (ART. 92, § 3º, DO ESTATUTO DATERRA). EXCLUSIVIDADE DO ARRENDATÁRIO. REQUISITOS DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO RURAL. INOCORRÊNCIA. AUSÊNCIA DE TRANSMISSÃO DA POSSE. NATUREZA JURÍDICA DE LOCAÇÃO DE PASTAGEM. MATÉRIA FÁTICO PROBATÓRIA. SÚM 7/STJ.

(...)

6. Consoante o pacificado entendimento desta Corte, não se faz necessário o registro do contrato de arrendamento na matrícula do imóvel arrendado para o exercício do direito de preferência. Precedentes.

(...)

10. Recurso especial a que se nega provimento.

(STJ - REsp: 1339432 MS 2012/0173718-7, Relator.: Ministro LUIS FELIPE SALOMÃO, Data de Julgamento: 16/04/2013, T4 - QUARTA TURMA, Data de Publicação: DJe 23/04/2013)

Dessa forma, poderia-se concluir que o arrendatário goza do direito de preferência por força de lei, independentemente de registro público do contrato de arrendamento, seja no registro de títulos e documentos, seja no registro de imóveis.

Porém, o julgamento do REsp nº 1447082/TO pelo STJ, em 2016, definiu que, se o arrendatário for empresa rural de grande porte, inexistente direito de preferência para a compra do imóvel arrendado. Veja-se o acórdão do referido REsp:

RECURSOS ESPECIAIS. CIVIL. DIREITO AGRÁRIO. LOCAÇÃO DE PASTAGEM. CARACTERIZAÇÃO COMO ARRENDAMENTO RURAL. INVERSÃO DO JULGADO. ÓBICE DAS SÚMULAS 5 E 7/STJ. ALIENAÇÃO DO IMÓVEL A TERCEIROS. DIREITO DE PREFERÊNCIA. APLICAÇÃO DO ESTATUTO DA TERRA EM FAVOR DE EMPRESA RURAL DE GRANDE PORTE. DESCABIMENTO. LIMITAÇÃO PREVISTA NO ART. 38 DO DECRETO 59.566/66. HARMONIZAÇÃO DOS PRINCÍPIOS DA FUNÇÃO SOCIAL DA PROPRIEDADE E DA JUSTIÇA SOCIAL. SOBRELEVO DO PRINCÍPIO DA JUSTIÇA SOCIAL NO MICROSSISTEMA NORMATIVO DO ESTATUTO DA TERRA. APLICABILIDADE DAS NORMAS PROTETIVAS EXCLUSIVAMENTE AO HOMEM DO CAMPO. INAPLICABILIDADE A GRANDES EMPRESAS RURAIS. INEXISTÊNCIA DE PACTO DE PREFERÊNCIA. DIREITO DE PREFERÊNCIA INEXISTENTE.

1. Controvérsia acerca do exercício do direito de preferência por arrendatário que é empresa rural de grande porte.

2. Interpretação do direito de preferência em sintonia com os princípios que estruturam o microssistema normativo do Estatuto da Terra, especialmente os princípios da função social da propriedade e da justiça social.

4. Proeminência do princípio da justiça social no microssistema normativo do Estatuto da Terra.

5. Plena eficácia do enunciado normativo do art. 38 do Decreto 59.566/66, que restringiu a aplicabilidade das normas protetivas do Estatuto da Terra exclusivamente a quem explore a terra pessoal e diretamente, como típico homem do campo.
  6. Inaplicabilidade das normas protetivas do Estatuto da Terra à grande empresa rural.
  7. Previsão expressa no contrato de que o locatário/arrendatário desocuparia o imóvel no prazo de 30 dias em caso de alienação.
  8. Prevalência do princípio da autonomia privada, concretizada em seu consectário lógico consistente na força obrigatória dos contratos ("pacta sunt servanda").
  9. Improcedência do pedido de preferência, na espécie.
  10. RECURSOS ESPECIAIS PROVIDOS.
- (STJ - REsp: 1447082 TO 2014/0078043-1, Relator.: Ministro PAULO DE TARSO SANSEVERINO, Data de Julgamento: 10/05/2016, T3 - TERCEIRA TURMA, Data de Publicação: DJe 13/05/2016)

A decisão pela inexistência do exercício do direito de preferência se deu com base na interpretação do Art. 38, II, do Decreto nº 59.566/66, o qual dispõe que a exploração da terra deve se dar de maneira direta e pessoal, nos termos do Art. 8º, caput<sup>141</sup>, do referido decreto.

Nesse viés, vejam-se trechos do voto do Ministro Relator do referido REsp, Paulo de Tarso Sanseverino:

“Como se verifica nesse dispositivo, o Estatuto da Terra não impôs nenhuma restrição quanto à pessoa do arrendatário, para o exercício do direito de preferência, de modo que, ao menos numa interpretação literal, nada obstará a que uma grande empresa rural viesse a exercer o direito de preempção.

Porém, o decreto que regulamentou o Estatuto da Terra (Dec. 59.566/66) estabeleceu que os benefícios nele previstos seriam restritos àqueles que explorem atividade rural direta e pessoalmente (como o típico homem do campo), fazendo uso eficiente e correto da terra. É o que dispõe textualmente o seguinte dispositivo do referido decreto:

Art 38. A exploração da terra, nas formas e tipos regulamentados por este Decreto, somente é considerada como adequada a permitir ao arrendatário e ao parceiro-outorgado gozar dos benefícios aqui estabelecidos, quando fôr realizada de maneira:

(...)

II - Direta e pessoal, nos termos do art. 8º deste Regulamento estendido o conceito ao parceiro-outorgado;

(...)

A incidência do microssistema normativo consubstanciado no Estatuto da Terra deve seguir a linha hermenêutica traçada no enunciado do art. 38 do decreto regulamentar acima transcrito, restringindo o âmbito de proteção aos arrendatários e parceiros-outorgados que explorem direta e pessoalmente o imóvel rural. Por exploração direta, entende-se aquela em que o número de trabalhadores assalariados não ultrapasse o número de membros do conjunto familiar (cf. art. 8º do Dec. 59.566/66).

Ante o exposto, resta claro que o arrendamento, além de todas as controvérsias já apresentadas sobre a sua aplicabilidade no contexto da Minigeração Distribuída, ainda impossibilita o exercício do direito de preferência por parte do investidor arrendatário, tendo em vista que, em regra, possui porte econômico elevado e não realiza exploração direta e

<sup>141</sup> Art 8º Para os fins do disposto no art. 13, inciso V, da Lei nº 4.947-66, entende-se por cultivo direto e pessoal, a exploração direta na qual o proprietário, ou arrendatário ou o parceiro, e seu conjunto familiar, residindo no imóvel e vivendo em mútua dependência, utilizam assalariados em número que não ultrapassa o número de membros ativos daquele conjunto.

pessoal.

Já com relação ao DRS, o direito de preferência decorre de previsão legal, qual seja o Art. 1.373 do Código Civil. Veja-se:

Art. 1.373. Em caso de alienação do imóvel ou do direito de superfície, o superficiário ou o proprietário tem direito de preferência, em igualdade de condições.

Nesse caso, o direito de preferência se limita apenas à alienação onerosa da superfície, não se aplicando quando a transferência ocorrer de forma gratuita, visto que, por se tratar de ato de liberalidade, por óbvio, não se apresenta viável ofertá-la ao adquirente<sup>142</sup>.

