

## **CONTRATOS DE ARRENDAMENTO EÓLICO EM SANTA LUZIA-PB: o desapossamento de direitos sobre a terra dos arrendadores**

**Heloísa Joaquim Mendes**

Bacharela em Direito pela UFPB, advogada, integrante do grupo de pesquisa e extensão Dom Quixote/CNPq/UFPB. João Pessoa, Paraíba  
Orcid: <https://orcid.org/0000-0002-4347-1289>

**Fernando Joaquim Ferreira Maia**

Pós-doutor em Planejamento Urbano e Regional pelo IPPUR/UFRJ, Doutor, Mestre e Especialista em Direito pela Universidade Federal de Pernambuco-UFPE, Prof. Associado do Centro de Ciências Jurídicas da Universidade Federal da Paraíba-UFPB, Prof. Permanente do Programa de Pós-Graduação em Ciências Jurídicas da Universidade Federal da Paraíba-PPGCJ/UFPB, Líder do grupo de pesquisa e extensão Dom Quixote. João Pessoa, Paraíba  
Orcid: <http://orcid.org/0000-0002-5419-2031>

**Ana Paula Basso**

Doutora em Direito Tributário Europeu pela “Universidad de Castilla-La Mancha”, na Espanha, e na “Università di Bologna”, na Itália. Professora da graduação e da Pós-Graduação da Universidade Federal da Paraíba (UFPB). Vice- coordenadora do Programa de Pós-Graduação em Ciências Jurídicas, da UFPB. Líder do Grupo de Pesquisa Estudos de Direito Tributário e suas repercussões socioeconômicas – GPEDTRS/CAPES/CNPQ/UFPB. João Pessoa, Paraíba.  
Orcid: <https://orcid.org/0000-0001-9119-5832>

**Recebido em:** 16/01/2023

**Aprovado em:** 31/07/2023

### **RESUMO**

Como forma de readequar o desenvolvimento econômico às políticas de uso consciente do meio ambiente, o sistema capitalista intensificou o investimento na indústria eólica. No Brasil, a região nordeste figura com grande destaque na rota da produção energética renovável, tendo como novo eixo de expansão o município de Santa Luzia-PB. O artigo objetiva analisar a repercussão do contrato de arrendamento eólico responsável pelo controle da captura da força dos ventos na cidade em destaque, sobretudo no que diz respeito ao instituto da posse ante as potenciais vulnerabilidades fundiárias da região. Adotando o pensamento crítico de Mariana Traldi (2019) sobre a acumulação em massa de terras por desapossação legitimadas pelos instrumentos contratuais de arrendamento eólico, pretende-se responder de que forma as cláusulas de restrição de uso e posse presentes nos contratos de arrendamento eólico representam o desapossamento de direitos dos agricultores santa-luzienses sobre a terra. Para isso, o ensaio fez uso da pesquisa bibliográfica e documental, aliada aos dados e contratos de arrendamento coletados em campo pelo Projeto Dom Quixote (UFPB), entre os meses de janeiro e novembro de 2021, como instrumentos de análise do estudo de caso na cidade, observados e interpretados segundo o método qualitativo. Inicialmente, buscou-se entender a situação fundiária local, bem como analisar os contratos de arrendamento eólico, partindo da hipótese de que esses contratos abrem margem para o desapossamento de direito dos proprietários formais da terra, suscitando na acumulação em massa das áreas pelos empreendimentos geradores.

**Palavras-chave:** Parques eólicos e arrendamento. Contratos e desapossação de terras. Santa Luzia, Paraíba e energia eólica.

## WIND LEASE AGREEMENTS IN SANTA LUZIA-PB: THE DISASSEMBLY OF LESSOR'S RIGHTS OVER THE LAND

### ABSTRACT

As a way of readjusting economic development to policies for the conscious use of the environment, the capitalist system intensified investment in the wind industry. In Brazil, the northeast region figures with great prominence in the route of renewable energy production, with the municipality of Santa Luzia-PB as a new expansion axis. The article aims to analyze the impact of the wind lease contract responsible for controlling the capture of wind power in the highlighted city, especially with regard to the institute of ownership in the face of potential land vulnerabilities in the region. Adopting the critical thinking of Mariana Traldi (2019) on the mass accumulation of land by dispossession legitimized by wind lease contractual instruments, it is intended to answer how the use and possession restriction clauses present in wind lease contracts represent the Dispossession of rights of Santa Luzia-PB farmers over land? For this, the essay made use of bibliographical and documentary research, combined with data and lease contracts collected in the field by Projeto Dom Quixote (UFPB), between January and November 2021, as instruments of analysis of the case study in city, observed and interpreted according to the qualitative method. Initially, an attempt was made to understand the local land situation, as well as to analyze the wind lease contracts, based on the hypothesis that these contracts open the way for the legal dispossession of the formal land owners, resulting in the mass accumulation of areas by generating enterprises.

**Keywords:** Wind farms and leasing. Contracts and land tenure. Santa Luzia, Paraíba and wind energy.

## 1 INTRODUÇÃO

Este artigo é fruto do plano de trabalho aprovado para o Programa de Iniciação Científica (Edital 01/2021/Propesq seleções de projetos de iniciação científica - 2021/2022), desenvolvido na Universidade Federal da Paraíba, com financiamento pelo CNPq, e parte das discussões do projeto de pesquisa “Os impactos da energia eólica na questão fundiária na Paraíba, o caso do município de Santa Luzia/PB: regularização fundiária, contratos e renda da terra”.

O modo de produção capitalista tem reproduzido, ao longo dos anos, acúmulos de desigualdades e variadas crises, dentre elas, as de cunho econômico-financeiro e ambiental. Com vistas a enquadrar-se nas novas políticas de mitigação das mudanças climáticas, sem perder o ritmo de produtividade, eficiência e rendimento, o sistema econômico tem se apropriado da ideia do desenvolvimento atrelado ao uso consciente dos recursos naturais. Para tanto, impulsionado por incentivos estatais, intensificou o investimento na indústria eólica - setor até então concentrado nos países desenvolvidos (KASPARY; JUNG, 2015).

O vento culminou na expansão do mercado eólico no Brasil, devido ao vasto potencial

energético do país. A região Nordeste tem sido alvo de grande destaque nesse sentido, por concentrar cerca de 80% dos projetos de energia eólica na modalidade *onshore*<sup>1</sup> (ABEEÓLICA, 2022), resultantes das favoráveis condições climáticas e incisivos esforços governamentais para atração de investimentos (BEZERRA *et al.*, 2013). Nessa rota, o estado da Paraíba “encontra-se entre os cinco estados com as maiores potências outorgadas do subsistema Nordeste” (SAMPAIO; MAIA, 2022).

Destaca-se, nesse contexto, o município de Santa Luzia-PB, sede do novo eixo de expansão energética de matriz renovável no Nordeste. Localizado a 304 metros de altitude, o município encontra-se na região central-norte do estado da Paraíba, mesorregião Borborema e microrregião Seridó Ocidental paraibano. Segundo os dados do IBGE (2021), estima-se que a população santa-luziense é composta por cerca de 14.719 habitantes, os quais residem majoritariamente na zona urbana, voltando-se economicamente à agricultura (cultivo de algodão, feijão, arroz e milho) e comércio, destinando a maior concentração de renda ao primeiro setor (CPRM, 2005).

Considerada como uma das cidades de maior potencial eólico da América Latina (IBERDROLA, 2021), Santa Luzia-PB, nos últimos anos, vem despertando forte interesse de grandes empresas nacionais e estrangeiras para instalação de parques eólicos na localidade. Esses parques são compreendidos como locais que reúnem um conjunto de turbinas eólicas (aerogeradores) destinadas à captação da força dos ventos que, posteriormente, será transformada em energia de matriz renovável e de baixa emissão de poluentes (COSTA, 2018).

Atualmente, o município abriga os maiores complexos energéticos de matriz eólica em operação da região, entre eles o "Complexo Santa Luzia" e o "Complexo Eólico Chafariz", resultado da parceria entre as empresas Neoenergia e Iberdrola, que formam a Força Eólica do Brasil (FEB). Carente de legislação e planejamento de promoção da regularização fundiária, Santa Luzia-PB abriga uma vasta oferta do recurso natural na localidade, com ventos que atingem, em média anual, a velocidade de 7,7 m/s. Consequentemente, tem contribuído com o crescente mercado bilionário dos ventos e, para geração de energia, tem arrendado terras na região, resultando na soma de 1.121 hectares já investidos (NOGUEIRA, 2014; COSTA, 2018).

