

UNIVERSIDADE FEDERAL DA PARAÍBA
CENTRO DE CIÊNCIAS JURÍDICAS
CURSO DE DIREITO – UNIDADE SANTA RITA
COORDENAÇÃO DE MONOGRAFIAS

MARIA BIANCA MOIZEIS DA SILVA

OS EFEITOS DO ARRENDAMENTO ENERGÉTICO DE TERRAS NA PREVIDÊNCIA DO AGRICULTOR FAMILIAR: O DESAFIO DA PERDA DE QUALIDADE DE SEGURADO ESPECIAL

SANTA RITA – PB

2026

MARIA BIANCA MOIZEIS DA SILVA

OS EFEITOS DO ARRENDAMENTO ENERGÉTICO DE TERRAS NA PREVIDÊNCIA DO AGRICULTOR FAMILIAR: O DESAFIO DA PERDA DE QUALIDADE DE SEGURADO ESPECIAL

Trabalho de Conclusão de Curso apresentado ao Curso de Direito da Unidade Santa Rita, do Centro de Ciências Jurídicas da Universidade Federal da Paraíba, como exigência parcial para a obtenção do título de Bacharel(a) em Ciências Jurídicas.

Orientador(a): Dr. Fernando Joaquim Ferreira Maia

SANTA RITA – PB

2026

Catalogação na publicação
Seção de Catalogação e Classificação

S586e Silva, Maria Bianca Moizeis da.
Os efeitos do arrendamento energético de terras na previdência do agricultor familiar: o desafio da perda de qualidade de segurado especial / Maria Bianca Moizeis da Silva. - Santa Rita, 2026.
109 f.

Orientação: Fernando Joaquim Ferreira Maia.
TCC (Graduação) - UFPB/CCJ/DCJ-SANTA RITA.

1. Seguridade social brasileira. 2. Previdência social rural. 3. Agricultura familiar. 4. Segurado especial. 5. Arrendamento de terras para geração de energia. I. Maia, Fernando Joaquim Ferreira. II. Título.

UFPB/DCJ/CCJ-SANTARITA CDU 34

Elaborado por ANA BEATRIZ DE OLIVEIRA ABRANTES SILVA - CRB-15/596

UNIVERSIDADE FEDERAL DA PARAÍBA CENTRO DE CIÊNCIAS JURÍDICAS DIREÇÃO DO CENTRO
COORDENAÇÃO DE MONOGRAFIAS
DEPARTAMENTO DE CIÊNCIAS JURÍDICAS
DISCIPLINA: TRABALHO DE CONCLUSÃO DE CURSO

Centro de Ciências Jurídicas

ATA DE DEFESA PÚBLICA DE TRABALHO DE CONCLUSÃO DE CURSO

Ao primeiro dia do mês de Abril do ano de dois mil e vinte e seis, realizou-se a sessão de Defesa Pública do Trabalho de Conclusão do Curso de Direito intitulado "Os efeitos do arrendamento energético de terras na previdência do agricultor familiar: o desafio da perda de qualidade de segurado especial", do(a) discente(a) **MARIA BIANCA MOIZEIS DA SILVA**, sob orientação do(a) professor(a) Dr. Fernando Joaquim Ferreira Maia. Após apresentação oral pelo(a) discente e a arguição dos membros avaliadores, a Banca Examinadora se reuniu reservadamente e decidiu emitir parecer favorável à APROVAÇÃO, de acordo com o art. 33, da Resolução CCGD/02/2013, com base na média final de 10,0 (dez). Após aprovada por todos os presentes, esta ata segue assinada pelos membros da Banca Examinadora.

gov.br Documento assinado digitalmente
FERNANDO JOAQUIM FERREIRA MAIA
Data: 04/04/2026 09:34:20-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

Dr. Fernando Joaquim Ferreira Maia

Dra. Hirdan Katarina Medeiros Costa

gov.br Documento assinado digitalmente
HIRDAN KATARINA DE MEDEIROS COSTA
Data: 06/04/2026 13:44:27-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

Dra. Mariana Traldi

gov.br Documento assinado digitalmente
MARIANA TRALDI
Data: 06/04/2026 11:18:14-0300
Verifique em https://validar.iti.gov.br

Aos meus avós, especiais na vida e na forma da lei.

AGRADECIMENTOS

Àqueles que eu deixei ao partir pra longe, mas sinto falta todos os dias. Por onde quer que eu caminhe, levo-os no coração pois sei que assim o fazem. É assim que me ajudam a chegar mais longe. Àqueles que aqui encontrei, com o coração aberto e acolhedor, e puderam me ensinar o verdadeiro significado da palavra casa. Obrigada por tornarem esse trabalho possível!

É de laço e de nó

De gibeira o jiló

Dessa vida cumprida a sol [...]