O Código Civil é silente no que tange as consequências da venda do solo ou superfície sem respeito à regra da preferência. Há, no entanto, discussão doutrinária acerca do cabimento da ação de preferência em favor do dono do solo ou do superficiário que não for cientificado da intenção da venda.

Nesse contexto, Tepedino<sup>143</sup> defende que se deve aplicar, analogicamente, a regra estabelecida no artigo 504 do Código Civil<sup>144</sup>, que determina o direito de preempção em favor dos condôminos, de modo a assegurar ao superficiário ou ao proprietário do solo a aquisição do solo ou superfície alienada a terceiro, mediante o depósito do respectivo preço, no prazo decadencial de cento e oitenta dias, a contar da data da alienação, a fim de ratificar o seu direito de preferência.

Nesse mesmo sentido, esclarece o Enunciado nº 510 da V jornada de Direito Civil. Veja-se:

ENUNCIADO 510: Ao superficiário que não foi previamente notificado pelo proprietário para exercer o direito de preferência previsto no art. 1.373 do CC é assegurado o direito de, no prazo de seis meses, contado do registro da alienação, adjudicar para si o bem mediante depósito do preço (CONSELHO DA JUSTIÇA FEDERAL. Enunciado nº 510 da V Jornada de Direito Civil, 2012).

À luz de todas as considerações apresentadas, percebe-se que o arrendamento, com base na jurisprudência do STJ, não garante ao investidor o direito de preferência, ao contrário da locação e do DRS, os quais já possuem previsões legais aplicáveis para o exercício desse direito.

#### 5.4. Onerosidade

<sup>142</sup> TEPEDINO; FILHO; RENTERIA, 2022, op. cit.

<sup>143</sup> Ibidem.

<sup>144</sup> Art. 504. Não pode um condômino em coisa indivisível vender a sua parte a estranhos, se outro consorte a quiser, tanto por tanto. O condômino, a quem não se der conhecimento da venda, poderá, depositando o preço, haver para si a parte vendida a estranhos, se o requerer no prazo de cento e oitenta dias, sob pena de decadência.

Por fim, deve-se analisar o quão oneroso é cada um dos institutos ora analisados.

A onerosidade, em sentido amplo, não diz respeito somente às obrigações financeiras, mas sim a todos os direitos e deveres, encargos e obrigações das partes, bem como a divisão das responsabilidades entre elas<sup>145</sup>.

Os contratos ora analisados são classificados como onerosos, pois tratam de relações em que a carga de responsabilidades contratuais fica entre as duas contratantes. Em outras palavras, enquanto o proprietário tem a responsabilidade de conceder a posse do seu terreno, o investidor tem o dever de pagar um valor mensal a esse proprietário, além de outros direitos e obrigações contratuais. Nesse contexto, a onerosidade é reflexo de uma contraprestação que se segue à uma prestação<sup>146</sup>.

Porém, o objetivo deste tópico é analisar quais são os custos do investidor para a perfectibilização de cada um dos tipos contratuais analisados, ou seja, o quão oneroso é cada um dos institutos, conforme as suas exigências legais.

De início, deve-se ressaltar que há pré-requisitos para se realizar a inscrição do DRS na matrícula do imóvel rural. Nesse viés, os registradores exigem que sejam feitas regularizações fundiárias, como o georreferenciamento da área total do imóvel, com base no Decreto nº 4.449/2002<sup>147</sup>, e a regularização documental, referente a CCIR, CAFIR e CAR vinculados a respectiva matrícula do imóvel rural.

Essas exigências cartorárias se baseiam no princípio da especialidade e da identificação do imóvel rural, positivada no Art. 176, §1º, II, “3”, “a”, e §3º, da LRP<sup>148</sup>. Com

<sup>145</sup> VENOSA, 2010, op. cit, p. 414.

<sup>146</sup> Ibidem, p. 413-414.

<sup>147</sup> BRASIL. Decreto nº 4.449, de 30 de outubro de 2002. Regulamenta a Lei no 10.267, de 28 de agosto de 2001, que altera dispositivos das Leis nos. 4.947, de 6 de abril de 1966; 5.868, de 12 de dezembro de 1972; 6.015, de 31 de dezembro de 1973; 6.739, de 5 de dezembro de 1979; e 9.393, de 19 de dezembro de 1996, e dá outras providências. Brasília, DF: Diário Oficial da União, 2002. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/decreto/2002/d4449.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/2002/d4449.htm). Acesso em: 26 jun 2025.

<sup>148</sup> Art. 176 - O Livro nº 2 - Registro Geral - será destinado, à matrícula dos imóveis e ao registro ou averbação dos atos relacionados no art. 167 e não atribuídos ao Livro nº 3.

§ 1º A escrituração do Livro nº 2 obedecerá às seguintes normas:

(...) II - são requisitos da matrícula:

(...) 3) a identificação do imóvel, que será feita com indicação:

(...) a - se rural, do código do imóvel, dos dados constantes do CCIR, da denominação e de suas características, confrontações, localização e área;

(...) § 3º Nos casos de desmembramento, parcelamento ou remembramento de imóveis rurais, a identificação prevista na alínea *a* do item 3 do inciso II do § 1º será obtida a partir de memorial descritivo, assinado por profissional habilitado e com a devida Anotação de Responsabilidade Técnica – ART, contendo as coordenadas dos vértices definidores dos limites dos imóveis rurais, geo-referenciadas ao Sistema Geodésico Brasileiro e com precisão posicional a ser fixada pelo INCRA, garantida a isenção de custos financeiros aos proprietários de imóveis rurais cuja somatória da área não exceda a quatro módulos fiscais.

base nesses dispositivos, a identificação do imóvel rural é obrigatória em qualquer situação de transferência ou constituição de direito real sobre o imóvel rural, onerosa ou gratuita, em escritura definitiva ou instrumento de compromisso<sup>149</sup>.

Além dos custos referentes ao georreferenciamento, o Código Civil prevê, em seu Art. 1.371<sup>150</sup>, que o superficiário responderá pelos encargos e tributos que incidirem sobre o imóvel. Dessa forma, com a constituição do DRS, o superficiário deve arcar com o pagamento do ITR gerado a partir da propriedade rural.

Nesse contexto, deve-se ressaltar que, na prática, os investidores comumente negociam e estabelecem no contrato com os proprietários para que estes ou fiquem responsáveis pelo tributo, ou que o investidor (superficiário) arque somente com o percentual de ITR referente à área da superfície, prática utilizada, inclusive, nas superfícies em imóvel urbano, com fundamento legal no Art. 21, §3º, do Estatuto da Cidade<sup>151</sup>.

Porém, mesmo que o ITR seja devido integralmente pelo superficiário, é uma quantia irrisória quando comparada a todos os gastos envolvidos pelo investidor no empreendimento. Isso ocorre pois foi criado com função extrafiscal, de forma que a maior alíquota incida justamente nos terrenos menos produtivos, de forma a desestimular a manutenção de propriedades improdutivas apenas para especulação financeira e possibilitar o aumento de oferta de terras<sup>152</sup>.

Além disso, o ITR é calculado levando em conta o chamado valor da terra nua, que é o preço de mercado do terreno desconsiderando quaisquer construções, plantações ou pastagens no local, o chamado Grau de Utilização da Terra, indicador que mede a produtividade do terreno, e a área tributável, que considera a área total do imóvel menos as áreas consideradas de proteção e vegetação nativa. A arrecadação baixa ocorre justamente devido à fiscalização precária da produtividade dos terrenos e do fato de essa produtividade ser autodeclaratória, isto é, o próprio contribuinte declara o que produz e a Receita cobra com base nisso<sup>153</sup>.