Caracterizado como um investimento de capital fixo, o arrendamento de terras causado pela "compra de ventos", apesar de justificar-se por meio de benefícios como a produção de energia limpa, aumento da oferta de emprego, melhoria de estradas e parceria com movimentos

---

<sup>1</sup> Termo que se refere à infraestrutura responsável pela geração de energia por força dos ventos em parques eólicos localizados em terra. Em tradução literal da língua inglesa, significa “em terra”.

sociais (IBERDROLA, 2021; ENERGIA, 2021), tem despertado questionamentos quanto aos impactos ambientais, sociais, econômicos e jurídicos. Haja vista que a elaboração e a repercussão do negócio jurídico bilateral entre os arrendadores e as empresas eólicas têm chamado atenção por possuírem características muito parecidas com as formas de apropriação em massa de terras sob o subterfúgio de novas políticas ambientais de redução de poluentes, cenário homogêneo ao retratado por Mariana Traldi (2019, p.26) como *acumulação por despossessão*, quando os empreendimentos eólicos, para compensar e "acelerar o processo de acumulação de capital", apropriam-se das terras dos arrendadores e de bens comuns, como o vento, obter mais lucro. Uma vez que passam a exercer todo o controle necessário sobre o custo da produção energética, o que conseqüentemente gera o aumento do lucro empresarial devido aos baixos custos de manutenção, sem precisar imobilizar seu capital, como ocorreria nos casos de contratos de compra e venda.

Desse modo, a expressiva expansão do mercado eólico em todo o país, principalmente na região nordeste, tem provocado intensos conflitos, que vão desde impactos ambientais a instabilidades fundiárias. Dentro desse cenário, em que tal debate ainda apresenta bastante resistência, este trabalho orientar-se-á no sentido de responder ao seguinte problema: de que forma as cláusulas de restrição de uso e posse presentes nos contratos de arrendamento eólico representam o desapossamento de direitos dos agricultores santa-luzienses sobre a terra?

O artigo objetiva avaliar a repercussão do instrumento contratual do arrendamento de terras para a implantação de parques eólicos, sobretudo no que diz respeito ao instituto da posse ante as potenciais vulnerabilidades fundiárias do município de Santa Luzia-PB. Para isso, buscará entender a situação fundiária local e identificar a existência de elementos que possam favorecer a construção de complexos eólicos na região e/ou impulsionar modificações ao contexto possessório municipal. Em seqüência, o ensaio pretende detectar se os contratos apresentam elementos que possam fragilizar os direitos possessórios no local. Propõe-se a identificar e analisar eventuais inseguranças, restrições de uso e posse e, conseqüentemente, a possibilidade de desapossamento de direitos sobre a terra.

Em relação à metodologia empregada, os dados serão analisados e interpretados segundo o método qualitativo, que reúne uma variada base de informações interpretativas de forma sistematizada e progressiva, a fim de compreender o fenômeno estudado. O trabalho será desenvolvido seguindo 3 (três) etapas metodológicas para alcançar os objetivos propostos. Na primeira etapa, o ensaio utilizará a pesquisa bibliográfica, que consiste no levantamento de livros, artigos e legislações, para possibilitar a revisão e embasamento teórico-conceitual do tema, além de fornecer ao pesquisador o aparato documental necessário para uma observação

concreta e direta do objeto em exame (MARCONI; LAKATOS, 2017).

Num segundo momento, por meio da pesquisa de natureza documental, será realizado um levantamento de dados empíricos do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), Prefeitura de Santa Luzia-PB, Agência Nacional de Energia Elétrica (ANEEL) e Governo do estado da Paraíba, aliados aos dados e contratos de arrendamento coletados em campo pelo Projeto Dom Quixote (UFPB), entre os meses de janeiro e novembro de 2021, como instrumentos de análise do estudo de caso na cidade de Santa Luzia-PB.

Por fim, a terceira etapa será constituída pela análise, discussão e interpretação direta dos dados coletados de forma descritiva, por possibilitarem uma maior e melhor tradução dos elementos presentes na realidade perquirida, além de permitirem futuras investigações e a construção de planos de soluções ao problema diagnosticado (PRODANOV; FREITAS, 2013).

Para a elaboração do artigo, o estudo adotará por referencial teórico o pensamento crítico de Mariana Traldi (2019) sobre a acumulação em massa de terras por desapossamento, legitimadas pelos contratos de arrendamento eólico. Parte-se, portanto, da hipótese de que os contratos de arrendamento eólico possam abrir margem para o desapossamento de direitos dos proprietários de terras onde estão implantados os parques de recursos energéticos de matriz renovável.

## **2. ESPAÇO JURÍDICO-FUNDIÁRIO DO MUNICÍPIO DE SANTA LUZIA-PB: AUSÊNCIA DE POLÍTICAS PÚBLICAS DE REESTRUTURAÇÃO FUNDIÁRIA E INSTRUMENTOS DE PLANEJAMENTO TERRITORIAL COMO VETORES PARA CONSTRUÇÃO DO NOVO EIXO DE EXPANSÃO ENERGÉTICA DE MATRIZ RENOVÁVEL NO NORDESTE**

Antes de analisar as principais características e repercussões dos contratos de arrendamento eólico no município de Santa Luzia-PB, é necessário compreender os caminhos percorridos para o enlace dessa relação jurídica, desde os espaços geodemográfico e jurídico encontrados pelas empresas, ao chegarem à localidade, até os atores e sujeitos do negócio e como ocorre o processo de instalação dos parques para geração de energia.

Assim, este capítulo será desenvolvido sob a ótica do direito civil pátrio acerca do instituto da posse e sua regulamentação, na expectativa de examinar o cenário territorial e fundiário santa-luziense e entender se existem potencialidades e/ou fragilidades territoriais que possam favorecer a celebração dos contratos de arrendamento e, conseqüentemente, a construção de complexos eólicos. Oportunamente, será verificado se esse processo de

implantação também impulsionou modificações ao contexto possessório municipal.

A análise parte dos relatos, informações e contratos de arrendamento voluntariamente coletados pelo Grupo de Ensino, Pesquisa e Extensão Dom Quixote (UFPB), durante visitas ao município de Santa Luzia-PB entre os meses de janeiro e novembro de 2021 (SAMPAIO; MAIA, 2022). Entre os meses de janeiro e novembro de 2021, o grupo Dom Quixote visitou moradores da região rural de Santa Luzia, São José do Sabugi, Junco do Seridó, Cuité e Picuí, ambos municípios do Estado da Paraíba, que haviam assinado os contratos de arrendamento eólico. Durante essas conversas, alguns agricultores ofereceram gentilmente ao grupo de pesquisa, o acesso a documentos referentes à negociação, incluindo os contratos de arrendamento (SAMPAIO; MAIA, 2022). No processo de investigação e análise dos impactos jurídicos, sociais, econômicos, políticos e ambientais dos parques eólicos no semiárido nordestino, os integrantes do projeto realizaram relatórios, encontros, seminários e reuniões presenciais e *online* com moradores, entidades públicas, organizações não governamentais e pesquisadores da área temática (MAIA *et al.*, 2023).

O material compilado data do período de janeiro de 2021 a julho de 2022 e se encontra salvaguardado no banco de dados do projeto e na obra *Energia eólica: contratos, renda da terra e regularização fundiária* (MAIA *et al.*, 2022), listado nas referências deste trabalho. As informações apuradas pelo projeto foram confrontadas e complementadas tanto pelas bases dos governos estadual e municipal, quanto pelos dados do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), Agência Nacional de Energia Elétrica (ANEEL) e Atlas Eólico da Paraíba de 2016 (PARAÍBA, 2021b).

Possuindo uma área de mais de 440.766km<sup>2</sup>, o município de Santa Luzia encontra-se inserido na microrregião do Seridó Ocidental, região bastante promissora para o aproveitamento eólico no estado da Paraíba, com potencial de 1.452 MW (*megawatt*), que se estende entre os municípios circunvizinhos de Passagem, Quixaba, São José do Sabugi, Junco do Seridó, Areia de Baraúnas e São Mamede, conforme dados apresentados no Atlas Eólico da Paraíba de 2016 (PARAÍBA, 2021b).

Abriga 12 empreendimentos para geração de energia eólica, 10 (dez) estão em fase de operação (Complexos Chafariz 1, 2, 3, 5, 6 e 7, Canoas 2 e 3 e Lagoa 1 e 4), controlados pela empresa espanhola Iberdrola, através da Neoenergia, e 2 (dois) em fase de construção (Complexos Serra do Seridó XI e XII), controlados pela *EDF Renewables*, empresa subsidiária do *Grupo Electricité de France* (EDF), outorgando o equivalente a 402.255,00 kW de potência (ANEEL, 2022).