RESUMO

A presente pesquisa analisa os impactos jurídicos e previdenciários decorrentes do arrendamento de terras para fins de geração de energia eólica sobre a manutenção da condição de segurado especial no âmbito da previdência social rural brasileira. Parte-se da constatação de que a agricultura familiar ocupa posição central na organização socioeconômica do meio rural, mas permanece historicamente marcada por vulnerabilidades estruturais relacionadas à concentração fundiária, à desigualdade social e à fragilidade das políticas públicas. A Constituição Federal de 1988 instituiu modelo protetivo específico ao reconhecer o segurado especial como categoria destinada a assegurar cobertura previdenciária ao agricultor familiar que exerce atividade rural em regime de economia familiar. Contudo, as transformações contemporâneas do espaço rural, especialmente a expansão de empreendimentos eólicos mediante contratos de arrendamento de longa duração, introduzem novas formas de uso e controle do território que podem comprometer a dinâmica produtiva agrícola e a capacidade probatória do trabalhador rural. O problema de pesquisa, portanto, consiste em investigar em que medida o arrendamento eólico interfere na manutenção da qualidade de segurado especial e no acesso à previdência social rural. Adota-se abordagem qualitativa, de natureza teórico-dogmática, com método dedutivo, utilizando pesquisa bibliográfica e documental, incluindo análise de contratos de arrendamento, legislação aplicável, a manifestação administrativa do INSS[1] e a Minuta Contratual[2] redigida pelo Ministério Público Federal da Paraíba e o Grupo de Pesquisa e Extensão Dom Quixote Os resultados indicam que a descaracterização do segurado especial não ocorre, em regra, de forma direta, mas por meio de processo indireto e progressivo de esvaziamento produtivo e probatório, intensificado por interpretação administrativa restritiva e pela ausência de previsão legal específica acerca do arrendamento energético no rol do art. 11, §9º, da Lei nº 8.213/1991. Conclui-se que a lacuna legislativa e o descompasso entre política energética e política previdenciária ampliam o risco de exclusão social dos agricultores familiares, exigindo reconstrução interpretativa fundada nos princípios constitucionais da dignidade da pessoa humana, da função social da propriedade, da solidariedade e da universalidade da cobertura da seguridade social, a fim de assegurar que a transição energética não se converta em novo vetor de fragilização da proteção social no campo.

Palavras-chave: Seguridade social brasileira; Previdência social rural; Agricultura familiar; Segurado especial; Arrendamento de terras para geração de energia eólica.

[1] ANEXO A
[2] ANEXO B

ABSTRACT

This research analyzes the legal and social security impacts arising from the leasing of land for wind energy generation on the maintenance of special insured status within the scope of Brazilian rural social security. It starts from the observation that family farming occupies a central position in the socioeconomic organization of rural areas, yet remains historically marked by structural vulnerabilities related to land concentration, social inequality, and the fragility of public policies. The Federal Constitution of 1988 established a specific protective framework by recognizing the special insured as a category designed to ensure social security coverage for family farmers who carry out rural activities under a family-based production regime. However, contemporary transformations in rural spaces, especially the expansion of wind energy projects through long-term lease agreements, introduce new forms of land use and territorial control that may compromise agricultural productive dynamics and the evidentiary capacity of rural workers. The research problem, therefore, is to investigate to what extent wind energy leasing interferes with the maintenance of special insured status and access to rural social security. A qualitative approach is adopted, of a theoretical-dogmatic nature, using a deductive method, based on bibliographic and documentary research. This includes the analysis of lease agreements, applicable legislation, administrative positions of the National Institute of Social Security (INSS), and the draft contractual model prepared by the Federal Public Prosecutor's Office of Paraíba and the Dom Quixote Research and Extension Group. The results indicate that the loss of special insured status does not generally occur directly, but rather through an indirect and progressive process of productive and evidentiary weakening. This process is intensified by restrictive administrative interpretations and by the absence of specific legal provisions regarding energy leasing within the scope of Article 11, §9, of Law No. 8,213/1991. It is concluded that the legislative gap and the mismatch between energy policy and social security policy increase the risk of social exclusion of family farmers. This scenario calls for a reinterpretation grounded in the constitutional principles of human dignity, the social function of property, solidarity, and the universality of social security coverage, in order to ensure that the energy transition does not become a new driver of the weakening of social protection in rural areas.

Keywords: Brazilian social security system; Rural social security; Family farming; Special insured status; Wind energy land leasing.

SUMÁRIO

1. INTRODUÇÃO..... 12

1.1 Do objeto da pesquisa e da justificativa..... 12

1.2 Do problema de pesquisa e objetivos..... 14

1.3 Do método e da metodologia..... 15

1.4 Da estrutura do trabalho e hipótese formulada..... 17

2. PREVIDÊNCIA RURAL NO BRASIL: CONTEXTO HISTÓRICO E SOCIAL..... 19

2.1 A agricultura familiar no Brasil: formação histórica e reconhecimento jurídico-previdenciário..... 19

2.2 A condição de Segurado Especial do agricultor: limites da interpretação previdenciária quanto à renda e à economia familiar..... 21

2.3 As exceções legais à regra da exclusividade da renda rural: limites normativos e lacunas quanto ao arrendamento eólico..... 26