Nesse viés, conforme dados da Receita Federal, desde 1995 a arrecadação do ITR nunca representou mais do que 0,3% do total da arrecadação no país. Até 2023, a arrecadação

---

<sup>149</sup> CENEVIVA, op. cit, p. 388.

<sup>150</sup> Art. 1.371. O superficiário responderá pelos encargos e tributos que incidirem sobre o imóvel.

<sup>151</sup> § 3º O superficiário responderá integralmente pelos encargos e tributos que incidirem sobre a propriedade superficiária, arcando, ainda, proporcionalmente à sua parcela de ocupação efetiva, com os encargos e tributos sobre a área objeto da concessão do direito de superfície, salvo disposição em contrário do contrato respectivo.

<sup>152</sup> MACHADO, Hugo de Brito. Curso de Direito Tributário. Rio de Janeiro: Ed. Forense, 1993. p 246-251.

<sup>153</sup> CAMPOS, D. Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural. In: MARTINS, I.G. Curso de Direito Tributário. São Paulo: Saraiva: Centro de Estudos de Extensão Universitária, 1982. p. 415-416.

no ITR está no patamar de 0,13% de tudo que é arrecadado pela Receita Federal. Ademais, segundo a mesma Receita, o Brasil arrecada em imposto de terrenos rurais menos do que uma subprefeitura da capital paulista arrecada em IPTU. Em todo o ano de 2022, todos os terrenos rurais do país pagaram R\$ 2,7 bilhões em Imposto Territorial Rural, o ITR, enquanto somente a subprefeitura de Pinheiros, que abarca quatro bairros da região oeste de São Paulo (Alto de Pinheiros, Pinheiros, Jardim Paulista e Itaim Bibi), arrecadou R\$ 2,8 bilhões em IPTU no mesmo período<sup>154</sup>.

Ou seja, o ITR, por mais que arcado pelo superficiário por décadas, não onera excessivamente o investidor que opta pelo DRS e assume a responsabilidade pelo pagamento desse tributo durante a vigência da superfície.

O maior custo do DRS para o investidor, em comparação à locação e ao arrendamento, é a sua forma solene de constituição, a qual exige que seja instituído mediante a celebração de escritura pública, registro dessa escritura na matrícula e, ainda, o pagamento de ITBI.

Nesse contexto, a superfície, como direito real, demanda um maior rigor na sua constituição, devendo ser firmada por todos os proprietários e respectivos cônjuges, ter forma pública, e observar os princípios registrais, em especial o da continuidade e especialidade objetiva e subjetiva<sup>155</sup>.

A escritura pública e o registro do DRS deverão ter os seus respectivos valores em conformidade com as disposições da Lei Federal nº 10.169/2000<sup>156</sup>, a qual regula o §2º do art. 236 da CF/88<sup>157</sup>, mediante o estabelecimento de normas gerais para a fixação de emolumentos relativos aos atos praticados pelos serviços notariais e de registro.

Com base na referida lei, os estados e o Distrito Federal devem fixar o valor dos emolumentos relativos aos atos praticados pelos respectivos serviços notariais e de registro dos cartórios de sua circunscrição, o que faz com que varie de estado para estado os valores para

---

<sup>154</sup> DE FATO, Brasil. Brasil arrecada menos com imposto sobre terrenos rurais do que São Paulo com IPTU de apenas quatro bairros. Notícia do site Brasil de Fato. Link: <https://www.brasildefato.com.br/2023/10/23/brasil-arrecada-menos-com-imposto-sobre-terrenos-rurais-do-que-sao-paulo-com-iptu-de- apenas-quatro-bairros/>. Acesso em: 25 mai. 2025.

<sup>155</sup> FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. *Curso de Direito Civil*. Salvador: Juspodivm, 2013. v. 1.

<sup>156</sup> BRASIL. Lei Nº 10.169, de 29 de dezembro de 2000. Regula o §2º do art. 236 da Constituição Federal, mediante o estabelecimento de normas gerais para a fixação de emolumentos relativos aos atos praticados pelos serviços notariais e de registro. Brasília, DF: Diário Oficial da União, 2000. Disponível em: [https://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/110169.htm](https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/110169.htm). Acesso em: 26 jun. 2025.

<sup>157</sup> Art. 236. Os serviços notariais e de registro são exercidos em caráter privado, por delegação do Poder Público. (...) § 2º Lei federal estabelecerá normas gerais para fixação de emolumentos relativos aos atos praticados pelos serviços notariais e de registro.

constituição da escritura pública e registro do DRS.

Outrossim, o ITBI é imposto de competência municipal, conforme Art. 156, II, da CF/88<sup>158</sup>, devido quando há transmissão, de forma onerosa e intervivos (entre vivos), da propriedade ou de direito real do imóvel. Dessa forma, o ITBI se faz devido na constituição da superfície pois esta é direito real do imóvel concedido pelo proprietário ao superficiário, que poderá usar e gozar da área desta superfície.

A base de cálculo do ITBI, conforme se extrai do Art. 38 do CTN<sup>159</sup>, é o valor venal do imóvel, cujo conceito é definido por lei municipal, com base em critérios como localização do imóvel, tamanho do terreno, padrão construtivo e infraestrutura da região. Ademais, a alíquota é definida também por lei municipal, e que varia atualmente entre 2 e 3% (NEWS, 2025)<sup>160</sup>.

De outro lado, a locação e o arrendamento prescindem de forma pública, podendo o negócio jurídico ser celebrado mediante instrumento privado, bem como não geram ITBI, tendo em vista que se tratam de contratos de obrigações pessoais que, embora possam dotar de cláusulas que venham a se tornar obrigações pessoais de eficácia real, não constituem direito real, não concretizando, portanto, a hipótese de incidência do referido imposto.

No que tange ao registro na matrícula, assim como o DRS, a locação e o arrendamento possuem os seus valores de registro definidos em tabela de emolumentos do estado onde está localizado o imóvel.

Porém, além dos valores despendidos no registro, os cartórios de registro de imóveis de alguns estados solicitam que o contrato de locação ou de arrendamento, para que sejam inscritos na matrícula, estejam previamente registrados em cartório de registro de títulos e documentos.

Nesse viés, os cartórios de registro de imóveis realizam essa exigência, principalmente, com base no disposto do Art. 129, I, da LRP, o qual dispõe o seguinte:

Art. 129. Estão sujeitos a registro, no Registro de Títulos e Documentos, para surtir efeitos em relação a terceiros:  
1º) os contratos de locação de prédios, sem prejuízo do disposto do artigo 167, I, nº 3;

<sup>158</sup> Art. 156. Compete aos Municípios instituir impostos sobre:

(...) II - transmissão "inter vivos", a qualquer título, por ato oneroso, de bens imóveis, por natureza ou acessão física, e de direitos reais sobre imóveis, exceto os de garantia, bem como cessão de direitos a sua aquisição;

<sup>159</sup> Art. 38. A base de cálculo do imposto é o valor venal dos bens ou direitos transmitidos.