Sampaio e Maia (2022, p. 26) relatam que "logo ao chegar à cidade, no horizonte,

olhando a partir da zona rural do município, é notória a transformação da paisagem pelo elevado número de aerogeradores instalados". Essa paisagem decorre da atual impossibilidade de captura da força dos ventos por outro meio que não seja por turbinas aerogeradoras fixadas em terrenos sólidos. As áreas propícias a essa captura têm sido controladas por instrumentos jurídicos que permitem às empresas arrendatárias a exploração dos ventos por meio do controle dos direitos de exploração das terras localizadas nessa região.

Esse processo, no entanto, tem início na análise dos resultados prévios disponibilizados pelo Atlas do Potencial Eólico Brasileiro (AMARANTE; BROWER; ZACK; SÁ, 2001), mas que ainda necessitam de um levantamento mais detalhado para subvencionar a elaboração do projeto dos parques eólicos. Após a escolha dos possíveis territórios com potencial favorável à exploração da energia eólica, a empresa deve avaliar se a área escolhida será capaz de produzir o volume de energia esperado. A partir daí, fica a critério da empresa adquirir ou apenas firmar contrato de arrendamento com o proprietário do terreno.

Esta fase de estudos, denominada medição, ocorre antes dos leilões eólicos promovidos pela Agência Nacional de Energia Elétrica (ANEEL), visto que a Normativa nº EPE-DEE-017/2009-r13 (BRASIL, 2022), que dispõe sobre as instruções para cadastro e participação nos Leilões de Energia Elétrica, preconiza que, antes mesmo de a empresa participar da concorrência, deve apresentar um estudo de, no mínimo, 36 meses ininterruptos, comprovando a capacidade energética da região escolhida (TRALDI, 2019). Após o contrato de arrendamento firmado, as empresas já passam a possuir o direito de acessar as propriedades e medir o potencial eólico delas. Assim, caso vençam o leilão da ANEEL, estas já possuem o conhecimento técnico necessário para a extração de energia elétrica da força dos ventos.

Para o direito civil pátrio, posse e propriedade são institutos distintos. Conforme os artigos 1.196 e 1.228 do Código Civil de 2002 (BRASIL, 2021d), a primeira consiste numa condição fática de exercício sobre algo, já a segunda representa a titularidade do sujeito sobre o bem, ou seja, o direito real de gozar, usar, dispor e reaver a coisa. A maior parte dos produtores rurais santa-luzienses não possuem o devido registro do imóvel e, portanto, não detêm a propriedade da terra que ocupam. São posseiros que, mesmo sem a escritura e cadastro no Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária (INCRA), têm garantido alguns direitos, como o de uso e ocupação do solo (PARAÍBA, 2021c).

No entanto, a regulamentação de um imóvel rural é elemento indispensável para identificação da terra, segurança jurídica e social do proprietário, além de possibilitar o desenvolvimento econômico e tecnológico dos meios de produção. Esse processo transforma o mero possuidor ou ocupante daquela extensão de terra em proprietário, por meio da titulação

do bem no cartório de registro de imóveis.

Prevista na Lei nº 13.465/2017 (BRASIL, 2021h), a regularização fundiária tem como escopo corrigir irregularidades habitacionais e fundiárias no uso da terra, de modo a promover o bem-estar social e ambiental. Nas palavras de Nelson Rosenvald (2015), além de inserir espaços irregulares à cidade, transformando possuidores em proprietários, a regularização traz cidadania aos beneficiados. É, sobretudo, um dever estatal que também se caracteriza como uma política pública agrícola permanente, devido à sua extensiva necessidade de implementação, conforme os termos da Lei nº 10.267/2001 (BRASIL, 2021g).

Muito embora os municípios possam elaborar suas próprias regulamentações fundiárias, as informações do Relatório Dinâmico de Indicadores Municipais (PARAÍBA, 2021b) indicam que Santa Luzia-PB carece desses institutos regulatórios, visto que apenas a sua lei orgânica prevê a criação do plano diretor<sup>2</sup>, mas que, até o momento, não foi elaborado. Além disso, não foi encontrado nenhum registro que acuse a participação da cidade em ações do governo estadual para realizar a regularização de forma coletiva. Entretanto, ainda que perante “a inexistência de lei municipal específica que trate de medidas ou posturas de interesse local aplicáveis a projetos de regularização fundiária urbana”, poderão ser realizados os procedimentos de regularização fundiária, conforme o art. 28, parágrafo único da Lei nº 13.465/2017 (BRASIL, 2021h).

Destarte, a Instrução Normativa nº 105/2021 (BRASIL, 2021c), do Ministério da Agricultura, Pecuária e Abastecimento, aponta que a insegurança da posse e a baixa definição de direitos de propriedade causam instabilidade e insegurança aos agricultores. Afeta diretamente o acesso a investimentos, recursos governamentais e políticas públicas de incentivo e assistência à produção agrícola<sup>3</sup>. Consequentemente, os produtores rurais encontram-se numa situação de vulnerabilidade socioeconômica, estando obstruídos de adquirir autonomia ao acesso de créditos, expandir o ritmo e volume da produção e, evidentemente, aumentar a qualidade de vida (STAUT, 2011) (CASSETTARI, 2015).

Grife-se ainda que, conforme o Relatório Dinâmico de Indicadores Municipais (PARAÍBA, 2021b), o município de Santa Luzia-PB encontra-se carente de instrumentos de

---

<sup>2</sup> Projeto técnico, interdisciplinar e participativo elaborado pelo Poder Executivo Municipal e aprovado pela Câmara Municipal local, para planejamento físico-territorial de uma cidade. É “instrumento básico da política de desenvolvimento e de expansão urbana” que deve definir “as exigências fundamentais de ordenação da cidade”, cumprindo, portanto, com a função social da propriedade urbana, conforme disposto no art. 182, §§ 1º e 2º da CRFB/88 (BRASIL, 2021a).

<sup>3</sup> Esta relação foi feita com base tanto na Instrução Normativa nº 105, de 29 de janeiro de 2021 (BRASIL, 2021c) quanto na análise de literaturas sobre a temática. Não foi encontrado nenhum dado específico que demonstre isso na região ou em outro lugar, entretanto optou-se por complementar com algumas fontes que expõem essa relação.

planejamento territorial, como também não possui legislação específica, plano, programa ou processo de regularização fundiária em curso. Diante do contexto, Rosalve Marcelino (2012) destaca que a escassez de políticas públicas voltadas para a infraestrutura e reestruturação fundiária na região é reflexo do descaso do poder público para com a população, acarretando a não geração de renda e a dispersão populacional.

Nesse sentido, é imperioso ressaltar que “atuar em regularização fundiária não é uma possibilidade para os governos municipais, mas uma necessidade, um poder-dever decorrente da ordem jurídica que coloca este tema entre as políticas públicas de competência municipal” (DEMARI, 2011, p. 11). É, portanto, um significativo mecanismo governamental de contribuição à efetividade da Reforma Agrária e reordenamento fundiário, com início por meio do Georreferenciamento de Imóveis Rurais (NTGIR).

Processo que, entre os anos de 2015 a 2018, foi intensificado na mesorregião da Borborema, como ressalta a geógrafa Tatianne Barreto (2018), ao destacar que o município de Santa Luzia-PB foi detentor dos maiores picos de demarcação geográfica nesse período<sup>4</sup>, em comparação a outros municípios paraibanos. Outro ponto que chama atenção na pesquisa de Barreto (2018) é que a maioria das terras georreferenciadas na região, cerca de 64% dos imóveis, são minifúndios de produtores rurais que firmaram contrato de cessão de uso com as chamadas empresas dos ventos, já que a regularização da propriedade figura como cláusula contratual fundamental para a realização dos projetos de implantação dos parques eólicos no município de Santa Luzia-PB.

Durante as visitas de campo realizadas pelo Projeto Dom Quixote (UFPB) ao município entre os meses de janeiro e novembro de 2021<sup>5</sup>, foi possível observar que uma parte da comunidade se mostrou bastante satisfeita e entusiasmada quanto a isso, devido à notória valorização do preço da terra local, além do arrendamento representar uma nova fonte de renda e gerar expectativa de melhoria da qualidade de vida com a geração de novos empregos. Há que se falar, no entanto, que o projeto também desperta insatisfação de alguns moradores -

---

<sup>4</sup> Não foi possível encontrar outras informações ou estatísticas acerca do georreferenciamento na cidade de Santa Luzia, além das já citadas no texto. Entretanto, foi observado que a Empresa Paraibana de Pesquisa, Extensão Rural e Regularização Fundiária (EMPAER) disponibiliza em seu *site* - listado nas referências deste trabalho - o Relatório de Atividades que serão realizadas por ela no ano corrente. Nessa página, é possível observar quais cidades paraibanos terão alguns dos seus imóveis georreferenciados naquele ano. No entanto, existe apenas o registro dos anos de 2011, 2012 e 2019, e, em nenhum desses anos/arquivos, a cidade de Santa Luzia é citada ou o estado da Paraíba é posto em comparação a outros entes federativos no que tange à temática do georreferenciamento de imóveis rurais. Também não foi possível localizar, através de outros meios, os arquivos dos anos faltosos no *site*.

<sup>5</sup> Este relatório pode ser verificado no capítulo I do livro *Energia eólica: contratos, renda da terra e regularização fundiária* (MAIA *et al*, 2022), listado nas referências deste trabalho.

arrendadores ou não -, que se sentem prejudicados pela alteração da dinâmica territorial, falta de transparência contratual e ausência de compensações ambientais, entre outros. Resultando, portanto, na formação e articulação de grupos locais que acompanham o processo de implantação desses empreendimentos e buscam “criar espaços de discussão para promover ações de conscientização sobre as condições de negociação dos contratos com as empresas de energia e os impactos das atividades” (SAMPAIO; MAIA, 2022, p. 23).

Já o governo estadual se demonstra bastante comprometido a atrair investimentos e implantação de empreendimentos eólicos, buscando, inclusive, desburocratizar o licenciamento ambiental e aprimorar o sistema hídrico e rodoviário na região. Como também, instituiu a Lei nº 10.720/2016 (PARAÍBA, 2021a), com vistas a fomentar a Política Estadual de Incentivo à Geração e Aproveitamento da Energia Solar e Eólica no Estado da Paraíba, como:

- VIII – incentivar o estabelecimento de indústrias que fabricam equipamentos e componentes para a geração de energia solar e eólica no Estado da Paraíba;
- IX – desenvolver o mercado fornecedor paraibano de equipamentos e serviços para a cadeia solar eólica, incluindo a atração de investimentos internacionais para favorecer a transferência de tecnologia;
- [...]
- XI – estimular a criação de empresas prestadoras de serviço de instalação e manutenção de painéis solares e de postes e torres eólicas. (Art. 2º da Lei nº 10.720/2016)

Relatos observados durante a visita ao local apontam que o governo municipal de Santa Luzia-PB também tem se comportado de forma favorável e participativa à implantação de parques para geração de energias renováveis, agindo, inclusive, como intermediador entre as empresas e os moradores locais (SAMPAIO; MAIA, 2022). Contudo, não foram encontradas informações, portarias, decretos ou manifestações do Poder Executivo e Legislativo Municipal de Santa Luzia-PB acerca do tema, além da taxa de licença de atividade industrial de geração de energia elétrica com base em fonte eólica (art. 51, I e II da Lei nº 796/2015) (SANTA LUZIA, 2015).

Defronte ao cenário, percebe-se que a lacuna causada pela ausência de instrumentos de planejamento territorial, a falta de políticas públicas de incentivo à reestruturação fundiária e o destacado interesse político em atrair e impulsionar o setor industrial na região desencadeiam um contexto de fortes pressões econômicas, sociais, políticas e ambientais, aumentando a vulnerabilidade social e favorecendo a inserção de investimentos privados proporcionados pelas grandes empresas do ramo eólico, o que, evidentemente, torna propícia a celebração dos chamados contratos arrendamento eólico, como válvula de escape às dificuldades enfrentadas (MALLÓN, 2018).

Faz-se, portanto, necessário desmistificar os principais pontos dessa relação

contratual, de modo a entender, na prática, suas repercussões. Tenta-se contribuir com uma análise mais esmiuçada dos possíveis conflitos existentes entre ambos os polos da relação contratual e contribuir no combate a essas vulnerabilidades. Cabe ressaltar que este trabalho não tem por objetivo questionar a matriz energética em si, mas o modelo contratual, a forma na qual a relação jurídica bilateral entre os arrendadores e as arrendatárias é estabelecida e os seus desdobramentos sobre o direito de posse dos minifundiários santa-luzienses.

### **3. REPERCUSSÕES CONTRATUAIS DIANTE DO CONTEXTO FUNDIÁRIO E TERRITORIAL DE SANTA LUZIA-PB EM FACE DA PRIVATIZAÇÃO DOS VENTOS: DESEQUILÍBRIO CONTRATUAL, RESTRIÇÕES DE USO E PROCESSO DE DESAPOSEAMENTO DE DIREITOS SOBRE A TERRA**

Assim que vence o Leilão de Geração de Energia promovido pela ANEEL, o empreendimento eólico fica obrigado a apresentar documentos relativos à estrutura empresarial da Sociedade de Propósito Específico (SPE), como também os que comprovem o direito de acesso às propriedades arrendadas. Só assim se conquista o direito de outorga para a construção do parque energético de matriz renovável. Posteriormente, é solicitada a licença que permite iniciar a fase de operação do empreendimento. Esse momento também é previsto no mesmo contrato de arrendamento que estabeleceu a fase de medição (ANEEL, 2022).

Com o objetivo de discutir os contratos de arrendamento eólico e seus desdobramentos na região de Santa Luzia-PB, sobretudo sua possível influência na perda de direitos sobre a terra dos arrendadores para a geração de energia eólica, este capítulo estará concentrado no exame da estrutura, conteúdo, aplicação e repercussão dos contratos obtidos em trabalho de campo no município pelo Projeto Dom Quixote (UFPB) entre os meses de janeiro e novembro de 2021<sup>6</sup>. Assim, com o máximo de informações extraídas, será possível diagnosticar o problema investigado e apresentar planos de soluções (MARCONI; LAKATOS, 2017).

---

<sup>6</sup> Devido à cláusula de sigilo/confidencialidade presente nos contratos de arrendamento eólico, o grupo não foi capaz de obter e analisar todos os contratos firmados para a implantação de cada um dos 12 empreendimentos de geração de energia eólica (em operação e/ou construção) presentes na região de Santa Luzia-PB. As experiências de visita pelo Projeto Dom Quixote (UFPB), no município de Santa Luzia-PB, bem como a recepção voluntária de cópias contratuais celebradas entre os arrendadores e arrendatários eólicos, podem ser verificadas no capítulo I do livro *Energia eólica: contratos, renda da terra e regularização fundiária* (MAIA *et al*, 2022), listado nas referências deste trabalho. Os contratos obtidos pelos membros do projeto foram: um contrato da Renova Energia S.A.; um contrato da Rialma Energia Eólica S.A.; um contrato da Ventos de Santo Egídio Energias Renováveis S.A.; um contrato da Força Eólica do Brasil S.A.; um contrato da Lagoa 1 Energia Renovável S.A., Lagoa 2 Energia Renovável S.A. e Canoas Energia Renovável S.A.; um contrato da Santo Antônio Energia Eólica S.A.; dois contratos da Picuí Administração e Participações Ltda.

Nas lições de Fábio Ulhoa Coelho (2012, p. 37), o instituto contratual se refere ao "negócio jurídico bilateral ou plurilateral gerador de obrigações para uma ou todas as partes, às quais correspondem direitos titulados por elas ou por terceiros". Este, além de sujeitar-se às normas jurídicas do Direito Brasileiro, é norteado por princípios basilares como a supremacia da ordem pública, a autonomia da vontade, o consensualismo, a boa-fé, entre outros, os quais são importantes para a aplicação e para a segurança do direito entre as partes, devendo atender aos valores da justiça social, solidariedade, livre iniciativa, dignidade da pessoa humana e respeito ao meio ambiente, estabelecidos por intermédio do princípio da função social dos contratos.

Várias são as espécies contratuais dispostas no ordenamento jurídico pátrio, todavia o trabalho se aterá apenas ao contrato agrário de arrendamento rural que se encontra disciplinado no Estatuto da Terra (Lei n° 4.504/64, Seção II, Capítulo IV, Título III) (BRASIL, 2021e), no Capítulo III da Lei n° 4.947/66 (BRASIL, 2021f) e no Decreto n° 59.566/66 (BRASIL, 2021b). Ressalte-se, ainda, que, por força do art. 92, §9° do Estatuto da Terra, a fonte subsidiária do instituto contratual agrário é o Código Civil de 2002 (BRASIL, 2021d).

Conforme disposto no artigo 3° do Decreto n° 59.566, de 1966 (BRASIL, 2021b),

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

Dentre outras características, o contrato de arrendamento rural possui liberdade quanto a sua forma, podendo ser feito de forma tácita ou expressa, verbal ou escrita, conforme os artigos 92 da Lei n° 4.504/64 e 11 do Decreto n° 59.666/66. Todavia, nos termos do art. 13 do Decreto n° 59.566/1966 (BRASIL, 2021b), essa informalidade não retira a obrigação de obediência às cláusulas obrigatórias, estabelecidas em lei, “que assegurem a conservação dos recursos naturais e a proteção social e econômica dos arrendatários”.