<sup>160</sup> NEWS, Invest. ITBI: o que é o imposto sobre a compra e a venda de imóveis? Site Invest News. Link: <https://investnews.com.br/guias/o-que-e-itbi/>. Acesso em: 26 jun. 2025.

Ou seja, a interpretação feita por esses registradores é que, somente com o prévio registro do título em cartório de títulos e documentos, o contrato se torna público e oponível a terceiros, sem prejuízo da hipótese de registro do contrato de locação para fins de garantir eficácia real da cláusula de vigência em caso de alienação, prevista no Art. 167, I, “3”, da mesma LRP<sup>161</sup>.

Outra hipótese de exigência do prévio registro em títulos e documentos pelos registradores é quando existe norma infralegal indicando essa necessidade.

Nesse viés, veja-se o Art. 660 do Provimento nº 42 de 29 de dezembro de 2020<sup>162</sup>, o qual institui o Código de Normas Gerais da Corregedoria da Justiça do Foro Extrajudicial - CNGCE do Estado do Mato Grosso:

Art. 660. Sem prejuízo do registro obrigatório em títulos e documentos, os contratos de arrendamento rural poderão ser averbados na matrícula para efeito de publicidade, desde que preencham os requisitos definidos na Lei n. 6.015/1973.

Dessa forma, percebe-se que é possível a exigência de prévio registro em títulos e documentos do contrato de locação ou de arrendamento, dependendo das normas do estado em epígrafe e do entendimento dos registradores do cartório em que se busca o registro do instrumento na matrícula.

Assim, por óbvio, em caso desse tipo de exigência, o investidor deverá realizar além do pagamento do registro em matrícula, o pagamento do registro no cartório de títulos e documentos (que, por vezes, é o mesmo cartório).

A título de comparação dos custos envolvendo cada um dos institutos, veja-se um caso concreto de uma usina desenvolvida no município de Trairi/CE, considerando que: (i) o valor venal do imóvel é R\$ 5.184.000,00; (ii) a alíquota de ITBI de Trairi é de 2%; e (iii) os valores dos emolumentos têm como base a tabela de emolumentos do TJCE de 2024:

<b>Tipo de contrato</b>	<b>Custos</b>	<b>Fontes</b>
<b>DRS</b>	(i) Escritura Pública: R\$ 4.330,59 (ii) Registro em matrícula: R\$ 4.607,95 (iii) ITBI: R\$ 103.680,00	(i) Tabela de Emolumentos Extrajudiciais de 2024 do Tribunal de Justiça do

<sup>161</sup> Art. 167 - No Registro de Imóveis, além da matrícula, serão feitos.

I - o registro:

(...) 3) dos contratos de locação de prédios, nos quais tenha sido consignada cláusula de vigência no caso de alienação da coisa locada;

<sup>162</sup> BRASIL. Corregedoria da Justiça do Foro Extrajudicial - CNGCE do Estado do Mato Grosso. Provimento nº 42 de 29 de dezembro de 2020. Aprova o Código de Normas Gerais da Corregedoria-Geral da Justiça do Foro Extrajudicial - CNGCE. 2020. Disponível em: [https://corregedoria-mc.tjmt.jus.br/corregedoria-arquivos-prod/cms/Provimento\\_n\\_\\_42\\_2020-CGJ.pdf](https://corregedoria-mc.tjmt.jus.br/corregedoria-arquivos-prod/cms/Provimento_n__42_2020-CGJ.pdf). Acesso em: 26 jun. 2025.

	<b>Total: R\$ 112.618,54</b>	Estado do Ceará <sup>163</sup> ;
<b>Locação</b>	(i) Registro em títulos e documentos: R\$ 1.606,05 (ii) Registro em matrícula: R\$ 4.425,60 <b>Total: R\$ 6.031,65</b>	(ii) Escritura Pública de Instituição de Direito Real de Superfície de Imóvel Rural e matrícula do imóvel, ambos do 2º Ofício de Registro de Notas e Imóveis da Comarca de Trairi/CE;
<b>Arrendamento</b>	(i) Registro em títulos e documentos: R\$ 1.606,05 (ii) Registro em matrícula: R\$ 4.425,60 <b>Total: R\$ 6.031,65</b>	

À luz disso, infere-se que a constituição do DRS sempre é mais onerosa financeiramente que a locação e o arrendamento, em razão de os valores relativos à confecção da escritura pública e do ITBI superarem os valores relativos ao registro de um contrato em cartório de títulos e documentos.

<sup>163</sup> TJCE, Tabela de Emolumentos Extrajudiciais do. Tabela de Emolumentos de 2024. Disponível em: <https://www.tjce.jus.br/fermoju/tabelas-emolumentos/>. Acesso em: 11/07/2025.

## 6. CONSIDERAÇÕES FINAIS

À luz de todo o exposto, resta claro que um projeto de usina solar de Minigeração Distribuída exige, além de uma conformidade com diversas condições legais e regulatórias do setor elétrico, uma preocupação do investidor quanto à segurança jurídica do empreendimento, em especial no que tange ao negócio jurídico celebrado com o proprietário do imóvel para usar e gozar de seu terreno, ou de parte dele, durante todo o período de vida útil da usina solar.

Nesse contexto, a partir de um cenário de inexistência de previsão legal de contrato típico para o negócio jurídico em questão, qual seja o desenvolvimento de usinas solares em terrenos rurais, coube aos investidores utilizarem do princípio da autonomia para constituir negócios jurídicos por meio de institutos já previstos na legislação pátria, quais sejam: a locação, o arrendamento e o direito real de superfície.

A escolha do contrato de locação para esse tipo de projeto se mostrou ser o mais benéfico para o investidor, tendo em vista que garante a segurança jurídica necessária para a manutenção ininterrupta da posse do terreno onde se implanta a usina solar, bem como se caracteriza como o melhor custo-benefício para o investidor.

Pode-se chegar a essa conclusão a partir dos conceitos trazidos na presente pesquisa. Nesse viés, a locação possui previsão legal de registro, podendo o contrato de locação ser inscrito na matrícula do imóvel para fazer valer a cláusula de vigência em caso de alienação. Dessa forma, qualquer terceiro de boa-fé que venha a adquirir o imóvel do proprietário deverá respeitar as condições previstas no contrato. Ademais, também há previsão legal de averbação do contrato de locação para fazer valer o direito de preferência, o que é importante caso o investidor só tenha como alternativa para manter o empreendimento a compra do imóvel.

Esses fatores, somado ao fato de que existem previsões legais de indenização por perdas e danos, que podem ser aplicadas em caso de rescisão unilateral, resguardam o investidor juridicamente. Além disso, a locação se faz bem menos onerosa que a constituição do direito real de superfície, tendo em vista que, ao contrário desta, não se perfectibiliza mediante celebração de escritura pública e não exige o pagamento de ITBI.

De outro lado, o direito real de superfície se apresenta como a segunda melhor alternativa, tendo em vista que a segurança jurídica gerada ao investidor é indiscutível. O fato de ser um direito real, que “persegue” a coisa, resguarda o investidor em caso de alienação do imóvel tanto quanto à locação registrada em matrícula. Além disso, o direito de preferência do superficiário em caso de venda do imóvel tem previsão legal, e não há previsão de rescisão

unilateral por parte do proprietário antes do final do termo.