Existe também a “proibição de renúncia dos direitos ou vantagens estabelecidas em Leis ou Regulamentos, por parte dos arrendatários”, a fixação de quantia certa do preço do arrendamento e a presença de cláusulas que preceituam as formas de renovação, as causas de extinção e rescisão, o direito e as formas de indenização quanto às benfeitorias realizadas (art. 13, I ao VII do Decreto n° 59.566/1966). Ademais, os contratos, em observância às condições previstas no art. 12, I ao XI do Decreto n° 59.566/1966 (BRASIL, 2021b), deverão indicar o lugar e a data da assinatura do contrato, que poderá ser assinado pelos próprios contratantes ou pessoas indicadas por eles nos casos de uma das partes ser analfabeta ou não puder assinar.

O instrumento deverá, ainda, apresentar o nome completo, o endereço e características das partes e ser composto por cláusulas que indiquem o objeto do contrato, tipo de atividade de exploração e destinação do imóvel ou dos bens. Além disso, as partes deverão indicar o prazo de duração, a quantia certa do preço do arrendamento e o foro para dirimir as eventuais dúvidas e litígios oriundos do contrato. Também deverá descrever a gleba e identificar o imóvel e o número do seu registro no Cadastro Nacional de Imóveis Rurais (CNIR) do Instituto brasileiro de Recursos Avançados (IBRA).

Não obstante, além dos princípios gerais do direito contratual, o instituto do arrendamento rural norteia-se, também, por princípios significantes ao direito agrário, como o princípio da irrenunciabilidade e obrigatoriedade das normas, sobrepondo-as, inclusive, à livre manifestação de vontade das partes, entre outros (BARROS, 2002). O contrato de arrendamento rural, portanto, trata-se de um negócio jurídico bilateral e consensual, normatizado pelo direito privado, que regula a relação contratual estabelecida pela empresa eólica (arrendatária) e o proprietário do terreno arrendado (arrendador).

Pontue-se, para tanto, que, nas palavras do legislador, "chama-se arrendador o que cede o imóvel rural ou o aluga; e arrendatário a pessoa ou conjunto familiar, representado pelo seu chefe que o recebe ou toma por aluguel", conforme o art. 3º, §2º do Decreto nº 59.666/66 (BRASIL, 2021b). Entretanto, o conceito de pessoa deve ser observado de forma ampla, abrangendo tanto pessoas físicas quanto jurídicas, e estas podem apresentar-se de maneira individual ou em grupo.

Os contratos, como já visto, devem manifestar a vontade das partes, pactuada mediante uma negociação. Nas palavras de Marc Burbridge *et al.* (2007), a negociação nada mais é que um diálogo que visa a um acordo em comum, ou seja, que apresente prerrogativas que abarquem a vontade de todas as partes envolvidas no negócio. Partindo, portanto, desse conceito, é nítida a incoerência de utilizar o termo *negociação* para tratar da assinatura do negócio jurídico que envolve o arrendamento de terras para instalação dos parques eólicos em Santa Luzia-PB, dado que os contratos seguem a mesma padronização e são apresentados como contratos por adesão<sup>7</sup>, ou seja, são documentos elaborados e redigidos apenas pela empresa, sem que os possíveis arrendadores possam participar dessa construção ou discutir futuras modificações substanciais do conteúdo.

Assim, não há como considerá-los um acordo justo, vista a larga desproporcionalidade

---

<sup>7</sup> Contratos com baixa negociabilidade, já que não admitem modificações nas condições estabelecidas unilateralmente por uma das partes (COELHO, 2012).

de força, conhecimento jurídico e recursos entre as partes envolvidas. Dado que, majoritariamente, os contratos eólicos são firmados entre grandes empreendimentos de capital nacional e/ou estrangeiro, que dispõem de demasiados recursos sociais, econômicos e políticos, além de desfrutarem do suporte necessário para determinar as condições contratuais conforme o que lhes é mais viável, e pequenos proprietários de terras que além de não disporem de assessoria jurídica própria, nem condições socioeconômicas para desdenhar de propostas que parecem ser bastante favoráveis, são, em maioria, pessoas analfabetas ou com pouco estudo.

No caso de Santa Luzia-PB, foi possível observar que a maior parte dos arrendadores eram formados por pequenos produtores rurais com baixa instrução educacional, mas que também haviam agricultores com melhores condições aquisitivas e com certo grau de estudo participando do negócio jurídico. Estes, no entanto, formavam minoria, dado que boa parte dos moradores com maiores conhecimentos educacionais, científicos e jurídicos, se negaram a assinar os contratos por discordarem das condições contratuais (SAMPAIO; MAIA, 2022).

Sob o exame sistemático e comparativo entre as cláusulas dos 8 (oito) contratos coletados pelo Grupo Dom Quixote (UFPB), constatou-se que ambos apresentaram a estrutura exigida no rol dos artigos 11 a 15 do Decreto n° 59.566/1966 (BRASIL, 2021b), identificando as partes e a propriedade arrendada, o lugar e a data da assinatura do contrato, o objeto e tipo de atividade que será desenvolvida no local, o prazo contratual, o foro competente para conflitos decorrentes do acordo e a quantia certa do preço do arrendamento, regulando hipóteses de impedimentos ao acesso, uso e disposição da propriedade, quanto às causas de rescisão, penalidades, obrigações e responsabilidades tributárias, trabalhistas, ambientais e de reparação.

Há também itens que preveem a transferência de direitos recebidos com o arrendamento, entre eles as cláusulas de subarrendamento e sublocação, bem como dispositivos que preceituam regras de confidencialidade, formas de notificação das partes, alterações contratuais, honorários advocatícios, independência das normas em casos de alguma delas se tornar ineficaz, forma de pagamento do arrendamento e proteção ao meio ambiente. Entretanto, para fins de contemplação do tema proposto, o trabalho se delimitou à análise das cláusulas de sigilo, renovação automática dos prazos, vinculação de terceiros e sucessores, irretratabilidade e irrevogabilidade, subarrendamento e de uso exclusivo, por acreditar que essas regras são elementos cruciais para o sufocamento de direitos possessórios das terras arrendadas aos complexos eólicos em Santa Luzia-PB.

Visando a um maior controle sobre a produção energética de matriz renovável, as empresas arrendatárias têm buscado firmar acordos contratuais que controlem integralmente as propriedades com alto potencial eólico. Muito embora não utilizem todo o espaço geográfico,

têm estabelecido cláusulas que assegurem o uso exclusivo, livre e irrestrito das áreas arrendadas. Os contratos examinados apresentaram dispositivos que restringem parcial ou totalmente o acesso à propriedade pelo arrendante ou qualquer outro grupo de pessoas que desejem/precisem circular ou permanecer nas proximidades do terreno, incluindo o uso do solo e subsolo do terreno, condicionando-os à prévia autorização da empresa arrendatária.

Embora existam cláusulas que assegurem a continuidade das atividades agropecuárias, durante as fases de estudo, medição, implantação e manutenção dos parques eólicos, as cláusulas de impedimento tornam essas permissões ineficazes, ao passo que a proibição de acesso às áreas arrendadas impossibilita o uso do terreno para qualquer atividade divergente à eólica. Caracteriza-se, assim, “o controle irrestrito por parte das empresas de geração eólica sobre as propriedades arrendadas” (TRALDI, 2019, p. 202).

Essa situação é agravada quando analisada conjuntamente aos longos prazos contratuais com renovação automática, decorrentes da intenção de ampliar o controle sobre a apropriação capitalista dos ventos, de forma menos arriscada, tendo em vista que os contratos são celebrados de forma a evitar dissoluções frequentes (TRALDI, 2019). No caso dos contratos em estudo, os prazos contratuais marcam, no mínimo, 40 (quarenta) anos de vigência, além de estarem sujeitos à renovação automática, ainda que sem anuência do arrendador, baseando-se apenas na manifestação de vontade da empresa arrendatária.

Nessa oportunidade, os empreendimentos eólicos também estabelecem prerrogativas irretratabilidade e irrevogabilidade que asseguram a permanência dos termos contratuais iniciais, reprimindo qualquer tentativa de renegociação. Para Traldi (2019), estas condições contratuais fazem dos arrendadores meros proprietários formais do terreno, tendo em vista que o exercício pleno de controle sobre a propriedade é desfrutado unicamente pela empresa arrendatária por longos períodos de tempo. Na prática, o que se percebe é que essas prerrogativas favorecem tão somente os empreendimentos de geração de energia, ao passo que impõe penalidades, como a multa contratual. Mas são flexíveis ou inaplicáveis às empresas arrendatárias, que possuem o pleno direito de rescindir o contrato independentemente da anuência da parte arrendadora, bem como do pagamento de quaisquer penalidades, compensação ou indenização.

As empresas também asseguram a previsão de cláusulas contratuais que permitem a sublocação, subarrendamento, cessão e transferência, no todo ou em parte, de direitos adquiridos pelo arrendamento originário, a terceiros, por seu exclusivo critério, independentemente de autorização do polo arrendador. Não obstante, com o objetivo de proteger as informações contratuais consideradas de foro privado, a cláusula de sigilo ou

confidencialidade é aplicada nos contratos como forma de restringir qualquer tipo de divulgação das tratativas firmadas entre as partes. Tal restrição impossibilita o acesso para análise de todos os contratos firmados para a implantação de cada um dos 12 empreendimentos de geração de energia eólica (em operação ou construção) presentes na região de Santa Luzia-PB. No entanto, os contratos voluntariamente obtidos em campo são suficientes para exemplificar como a cláusula de sigilo aparece nos acordos contratuais em estudo.

Majoritariamente, determinam a não divulgação, transmissão e conhecimento das condições contratuais, os preços, prazos de pagamento, informações e dados obtidos pelas partes, bem como de todas as informações trocadas, compartilhadas ou por elas desenvolvidas em conjunto ou informações obtidas por qualquer meio ou forma, a terceiros, fora do âmbito estabelecido no próprio contrato, em exceção dos órgãos regulatórios ou em virtude de lei, sob pena de rescisão contratual, penalidades e condenação de perdas e danos a critério da arrendatária.

A vedação à divulgação dos contratos, por si só, não constitui ato ilegal em matéria contratual. Porém, ao inviabilizar a circulação e o debate de informações entre os agricultores, dificulta possíveis negociações coletivas e sindicais a fim de obter melhores condições contratuais, sendo, portanto, causa de excesso ao uso do dispositivo, que presumidamente viabiliza a geração de danos socioeconômicos aos arrendadores, ato veementemente ilícito nos termos dos artigos 186 e 187 do Código Civil de 2002 (BRASIL, 2021d).

Ademais, a aplicabilidade e repercussão dos contratos de arrendamento eólico costumam estender seus efeitos a terceiros, vinculando todas as obrigações contratuais aos possíveis herdeiros, sucessores, parceiros, sócios e compradores da propriedade arrendada. Não obstante, também determina que a transferência da titularidade do imóvel ao adquirente esteja condicionada à concordância dos direitos e deveres a serem seguidos e à presença de cláusula que vincule o terceiro ao acordo preestabelecido entre a empresa e o arrendador originário. Essas práticas certamente oferecem riscos aos direitos sobre a terra que, acostadas ao contexto de vulnerabilidades fundiárias em Santa Luzia-PB, tem ensejado o processo de desapossamento sobre a propriedade rural arrendada à indústria eólica.

## CONCLUSÃO

Segundo Caio Mário da Silva Pereira (2018, p.11), embora existam diferentes perspectivas doutrinárias sobre o instituto da posse, o que prevalece em todas é

a ideia de uma situação de fato, em que uma pessoa, independentemente de ser ou de não ser proprietária, exerce sobre uma coisa poderes ostensivos, conservando-a e

defendendo-a. [...] Em toda posse há, pois, uma coisa e uma vontade, traduzindo a relação de fruição.

O ordenamento jurídico brasileiro adota a Teoria Objetiva e considera “possuidor todo aquele que tem de fato o exercício, pleno ou não, de algum dos poderes inerentes à propriedade” (art. 1.196, CC/02) (BRASIL, 2021d). O instituto da posse, no entanto, não está condicionado ao exercício de poder sobre algo, basta apenas que exista esse poder (FIGUEIRA JÚNIOR, 1994). O Código ainda prevê, no art. 1.223, a possibilidade da perda da posse, seja na modalidade voluntária (abandono ou tradição) ou involuntária (esbulho, destruição, sequestro ou apreensão). Nessa perspectiva e com base no pensamento de Mariana Traldi (2019), o trabalho passa, então, a analisar o desapossamento de direitos sobre a terra legitimados pelos contratos de arrendamento eólico.

Não obstante, o acesso à terra e regularização da sua posse são, para Célio Cadoná (2014), elementos imprescindíveis para que haja segurança jurídica sobre os poderes inerentes à propriedade, tendo em vista que o direito sobre a terra garante ao possuidor o direito de usufruir, controlar, ocupar, transferir, vender, doar, como também realizar, dentre essas, outras ações referentes ao uso e posse dela, a exemplo do arrendamento rural, objeto de nosso estudo.

O contrato de arrendamento rural, como já visto, tornou-se, nos últimos anos, um instrumento jurídico bastante comum na vida dos santa-luzienses que possuem terras com alto potencial eólico na região, na medida em que passaram a ser alvo das grandes corporações que buscam, na apropriação de bens comuns, como o vento, obter mais lucro. Esse comportamento é definido por David Harvey (2005, p. 123) como uma “mercadificação por atacado da natureza em todas as suas formas”, ao passo que diversos recursos de uso comum têm sido privatizados, havendo, portanto, uma transformação extensiva do coletivo em privado.

O autor ainda ressalta que, nesse processo de acumulação capitalista, os ativos de capital são, num primeiro momento, desvalorizados e posteriormente adquiridos a preços ínfimos, gerando destacados lucros no caminho de circulação e retenção do capital. Panorama passivo de observação no município de Santa Luzia-PB, onde a terra - ativo crucial para a instalação dos parques eólicos - parece enfrentar um cenário temporário de desvalorização no mercado predatório da financeirização dos ventos no semiárido brasileiro, sendo arrendada por valores abaixo do mercado, o que oportuniza uma elevada retenção de lucro aos empreendimentos arrendatários.

Em síntese, devido ao longo período de rotação do capital investido na produção de geração eólica, as empresas interessadas buscam, na acumulação de terras, apressar o processo de concentração de capital e atuar na financeirização dos ventos (HARVEY, 2005) (TRALDI,

2019). Portanto, selam acordos que garantem não só a exploração da matéria-prima vento, como também o controle absoluto da área explorada. Esse controle, como já visto, é instituído por meio de cláusulas abusivas como as que permitem o uso exclusivo da propriedade pela empresa arrendatária, a vinculação de sucessores e terceiros às condições contratuais originárias e a possibilidade de subarrendamento do terreno.

Não obstante, quando somado às fragilidades fundiárias da região, a exemplo da ausência de políticas públicas de reestruturação fundiária e instrumentos de planejamento territorial, o poder irrestrito da entidade empresarial sobre a terra arrendada põe em risco o direito de posse dos proprietários formais dessas áreas. Em linhas gerais, o processo de implantação dos parques eólicos é envolto por um efeito cascata à medida que as dificuldades territoriais provocam nos minifundiários a necessidade de pactuar um acordo contratual com as empresas dos ventos e, conseqüentemente, esse mesmo pacto jurídico os torna reféns de um modelo desproporcional de relação jurídica, por desencadear sucessivos efeitos negativos de cunho econômico, jurídico e territorial.

Na prática, a indústria eólica encontrou, nos contratos de arrendamento, uma nova forma de apropriação em massa de terras, que viabilizou tanto a ampliação de controle sobre o custo da produção energética, quanto o aumento do lucro devido aos baixos custos de manutenção, sem precisar imobilizar seu capital. Isso ocorre, pois, apesar de a empresa arrendante assegurar que o vínculo contratual não impede os proprietários de continuarem fazendo uso das áreas arrendadas, na prática, os agricultores ficam impedidos de acessar suas terras e, conseqüentemente, impossibilitados de exercer qualquer tipo de atividade, incluindo aquelas que em nada prejudicam o bom funcionamento das usinas eólicas. Nesses termos, a propriedade passa a ser utilizada de forma exclusiva pela empresa arrendante, que também pode subarrendar e realizar novas formas de cercamento para limitar o acesso e passagem de pessoas e transportes por estradas próximas ao local, visando não sofrer nenhum tipo de interferência por parte dos arrendadores ou terceiros.

À vista disso, Traldi (2019, p. 197) também defende que “os contratos de arrendamento para geração eólica poderiam ser caracterizados como alienação completa dos imóveis, dada a perda do controle sobre a propriedade por mais de uma geração”. Nessa perspectiva, os municípios da região passaram a ser reféns do processo de desapossamento em massa de terras. O fenômeno consiste na perda da posse da coisa possuída, nesse caso, a terra, por caminhos irregulares, inclusive, pelo uso de meios violentos e/ou ilícitos (PEREIRA, 2018). Entretanto, também há casos em que o desapossamento ocorre por vias legais, mesmo que violentas, a exemplo do título executivo, documento que legitima e consente o Estado realizar, de forma

coativa, atos executivos, como o desapossamento, ainda que os executados sejam contra esse ato (CALDAS, 2011).