Porém, o principal problema enfrentado pelos investidores com o direito real de superfície é a sua onerosidade, tendo em vista que, para a sua constituição, são imprescindíveis a celebração de instrumento público e o pagamento de ITBI, sendo a base de cálculo deste o valor total do negócio jurídico. Dessa forma, considerando que investidores de usinas solares pagam um valor mensal elevado por hectares de terrenos rurais, e o tempo de mais de duas décadas do empreendimento, o valor total desembolsado é bastante superior quanto comparado à locação e ao arrendamento.

Já o contrato de arrendamento se caracteriza como um risco para o investidor. Em que pese as inúmeras proteções legais conferidas ao arrendatário, deve-se considerar que o arrendamento foi pensado e desenhado pelos legisladores com o fim de proteger o arrendatário enquanto produtor rural, praticante de atividades que lidam com plantação, pecuária e atividades agroindustriais, por exemplo.

No momento em que se dá uma nova funcionalidade ao contrato de arrendamento, em que o arrendatário deixa de ser um produtor rural e passa a ser uma empresa multinacional, com alto capital financeiro, pode-se interpretar como inaplicáveis as cláusulas previstas nas leis e normas que dispõem sobre o arrendamento, o que já vem ocorrendo, como se vê na jurisprudência do STJ explorada nesta pesquisa.

Ademais, em que pese não ser pacífico o entendimento de que o contrato de locação é passível de inscrição na matrícula do imóvel, este possui um substrato legislativo bem maior que o arrendamento no que tange ao registro e a averbação. Dessa forma, ao depender da boa vontade interpretativa de um juiz ou de um registrador, a viabilidade de inscrição na matrícula pesa mais para a locação que para o arrendamento, principalmente nas circunstâncias analisadas nesta pesquisa.

Destaca-se, por fim, que o presente trabalho não almeja exaurir a discussão sobre qualquer dos instrumentos contratuais abordados, mas tão somente analisar, com base em fontes jurídicas de diversas naturezas, qual deles se mostra como o mais benéfico para os investidores de usinas solares em Minigeração Distribuída, bem como apontar para a necessidade de fundamentação legal que o tema requer, haja vista o significativo impacto do seguimento de energia renovável analisado, o qual é, notadamente, uma das principais razões da revolução da matriz energética do Brasil e do mundo.

## REFERÊNCIAS

- AMARO, Luciano. Direito Tributário Brasileiro. 13. ed. São Paulo: Saraiva, 2007.
- ARAÚJO, Andriely Medeiros de. 'Plantando' energia: placas solares viram nova fonte de renda para produtores rurais no noroeste do Paraná. Site Click Petróleo e Gás. Link: <https://clickpetroleogas.com.br/plantando-energia-placas-solares-viram-nova-fonte-de-renda-para-produtores-rurais-no-noroeste-do-parana-ama01/>. Acesso em: 26 jun. 2025.
- ARAÚJO, Juliana Rubiniak de. Concentração dos atos na matrícula e fraude à execução. In: FARIA, Renato Vilela; CASTRO, Leonardo Freitas de Moraes e. Operação Imobiliárias: estruturação e tributação. São Paulo: Saraiva, 2016.
- BAPTISTA, Felice Falivene; SILVA, D., Pereira da; FONSECA, L. C. & Celeste, I. (2023). A Natureza Jurídica da Geração Distribuída de Energia Elétrica no Brasil. Direito Público, 19(104).
- BARROS, Wellington Pacheco. Contrato de arrendamento rural: doutrina, jurisprudência e prática. Porto Alegre: Livraria do Advogado, 1998.
- BDINE JUNIOR, Hamid Charaf. Resilição contratual e o art. 473 do CC. Revista do advogado. Ano XXXII, nº 116, jul. 2012, p. 99.
- BEVILÁQUA, Clóvis, 1859-1944. Direito das coisas / Clóvis Beviláqua ; prefácio de Francisco César Asfor Rocha. - Brasília : Senado Federal, Conselho Editorial, 2003.
- BEVILÁQUA, Clóvis. Código Civil dos Estados Unidos do Brasil comentado. 4. ed. Rio de Janeiro: Francisco Alves, 1934.
- BITTENCOURT, Bruno Bittencourt; GOMES, Igor Emanuel Da Silva; CYRINO, Rodrigo Reis. Temas de Direito Notarial e Registral / Bruno Bittencourt Bittencourt e outros. - Vitória : Gráfica e Encadernadora Sodré, 2018.
- BLOG, Intelbras. Energia solar em residências: saiba como funciona! Site Intelbras Blog. Link: <https://blog.intelbras.com.br/como-funciona-a-energia-solar-em-residencias/>. Acesso em: 31 mai. 2025.
- BOCZAR, Ana Clara Amaral Arantes; DE ANDRADE GABRICH, Frederico. Contratos Utilizados na Exploração de Terras Rurais para a Geração de Energia Fotovoltaica. Revista Brasileira de Direito Empresarial, v. 7, n. 1, p. 20-40, 2021.

BRASIL. [Constituição (1988)]. Constituição da República Federativa do Brasil de 1988. Brasília, DF: Presidente da República. Disponível em: [http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/constituicao/constituicao.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm). Acesso em: 26 jun. 2025.

BRASIL. Agência Nacional de Energia Elétrica. Resolução Normativa nº 482, de 17 de abril de 2012. Estabelece as condições gerais para o acesso de microgeração e minigeração distribuída aos sistemas de distribuição de energia elétrica, o sistema de compensação de energia elétrica, e dá outras providências.

BRASIL. Agência Nacional de Energia Elétrica. Resolução Normativa nº 1.000, de 7 de dezembro de 2021. Estabelece as Regras de Prestação do Serviço Público de Distribuição de Energia Elétrica; revoga as Resoluções Normativas ANEEL nº 414, de 9 de setembro de 2010; nº 470, de 13 de dezembro de 2011; nº 901, de 8 de dezembro de 2020 e dá outras providências.

BRASIL. Conselho Nacional de Justiça. Provimento nº 149 de 30 de agosto de 2023. Institui o Código Nacional de Normas da Corregedoria Nacional de Justiça do Conselho Nacional de Justiça - Foro Extrajudicial (CNN/ CN/CNJ-Extra), que regulamenta os serviços notariais e de registro. 2023.

BRASIL. Corregedoria da Justiça do Foro Extrajudicial - CNGCE do Estado do Mato Grosso. Provimento nº 42 de 29 de dezembro de 2020. Aprova o Código de Normas Gerais da Corregedoria-Geral da Justiça do Foro Extrajudicial - CNGCE. 2020.

BRASIL. Decreto nº 4.4449, de 30 de outubro de 2002. Regulamenta a Lei no 10.267, de 28 de agosto de 2001, que altera dispositivos das Leis nos. 4.947, de 6 de abril de 1966; 5.868, de 12 de dezembro de 1972; 6.015, de 31 de dezembro de 1973; 6.739, de 5 de dezembro de 1979; e 9.393, de 19 de dezembro de 1996, e dá outras providências. Brasília, DF: Diário Oficial da União, 2002.

BRASIL. Decreto nº 59.566 de 14 de novembro de 1966. Regulamenta as Seções I, II e III do Capítulo IV do Título III da Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964, Estatuto da Terra, o Capítulo III da Lei nº 4.947, de 6 de abril de 1966, e dá outras providências. Brasília, DF: Diário Oficial da União, 1966.

BRASIL. Decreto-Lei Nº 4.657, de 04 de setembro de 1942. Lei de Introdução às normas do Direito Brasileiro. Rio de Janeiro, RJ: Diário Oficial da União, 1942.

BRASIL. Lei Nº 10.046, de 10 de janeiro de 2002. Institui o Código Civil. Brasília, DF: Diário Oficial da União, 2002.

BRASIL. Lei Nº 10.169, de 29 de dezembro de 2000. Regula o §2º do art. 236 da Constituição Federal, mediante o estabelecimento de normas gerais para a fixação de emolumentos relativos aos atos praticados pelos serviços notariais e de registro. Brasília, DF: Diário Oficial da União, 2000.

BRASIL. Lei Nº 10.257, de 10 de julho de 2001. Regulamenta os arts. 182 e 183 da Constituição Federal, estabelece diretrizes gerais da política urbana e dá outras providências. Brasília, DF: Diário Oficial da União, 2001.

BRASIL. Lei Nº 14.300, de 06 de janeiro de 2022. Institui o marco legal da microgeração e minigeração distribuída, o Sistema de Compensação de Energia Elétrica (SCEE) e o Programa de Energia Renovável Social (PERS); altera as Leis nºs 10.848, de 15 de março de 2004, e 9.427, de 26 de dezembro de 1996; e dá outras providências. Brasília, DF: Diário Oficial da União, 2022.

BRASIL. Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964. Dispõe sobre o Estatuto da Terra, e dá outras providências. Brasília, DF: Diário Oficial da União, 1964.

BRASIL. Lei nº 5.172, de 25 de outubro de 1966. Dispõe sobre o Sistema Tributário Nacional e institui normas gerais de direito tributário aplicáveis à União, Estados e Municípios. Brasília, DF: Diário Oficial da União, 1966.

BRASIL. Lei Nº 6.015, de 31 de dezembro de 1973. Dispõe sobre os registros públicos, e dá outras providências. Brasília, DF: Diário Oficial da União, 1973.

BRASIL. Lei Nº 8.245, de 18 de outubro de 1991. Dispõe sobre as locações dos imóveis urbanos e os procedimentos a elas pertinentes. Brasília, DF: Diário Oficial da União, 1991.

BRASIL. Lei Nº 8.629, de 25 de fevereiro de 1993. Dispõe sobre a regulamentação dos dispositivos constitucionais relativos à reforma agrária, previstos no Capítulo III, Título VII, da Constituição Federal. Brasília, DF: Diário Oficial da União, 1993.

BRASIL. Lei Nº 8.935, de 18 de novembro de 1994. Regulamenta o art. 236 da Constituição Federal, dispondo sobre serviços notariais e de registro. (Lei dos cartórios). Brasília, DF: Diário Oficial da União, 1994.

BRASIL. Lei Nº 9.074, de 7 de julho de 1995. Estabelece normas para outorga e prorrogações das concessões e permissões de serviços públicos e dá outras providências. Brasília, DF: Diário Oficial da União, 1995.

BRASIL. Lei Nº 9.393, de 19 de dezembro de 1996. Dispõe sobre o Imposto sobre a

Propriedade Territorial Rural - ITR, sobre pagamento da dívida representada por Títulos da Dívida Agrária e dá outras providências. Brasília, DF: Diário Oficial da União, 1996.

CABRAL, Flávio Garcia; DA SILVA JAQUES, Abner; VASQUES, Rafael Luís Correa. Repercussão jurídica e sustentável do uso de energia solar fotovoltaica em propriedades rurais. *Revista de Direito Econômico e Socioambiental*, v. 14, n. 1, p. e238-e238, 2023.

CAMPOS, D. Imposto sobre a Propriedade Territorial Rural. In: MARTINS, I.G. *Curso de Direito Tributário*. São Paulo: Saraiva: Centro de Estudos de Extensão Universitária, 1982. p. 415-416.

CARDOSO, Meri Tochetto. *Da reforma agrária a regularização fundiária: um estudo sobre agroestratégias para a construção de segurança jurídica e garantias ao direito de propriedade na fronteira agrícola*. 2019.

CARVALHO, Afrânio de. *Registro de imóveis: comentários ao sistema de registro em face da Lei nº 6.015, de 1973, com alterações da Lei nº 6.216, de 1975, Lei nº 8.009, de 1990, e Lei nº 8.935, de 18.11.1994*. Rio de Janeiro: Forense, 1997.

CARVALHO, Paulo de Barros. *Curso de Direito Tributário*. 19ª edição. São Paulo: Saraiva, 2007.

CASARIN, Ricardo. Energia solar foi a fonte que mais cresceu no Brasil em 2024. Site Portal Solar. Link: <https://www.portalsolar.com.br/noticias/operacao-e-expansao/oem/energia-solar-foi-a-fonte-que-mais-cresceu-no-brasil-em-2024>. Acesso em: 21 mai. 2025.

CASARÍN, Ricardo. Energia solar por assinatura. Vantagens e desvantagens. Link: <https://www.portalsolar.com.br/energia-solar-por-assinatura-vantagens-e-desvantagens>. Acesso em: 31 mai. 2025.

CENEVIVA, Walter. *Lei dos Registros Públicos comentada / Walter Ceneviva – 16. Ed. Atual, até 30 de junho de 2005*. São Paulo: Saraiva, 2005.

COELHO, Fábio Ulhoa. *Curso de Direito Civil: contratos*. 5. ed. São Paulo: Saraiva, 2012.

COELHO, José Fernando Lutz. *Contratos agrários de arrendamento & parceria rural no Mercosul*. Curitiba: Juruá, 2002.

COELHO, José Fernando Lutz. *Contratos Agrários, uma visão neo-agrарista*. Curitiba: Juruá, 2006.

CORRÊA, Leandro Augusto Neves; COUTO, Marcelo de Rezende Campos Marinho.

Direito de superfície e a possibilidade de sua instituição em parte de imóvel: a situação das antenas de telefonia. *Revista de Direito Imobiliário*, vol. 81, ano 39, p.133-154. São Paulo: Ed. RT, jul-dez, 2016.

DA SILVA, Flávia MA. Contratos agrários de arrendamento e parceria. *Boletim Jurídico*, v. 11, n. 175, 2006.

DE FATO, Brasil. Brasil arrecada menos com imposto sobre terrenos rurais do que São Paulo com IPTU de apenas quatro bairros. Notícia do site Brasil de Fato. Link: <https://www.brasildefato.com.br/2023/10/23/brasil-arrecada-menos-com-imposto-sobre-terrenos-rurais-do-que-sao-paulo-com-iptu-de-apenas-quatro-bairros/>. Acesso em: 25 mai. 2025.

DE FREITAS, Gustavo Miguel Soares; MIRANDA, João Irineu Resende. Contrato de arrendamento para terceiros: uma análise sobre a necessidade da publicidade. *Revista Stricto Sensu*, v. 8, n. 1, 2023.

DE OLIVEIRA, Ana Carolina Borges et al. Estudos em homenagem aos 20 anos do código civil: questões do exame de ordem comentadas da área de direito civil e direito notarial e registral. *Revista Processus Multidisciplinar*, v. 4, n. 7, p. 58-58, 2023.

DI PIETRO, M. S. Z. Estatuto da Cidade (Comentários à Lei Federal 10.257) – Direito de Superfície. 1. ed. São Paulo: Malheiros, 2003.

DINIZ, Maria Helena. Curso de direito civil brasileiro: Teria das obrigações contratuais e extracontratuais. 24. ed. São Paulo: Saraiva, 2008. v.3.