O Código Civil de 2002 (BRASIL, 2021d) revela, no artigo 1.223, que “perde-se a posse quando cessa, embora contra a vontade do possuidor, o poder sobre o bem, ao qual se refere o art. 1.196”, ou seja, quando não for mais possível exercer seu direito de posse, ainda de forma não plena, sobre a coisa. Na interpretação de Cadoná (2014, p.42), perde a posse “o possuidor que, em face do esbulho, deixou de exteriorizar o seu poder que detinha sobre a coisa, mesmo se contra a sua vontade, não o presenciou, se manteve inerte ou foi repellido violentamente”.

Todavia, cabe ressaltar que, ao assinar com os contratantes, o intuito dos arrendadores se restringe ao recebimento pecuniário pelo uso da terra, objeto principal do contrato para a produção energética de matriz renovável pela força dos ventos. Não se trata, portanto, de abandono ou entrega de posse a outrem. Nesse sentido, o Código Civil (BRASIL, 2021d) preceitua, no art. 1208, que “não induzem posse os atos de mera permissão ou tolerância assim como não autorizam a sua aquisição os atos violentos, ou clandestinos, senão depois de cessar a violência ou clandestinidade”.

Para Maria Helena Diniz (2015), o ato permissivo é expresso do dono e constitui apenas uma concessão benévola que não induz a posse, podendo ser revogada. Logo, a assinatura contratual apenas permite, expressamente, o desenvolvimento da geração de energia em troca do valor pecuniário do arrendamento, o que não caracteriza um comportamento omissivo do possuidor, nem enseja o abandono do seu direito de posse. E qualquer tentativa violenta ou clandestina de usurpá-la configura mera detenção (GONÇALVES, 2018).

Nessa conjuntura, as cláusulas contratuais podem ser observadas como mecanismos que, além de controlar, rechaçam de forma silenciosa o direito dos arrendadores sobre a terra, levando a crer que haja uma possível violência social e econômica manifestada por meio da retenção, ainda que velada, dos bens imóveis que formalmente pertencem ao polo arrendador em vulnerabilidade socioeconômica, já demonstrada ao longo do Capítulo 2.

Ainda que posteriormente contrários às medidas restritivas e abusivas desempenhadas pelos empreendimentos eólicos, os proprietários permanecem reféns do alcance contratual sobre a posse cível e agrária<sup>8</sup>. Não obstante, é perceptível que os parâmetros necessários para a manutenção e legitimação da posse agrária, conforme os artigos 2º e 24 do Estatuto da Terra (Lei nº 4.504/64) (BRASIL, 2021e), vêm sofrendo violações e, conseqüentemente,

---

<sup>8</sup> Trata-se do "exercício direto, contínuo, racional e pacífico, pelo possuidor, de atividades agrárias desempenhadas sobre os bens agrários que integram a exploração rural a que se dedique, gerando a seu favor um direito de natureza real especial" (LIMA, 1992, p. 84).

descaracterizando o direito de posse, destinando os proprietários legais do terreno arrendado a duras consequências, como o processo de desapossamento de direitos sobre essas extensões de terra, ocasionado pela acumulação em massa de terrenos por parte dos empreendimentos eólicos. Confirma-se, portanto, que o cenário retratado por Mariana Traldi (2019) como *acumulação por despossessão* também pode ser identificado no município de Santa Luzia-PB.

O cenário ilustrado ao longo do trabalho indica que é necessária uma mudança do atual modelo de expansão energética de forma a viabilizar uma transição justa, popular e inclusiva. Assim, além da descentralização da produção de energia por meio de instalações eólicas com a participação ativa da comunidade local, há que se propor a formalização de políticas de zoneamento territorial que tenham como foco as áreas destinadas às matrizes renováveis (COSTA, 2022), a exemplo do que acontece na China, que dispõe da *Lei de Gestão de Terras* de 1986 (CHINA, 1986), que regulamenta, sobretudo, critérios para aquisição e direito de uso de terrenos para construção de projetos voltados à geração de energia renovável, evitando grandes impactos socioeconômicos e ambientais.

É preciso, portanto, que, além de condições climáticas favoráveis e do alto potencial de produção energética, os locais propícios à recepção de complexos eólicos sejam postos à escolha das empresas arrendatárias apenas quando as instituições governamentais conseguirem oferecer estrutura e segurança sociojurídica adequada a esses locais e a sua população, principalmente aos arrendadores de terras.

Não obstante, é necessário

estabelecer uma regulação do setor que considere os modos de viver e de fazer dessa população, buscando o equilíbrio negocial. Nesse contexto, os contratos de arrendamento devem sair do campo do direito privado para o do direito público, de forma a limitar a autonomia da vontade dos contratantes, particularmente das empresas estrangeiras, em impor cláusulas que comprometam a situação dos arrendadores-agricultores. (MAIA; FARIAS; BATISTA, 2022, p. 76)

Desse modo, com uma formatação contratual justa e participativa, que atenda à mediação obrigatória de sindicatos e associações rurais, a publicidade contratual para a discussão pública e coletiva das cláusulas e valores financeiros a serem estabelecidos, a manutenção permanente das condições contratuais e de pagamento e a não imposição de termos que obrigam a renovação automática, o subarrendamento e uso exclusivo por parte das empresas, bem como a vinculação de sucessores e terceiros, há que se falar, então, numa negociação contratual mais equânime e equilibrada, que disponha de estrutura suficiente para impedir, ou ao menos dirimir, casos de injustiças e violações sobre o direito de posse dos arrendadores santa-luzienses.



MENDES, Heloísa Joaquim; MAIA, Fernando Joaquim Ferreira; BASSO, Ana Paula. Contratos de arrendamento eólico em Santa Luzia-PB: o desapossamento de direitos sobre a terra dos arrendadores.

[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/l4947.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4947.htm). Acesso em: 11 de jul. 2021.

BRASIL. **Lei nº 10.267, de 28 de agosto de 2001**. Disponível em:

[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/leis/leis\\_2001/110267.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/leis_2001/110267.htm). Acesso em: 07 de jun. 2021.

BRASIL. **Lei nº 13.465, de 11 de julho de 2017**. Disponível em:

[http://www.planalto.gov.br/ccivil\\_03/\\_ato2015-2018/2017/Lei/L13465.htm](http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2015-2018/2017/Lei/L13465.htm). Acesso em: 20 de jan. 2018.

BRASIL. Empresa de Pesquisa Energética (EPE). **Expansão da geração**: empreendimentos eólicos. Instruções para Solicitação de Cadastramento e Habilitação Técnica com vistas à participação nos Leilões de Energia Elétrica. Rio de Janeiro, RJ, 2016. Disponível em: [http://www.epe.gov.br/leiloes/Documents/EPE-DEE-RE-017\\_2009\\_r13\\_EOL.pdf](http://www.epe.gov.br/leiloes/Documents/EPE-DEE-RE-017_2009_r13_EOL.pdf). Acesso em: 09 jun. 2022.

BURBRIDGE, Richard Marc et al. **Gestão de negociação**. 2 ed. São Paulo: Saraiva, 2007.

CASSETTARI, Christiano. **Direito agrário**. 2 ed. São Paulo: Editora Atlas, 2015.

CADONÁ, Célio Valdemar. **Acesso à terra**: direito fundamental e exercício da cidadania. 2014. 72 f. TCC (Graduação) - Curso de Direito, Departamento de Ciências Jurídicas e Sociais, Universidade Regional do Noroeste do Estado do Rio Grande do Sul, Ijuí, 2014. Disponível em: <https://bibliodigital.unijui.edu.br:8443/xmlui/handle/123456789/2529>. Acesso em: 15 ago. 2021.

CALDAS, Felipe de Ornelas. A Execução de Título Extrajudicial sobre a qual se Aplicam as Regras da Provisória Exequibilidade (Discussões acerca do Artigo 587 do Código de Processo Civil). **Revista Escola da Magistratura do Estado do Rio de Janeiro**, Rio de Janeiro, v. 14, n. 54, p. 40-73, abr. 2011. Disponível em: [https://www.emerj.tjrj.jus.br/revistaemerj\\_online/edicoes/revista54/Revista54\\_40.pdf](https://www.emerj.tjrj.jus.br/revistaemerj_online/edicoes/revista54/Revista54_40.pdf). Acesso em: 16 nov. 2021.

CHINA. **Lei de Gestão de Terras da República Popular da China**. China, 1986.

Disponível em:

<https://wenku.baidu.com/view/6d8113511411cc7931b765ce05087632311274ee?pcf=2&bfetype=new&bfetype=new>. Acesso em: 05 out. 2022.

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

COSTA, Heitor Scalabrini. **Territórios livres de complexos eólicos insustentáveis**. 2022.

Disponível em: <https://www.ecodebate.com.br/2022/07/15/territorios-livres-de-complexos-eolicos-insustentaveis/>. Acesso em: 17 jul. 2022.