DINIZ, Maria Helena. Lei de Introdução ao Código Civil Brasileiro Interpretada, Editora Saraiva, 8 edição. 2006.

DUARTE, Melissa de F.; VALGOI, Gabriele. Sistema registral e notarial brasileiro. Porto Alegre: SAGAH, 2018.

ENCANTADO. Projeto submete ao Código Civil a locação de imóvel rural para geração de energia. Site do Cartório de Registro de Imóveis de Encantado/RS. Link: <https://cartorioencantado.com.br/noticias/2022/projeto-submete-ao-codigo-civil-a-locacao-de-imovel-rural-para-geracao-de-energia?page=795>. Acesso em: 14 jun. 2025.

FARIAS, Cristiano Chaves de; ROSENVALD, Nelson. *Curso de Direito Civil*. Salvador: Juspodivm, 2013. v. 1.

FIUZA, César. Direito Civil: curso completo. 2. ed. rev., atual. e ampl. Belo Horizonte: Del Rey, 1999.

FULGÊNCIO, Tito. Da posse e das ações possessórias / Tito Fulgêncio – 6. Ed. Atual / pelo advogado José de Aguiar Dias – Rio de Janeiro: Forense, 1984.

GASPARINI, Diógenes. Direito Administrativo. 16 ed. São Paulo: Saraiva, 2011, p. 192. 24 e sob a permanente fiscalização do delegante, constituindo uma categoria à parte de colaboradores do Poder Público.

GENTIL. Alberto et al. Registros Públicos. São Paulo: Método, 2020.

GERSTENBERGER, Fatima Cristina Santoro; JÚNIOR, Otto Guilherme Gerstenberger. Os desafios da cláusula de vigência em caso de alienação nos contratos locatícios. Revista Direito e Contexto, v. 1, n. 1, p. 1-25, 2022.

GOMES, Orlando. Contratos. 17. ed. Rio de Janeiro: Forense, 1996.

GOMES, Orlando. Direitos reais. 9. Ed. Rio de Janeiro, Forense, 1985.

GRAU, Eros Roberto. A Ordem Econômica na Constituição de 1988: interpretação e crítica. 17. ed. São Paulo: Malheiros, 2017.

GREENER. Estudo Estratégico: Geração Distribuída – Fevereiro 2023 | Dados do 2º semestre 2022. Site da empresa Greener. Link: <https://www.greener.com.br/estudo/estudo-estrategico-geracao-distribuida-2022-mercado-fotovoltaico-2-semester/>. Acesso: 14/06/2025.

GUERREIRO, JA Mouteira. Manual de direito registral imobiliário. Leya, 2023.

HEIN, Henrique. Energia solar cresce 40% em um ano e atinge 52 GW no Brasil. Site Canal Solar. Link: <https://canalsolar.com.br/energia-solar-capacidade-instalada-brasil-3/xxxx>. Acesso em: 21 mai. 2025.

HEIN, Henrique. Energia solar cresce 40% em um ano e atinge 52 GW no Brasil. Site Canal Solar. Link: <https://canalsolar.com.br/energia-solar-capacidade-instalada-brasil-3/xxxx>. Acesso em: 21 mai. 2025.

HOMMERDING, Adalberto Narciso; MARCHIONATTI, Carlos Cini. JURISDIÇÃO VOLUNTÁRIA E REGISTRO DE IMÓVEIS. Revista Direitos Culturais, v. 16, n. 40, p. 119-143, 2021.

LASKOS, André Arruda; CAZELLA, Ademir Antonio; REBOLLAR, Paola Beatriz May. O Sistema Nacional de Cadastro Rural: história, limitações atuais e perspectivas para a

- conservação ambiental e segurança fundiária. *Desenvolvimento e Meio Ambiente*, v. 36, 2016.
- LIMA, Keicy dos Santos Cople. *Direito de superfície: Código Civil x Estatuto da Cidade*. Trabalho de Conclusão de Curso (Bacharelado em Direito)-Faculdade Nacional de Direito, Universidade Federal do Rio de Janeiro, Rio de Janeiro, 2017.
- LINHARES, Thales Cavalcante. *Inovação no uso e aceitação da tecnologia da plataforma E-Notariado pelos cartórios da região norte do Estado do Ceará*. 2022.
- LISBOA, Jéssica Jaremczuk Romagnoli; GABARDO JUNIOR, Paulo Rossano dos Santos. *Contrato de Locação: O Direito de Preferência do Locatário para a Aquisição do Imóvel Urbano Alugado*. Apucarana, 2011.
- LOBATO GÓMEZ, J. Miguel. A disciplina do direito superficiário no ordenamento jurídico brasileiro. *Revista de Direito Civil* número 20 out/dez 2004, Editora Padma.
- LOUREIRO, Francisco Eduardo. *Código civil comentado*. Coord. Cezar Peluso. 2 ed. Rev. e atual. São Paulo: Manole, 2008, p. 1.384.
- LOUREIRO, Luiz Guilherme. *Registros Públicos*. São Paulo: Ed. Método, 2002, p. 273.
- MACCHIA, Camila. *A aplicação do direito de superfície por pessoa jurídica estrangeira em imóvel rural*. 2019.
- MACHADO, Hugo de Brito, e MACHADO, Schubert de Farias. *Dicionário de Direito Tributário*. São Paulo: Atlas, 2011, p. 176.
- MACHADO, Hugo de Brito. *Curso de Direito Tributário*. Rio de Janeiro: Ed. Forense, 1993. p 246-251.
- MAIA, Fernando Joaquim Ferreira; BASSO, Ana Paula; SOUZA, Karolina Maria Fonseca de. *A necessidade da regularização fundiária prévia em áreas de potencial eólico como mecanismo de proteção dos posseiros ante o processo de expansão energética: o caso de Santa Luzia, Paraíba, Brasil*. *Geografares*, n. 38, 2024.
- MAMEDE, Gladston. *Direito empresarial brasileiro; volume 5: teoria geral dos contratos*. São Paulo: Atlas, 2010, p. 453.
- MAZZEI, Rodrigo Reis. *O direito de superfície no ordenamento jurídico brasileiro*. 2007.
- MAZZO, Carlos Roberto. *Responsabilidade civil por atos do ofício de notas e de registro dos notários e registradores*. 2012.
- MEIRELLES, Helly Lopes. *Direito Administrativo Brasileiro*, 16 ed. São Paulo: RT, 1991.

MELLO, Celso Antonio Bandeira de. Curso de Direito Administrativo. 28 ed. São Paulo: Malheiros, 2010, p. 251. 20 SILVA, Jose Afonso, Curso de Direito Constitucional Positivo. 34 ed. São Paulo: Malheiros, 2011, p. 179 21

MOREIRA, Mariana Cardoso. Direito Real de Laje e Direito Real de Superfície: uma análise comparativa. 2022.

NETO, José Manuel de Arruda A.; CLÁPIS, Alexandre L.; CAMBLER, Everaldo A. Lei de Registros Públicos Comentada, 2. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2019.

NEWS, Invest. ITBI: o que é o imposto sobre a compra e a venda de imóveis? Site Invest News. Link: <https://investnews.com.br/guias/o-que-e-itbi/>. Acesso em: 26 jun. 2025.

OLIVEIRA, Felipe Gabriel de et al. Segurança jurídica do registro de imóveis: benefícios da atuação do registrador de imóveis na consolidação de direitos reais e da publicidade. 2018.