COSTA, Isis dos Santos. **Perspectivas dos impactos socioeconômicos do complexo Canoas e Lagoas**. 2018. Monografia (Graduação de Ciência e Tecnologia) - Universidade Federal Rural do Semi-árido, Curso de Ciência e Tecnologia, 2018.

CPRM - Serviço Geológico do Brasil. **Projeto cadastro de fontes de abastecimento por água subterrânea**: diagnóstico do município de Santa Luzia, estado da Paraíba. Recife: CPRM/PRODEEM, 2005.

DEMARI, Lisandra (org.). **Regularização fundiária**: como implementar. Porto Alegre: Procuradoria-Geral de Justiça, 2011.

DINIZ, Maria Helena. **Curso de Direito Civil Brasileiro**: Direito das Coisas. 30 ed. São

MENDES, Heloísa Joaquim; MAIA, Fernando Joaquim Ferreira; BASSO, Ana Paula. Contratos de arrendamento eólico em Santa Luzia-PB: o desapossamento de direitos sobre a terra dos arrendadores.

Paulo: Editora Saraiva, vol. 4, 2015.

EMPAER. **Relatório anual de atividades**. 201-. Empresa de Pesquisa, Extensão Rural e Regularização Fundiária. Disponível em: <https://empaer.pb.gov.br/Sevicos/publicacoes>. Acesso em: 08 jul. 2022.

FIGUEIRA JÚNIOR, Joel Dias. **Posses e Ações Possessórias**. v. 1. Curitiba: Juruá, 1994.

GONÇALVES, Carlos Roberto. **Direito civil brasileiro: direito das coisas**. 13 ed. São Paulo: Saraiva Educação, 2018.

HARVEY, David. **O Novo Imperialismo**. 2 ed. São Paulo: Edições Loyola, 2005.

IBERDROLA. **Chafariz reafirma nosso compromisso com a energia eólica onshore na América Latina**. 2021. Disponível em: <https://www.iberdrola.com/quem-somos/linhas-negocio/projetos-emblematicos/complexo-eolico-terrestre-chafariz#:~:text=O%20grupo%20Iberdrola%20reafirma%20seu,%C3%A1reas%20mais%20vontosas%20da%20Am%C3%A9rica..> Acesso em: 8 mai. 2021.

IBGE. **Censo Santa Luzia**. 2021. Disponível em: <https://cidades.ibge.gov.br/brasil/pb/santa-luzia/pesquisa/23/27652?detalhes=true>. Acesso em: 16 jun. 2021.

KASPARY, R. M.; JUNG C. F. **Energia eólica no Brasil: Uma análise das vantagens e desvantagens**. In: CONGRESSO NACIONAL DE EXCELÊNCIA EM GESTÃO, 11., 2015. Disponível em: [http://www.inovarse.org/sites/default/files/T\\_15\\_430.pdf](http://www.inovarse.org/sites/default/files/T_15_430.pdf). Acesso em: 01 nov. 2017.

LIMA, Getúlio Targino. **A posse agrária sobre bem imóvel**. São Paulo, SP: Ed. Saraiva, 1992.

MAIA, F. J. F.; BATISTA, M. P.; SILVA, T. A. A.; RODRIGUEZ, D. C. (Orgs.). **Energia eólica: contratos, renda da terra e regularização fundiária**. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2022.

MAIA, Fernando Joaquim Ferreira; FARIAS, Talden; BATISTA, Marcela Peixoto. O seridó oriental paraibano e as contradições no modelo de expansão dos parques eólicos. In: BATISTA, M. P.; SILVA, T. A. A.; RODRIGUEZ, D. C. (orgs.). **Energia eólica: contratos, renda da terra e regularização fundiária**. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2022. p. 61-78.

MAIA, F. J. F.; BATISTA, M. P.; SILVA, T. A. A.; RODRIGUEZ, D. C. (orgs.). **Problemas jurídicos, econômicos e socioambientais da energia eólica no Nordeste brasileiro**. Recife: EDUFRPE, 2023. Disponível em: <http://www.editora.ufrpe.br/node/274>. Acesso em: 10 jul. 2023.

MALLÓN, Sandra Carnota. **Na Paraíba, agricultor deixa produção convencional para "vender" vento**. 2018. UOL. Disponível em: <https://economia.uol.com.br/noticias/efe/2018/12/06/na-paraiba-agricultor-deixa-producao-convencional-para-vender-vento.htm>. Acesso em: 03 jun. 2021.

MARCELINO, Rosalve Lucas. **Riscos e vulnerabilidades da Bacia Hidrográfica de Santa Luzia - PB**. 2012. Tese (Doutorado em Engenharia Agrícola) - Curso de Engenharia Agrícola, Centro de Tecnologia e Recursos Naturais, Universidade Federal de Campina Grande, Campina Grande, 2012.

MARCONI, Marina de Andrade; LAKATOS, Eva Maria. **Fundamentos de metodologia científica**. 8 ed. São Paulo: Atlas, 2017.

NOGUEIRA, F. **Eixos Integrados de desenvolvimento da Paraíba: uma visão estratégica para o Estado**. João Pessoa, 2014. Disponível em: [http://www.paraiba.pb.gov.br/downloads/eixos\\_integrados/modulo\\_energia.pdf](http://www.paraiba.pb.gov.br/downloads/eixos_integrados/modulo_energia.pdf). Acesso em: 25 de set. 2018.

PARAÍBA. **Lei nº 10.720, de 22 de junho de 2016**. Institui a Política Estadual de Incentivo à Geração e Aproveitamento da Energia Solar e Eólica no Estado da Paraíba e dá outras providências. Paraíba: Diário Oficial do Estado da Paraíba, 23 jun. 2016. Disponível em <https://auniao.pb.gov.br/servicos/arquivo-digital/doi/2016/junho-1/diario-oficial-23-06-2016.pdf/view>. Acesso em: 17 nov. 2021.

PARAÍBA. Ministério de Minas e Energia. **Atlas Eólico da Paraíba**. 2016. Disponível em: <http://antigo.paraiba.pb.gov.br/serido-ocidental.html>. Acesso em: 16 nov. 2021.

PARAÍBA. PORTAL ODM. **Relatórios Dinâmicos Indicadores Municipais: perfil municipal de Santa Luzia-PB**. 2010. Disponível em: <https://www.google.com/url?sa=t&source=web&rct=j&url=http://ideme.pb.gov.br/objetivos-do-milenio/santa-luzia.pdf&ved=2ahUKEwjZrv2tqb3wAhUiGbkGHVQDBXUQFjAAegQIBBAC&usg=AOvVaw3awHsPUczytC828dGl5UAn>. Acesso em: 27 mar. 2021.

PEREIRA, Caio Mário da Silva. **Instituições de Direito Civil – Direitos Reais**. 26 ed. Rio de Janeiro: Forense, 2018.

PRODANOV, Cleber Cristiano; FREITAS, Ernani Cesar de. **Metodologia do Trabalho Científico: Métodos e Técnicas da Pesquisa e do Trabalho Acadêmico**. 2 ed. Novo Hamburgo, RS: Associação Pró-Ensino Superior em Novo Hamburgo - ASPEUR Universidade Feevale, 2013.

ROSENVALD, Nelson. Aquisição e Perda da Posse de Bens Imóveis – Estado Da Arte. *In*: AZEVEDO, Fábio Oliveira; MELO, Marco Aurélio Bezerra de. **Direito Imobiliário: Escritos em Homenagem ao Professor Ricardo Pereira Lira**. São Paulo: Atlas, 2015.

SAMPAIO, Rárisson Jardiel Santos; MAIA, Fernando Joaquim Ferreira. A crítica da transição energética no semiárido a partir de relatos comunitários sobre a percepção dos impactos dos parques eólicos no seridó ocidental paraibano. *In*: MAIA, Fernando Joaquim Ferreira et al. (orgs.). **Energia eólica: contratos, renda da terra e regularização fundiária**. Rio de Janeiro: Lumen Juris, 2022. p. 9-40.

SANTA LUZIA (Município). **Lei Complementar nº 796/2015, de 20 de dezembro de 2015**. Altera o Código Tributário do Município de Santa Luzia, Estado da Paraíba. Código Tributário Municipal, Santa Luzia, PB.

STAUT, Fabiano. **O processo de implantação de parques eólicos no nordeste brasileiro**. 2011. 164 f. Dissertação (Mestrado em Engenharia) – Escola Politécnica, Universidade Federal da Bahia, Salvador, 2011.

TRALDI, Mariana. **Acumulação por desapossação: a privatização dos ventos para a produção de energia eólica no semiárido brasileiro**. 2019. Tese (Doutorado em Geografia) - Curso de Geografia, Instituto de Geociências, Universidade Estadual de Campinas, Campinas, 2019.