OLIVEIRA, Marcelo Borges Proto de. Direito agrário contemporâneo. Organizador Sergio Matheus Garcez. Goiânia: Editora Vieira, 2012.

OPTIZ, Silvia C. B; OPTIZ, Oswaldo. Curso completo de direito agrário. São Paulo: Saraiva, 2010.

PARRA, Marcos Vinícius Canhedo. O Controle de Constitucionalidade Incidental por Notários e Registradores. Revista de Direito Notarial, v. 3, n. 2, 2021.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. Instituições de direito civil. Rio de Janeiro, Forense, 1961-1976.

PINTO, Cristiano Vieira Sobral. Direito civil sistematizado. 5. ed. rev., atual. e ampl. São Paulo: Método, 2014.

POLI, Luciana. Uma alternativa de acesso à Terra: Arrendamento Rural pelos olhos do Poder Judiciário. Revista Direito & Paz, v. 2, n. 33, p. 194-208, 2015.

RIBEIRO, Carolina Silva; ARAÚJO, Cloves dos Santos; OLIVEIRA, Gilca Garcia; GERMANI, Guiomar Inez. Aspectos econômicos e jurídicos que cercam a relação de camponeses com empresas exploradoras de energia eólica no município de Brotas de Macaúbas–Bahia. Nexos Econômicos, v. 12, n. 2, p. 31-55, 2018.

RIBEIRO, Thiago Bao. É melhor fazer contrato de locação ou arrendamento de usina para geração distribuída? Site do Bao Ribeiro Advogados. Link: <https://baoribeiro.com.br/blog/%C3%A9-melhor-fazer-contrato-de-loca%C3%A7%C3%A3o->

ou-arrendamento-de-usina-para-gera%C3%A7%C3%A3o-distribu%C3%ADda. Acesso em: 26 mai. 2025.

RICCITELLI, Antonio. Contratos atípicos e os princípios gerais do direito contratual. FMU Direito-Revista Eletrônica (ISSN: 2316-1515), v. 24, n. 33, 2010.

RIZZARDO, Arnaldo. Contratos. 9. ed. Rio de Janeiro: Forense, 2009.

RODRIGUES NETO, Assuero. A usucapião extrajudicial e a concentração dos atos na matrícula do imóvel. Revista de Direito Imobiliário, São Paulo, v. 40, n. 83, p. 401-421, jul./dez. 2017.

RODRIGUES, Silvio. Dos Contratos e das declarações unilaterais de vontade. 30. ed. São Paulo: Saraiva, 2007. v.3.

ROSA, Savio Rodrigo Antunes dos Santos. Blockchain e registro de imóveis: uma investigação das virtudes e limitações da tecnologia ao progresso do direito registral imobiliário. 2021. Tese de Doutorado. Universidade de São Paulo.

RURAL, Negócio. Proprietários rurais no Brasil aumentam renda com locação de usina solar. Site Negócio Rural. Link: <https://www.revistanegociorural.com.br/noticias/proprietarios-rurais-no-brasil-aumentam-renda-com-locacao-de-usina-solar/>. Acesso em: 26 jun. 2025.

SALLES, Venício. Direito registral imobiliário. São Paulo: Saraiva, p. 02, 2006.

SAMPAIO, Caio Braga. Viabilidade de investimentos em locação de usinas solares no Brasil. 2023.

SARMENTO FILHO, Eduardo Sócrates Castanheira. O Direito de Superfície. Instituto de Registro Imobiliário do Brasil–IRIB. São Paulo, 2012.

SCAVONE JUNIOR, L.A.; PERES, T.B. (org.). Lei do inquilinato comentada artigo por artigo: visão atual na doutrina e jurisprudência. 3 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2021.

SILVA, Clarissa Teles. Anotações acerca da alienação fiduciária superveniente de imóvel locado e a cláusula de vigência no contrato de locação por prazo determinado. 2016.

SILVA, J. L. de S., CAVALCANTE, M. M., MACHADO, R., da SILVA, M. R., & DELGADO, D. B. de M. (2018). Análise do Avanço da Geração Distribuída no Brasil. Anais Congresso Brasileiro De Energia Solar - CBENS. Link: <https://anaiscbens.emnuvens.com.br/cbens/article/view/535>. Acesso em: 26 jun. 2025.

SIMÕES FILHO, Celso Luiz. O direito real de superfície no direito brasileiro. Revista de

Direito Imobiliário. v. 78, ano 38. São Paulo: Ed. RT, jan.-jun.2015.

SOLAR, Portal. A Energia Solar no Mundo. Site Portal Solar. Link: <https://www.portalsolar.com.br/energia-solar-no-mundo>. Acesso em: 21 mai. 2025.

SOUZA FILHO, C.F.M de. A função social a terra. 1ª Ed. Sergio Antonio Fa bris: Porto Alegre, 2003

STJ. Tema Repetitivo 174. Site do Superior Tribunal de Justiça. Link: [https://processo.stj.jus.br/repetitivos/temas\\_repetitivos/pesquisa.jsp?novaConsulta=true&tipo\\_pesquisa=T&cod\\_tema\\_inicial=174&cod\\_tema\\_final=174](https://processo.stj.jus.br/repetitivos/temas_repetitivos/pesquisa.jsp?novaConsulta=true&tipo_pesquisa=T&cod_tema_inicial=174&cod_tema_final=174). Acesso em: 12 jun. 2025.

TEPEDINO, Gustavo; FILHO, Carlos Edison do Rêgo M.; RENTERIA, Pablo. Fundamentos do Direito Civil: Direitos Reais. v.5. Rio de Janeiro: Grupo GEN, 2022.

TJCE, Tabela de Emolumentos Extrajudiciais do. Tabela de Emolumentos de 2024. Disponível em: <https://www.tjce.jus.br/fermoju/tabelas-emolumentos/>. Acesso em: 11/07/2025.

TORRES, Marcelo Krug Fachin. A publicidade no sistema registral imobiliário. Revista de Direito Imobiliário, RDI, v. 72, p. 201-263, 2012.

TRALDI, Mariana; RODRIGUES, Arlete Moysés. Acumulação por despossessão a privatização dos ventos para a produção de energia eólica no semiárido brasileiro. Curitiba: Editora Appris, 2022. 313p.

TRENTINI, Flavia. Desafios do direito agrário contemporâneo. Anais, 2014.

TRINITY. UFV Ipú. Site da Trinity Energias Renováveis. Link: <https://www.trinityenergia.com.br/usina/ufv-ipu/>. Acesso em: 31 mai. 2025.

VENOSA, Sílvio de Salvo. Direito Civil: contratos em espécie / Sílvio de Salvo Venosa. 3 ed. São Paulo: Atlas, 2003.

VENOSA, Sílvio de Salvo. Direito civil: direitos reais / Sílvio de Salvo Venosa. – 6. Ed. – São Paulo: Atlas, 2006.

VENOSA, Sílvio de Salvo. Direito civil: teoria geral das obrigações e teoria geral dos contratos / Sílvio de Salvo Venosa. 10. ed, São Paulo: Atlas, 2010.

ZANETTI, Cristiano de Souza. Responsabilidade pela ruptura das negociações. São Paulo: Juarez de Oliveira, 2005, p. 115.

ZAVASCKI, Teori Albino. A tutela da posse na Constituição e no Novo Código Civil. Direito e Democracia, v. 5, n. 1, 2004.