3. O ARRENDAMENTO RURAL PARA FINS EÓLICOS E SEUS REFLEXOS NA MANUTENÇÃO DA QUALIDADE DE SEGURADO ESPECIAL..... 28

3.1 O arrendamento de terras para geração de energia eólica e sua distinção em relação ao arrendamento rural tradicional..... 28

3.2 Os contratos de arrendamento e seus efeitos previdenciários: da vulnerabilidade contratual à perda da qualidade de segurado especial..... 32

4. A PERDA DA QUALIDADE DE SEGURADO DOS ARRENDADORES EÓLICOS. 40

4.1 A interpretação restritiva do INSS e o risco de descaracterização do Segurado Especial nos contratos de arrendamento eólico.....40

4.2 A descaracterização indireta do segurado especial segundo a interpretação do INSS..... 43

4.3 A lacuna legislativa e a necessidade de interpretação protetiva do regime do segurado especial..... 44

4.4 O arranjo contratual do arrendamento eólico como mecanismo de exclusão previdenciária do segurado especial: crítica estrutural e proposta de reconfiguração contratual.....46

CONCLUSÃO..... 55

REFERÊNCIAS..... 60

ANEXO A - OFÍCIO SEI N.º 37/2024/DIRBEN-INSS..... 65

ANEXO B - MINUTA DE CONTRATO DE ARRENDAMENTO PARA PRODUÇÃO DE ENERGIA (EÓLICA/SOLAR)..... 70

1. INTRODUÇÃO

1.1 Do objeto da pesquisa e da justificativa

A agricultura familiar ocupa posição central na organização social, econômica e territorial do meio rural brasileiro, sendo responsável por parcela significativa da produção de alimentos destinados ao abastecimento do mercado interno e pela manutenção das populações no campo. No Brasil, esse segmento representa aproximadamente 77% dos estabelecimentos agropecuários, conforme dados do Censo Agropecuário de 2017 do Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística (IBGE), configurando-se como elemento estruturante da produção rural e da segurança alimentar nacional (Embrapa, 2023).

Além disso, a agricultura familiar responde por parcela expressiva da produção de alimentos básicos consumidos pela população brasileira, destacando-se na produção de itens como mandioca, feijão, leite, suínos e aves, o que evidencia sua importância estratégica para o abastecimento alimentar do país (Agência Brasil, 2023).

A terra, portanto, ao longo da história brasileira, foi predominantemente destinada à produção de commodities agrícolas voltadas ao mercado externo, à especulação fundiária e à acumulação de capital. Esse padrão permanece presente na estrutura contemporânea do agronegócio brasileiro, cuja dinâmica produtiva está fortemente orientada para as exportações. Dados recentes indicam que o setor foi responsável por aproximadamente 49% de todas as exportações brasileiras, evidenciando a centralidade das commodities agrícolas na inserção do país no comércio internacional (Brasil, 2024). Entre os principais produtos exportados destacam-se soja, carnes, açúcar, café e produtos florestais, que concentram grande parte da pauta exportadora do setor.

Nesse contexto, a estrutura produtiva voltada à exportação consolidou um modelo agrário historicamente concentrador, no qual grandes propriedades destinadas à produção em larga escala convivem com pequenos agricultores inseridos em condições econômicas e sociais mais vulneráveis. Tal configuração contribuiu para que parcela significativa dos agricultores familiares permanecesse em posição marginal dentro da estrutura agrária brasileira, frequentemente com acesso limitado à terra, crédito e políticas públicas estruturantes.

Esse processo está diretamente relacionado à formação histórica da estrutura fundiária brasileira, marcada pela concentração da propriedade e pela priorização de grandes produções voltadas ao mercado externo. Como destaca Daher (2025), ao analisar a trajetória histórica da reforma agrária no Brasil, o modelo agrário nacional consolidou-se a partir da grande propriedade e da produção em larga escala, o que contribuiu para a manutenção de profundas desigualdades no acesso à terra e nas oportunidades econômicas no meio rural.

No âmbito da proteção social, essa marginalização refletiu-se na exclusão histórica dos trabalhadores rurais do sistema previdenciário. Isso porque a previdência social rural somente passou a assumir contornos mais inclusivos a partir da Constituição Federal de 1988, especialmente com a previsão do art. 195, §8º, que equiparou formalmente trabalhadores urbanos e rurais e instituiu a seguridade social como direito fundamental. Nesse contexto, consolidou-se a figura do segurado especial, concebida para proteger o agricultor familiar que exerce atividade rural em regime de economia familiar, reconhecendo a informalidade, a sazonalidade e a ausência de contribuição direta como características próprias do trabalho no campo. (Biolchi, 2002; Silva, 2024)

Todavia, as transformações contemporâneas do espaço rural brasileiro têm tensionado esse modelo de proteção previdenciária. A expansão de grandes empreendimentos no meio rural, especialmente aqueles voltados à geração de energia eólica, introduz novas formas de apropriação e controle da terra que reproduzem, sob novas roupagens, dinâmicas históricas de concentração fundiária e subordinação econômica dos pequenos produtores rurais. Embora sustentadas por um discurso de desenvolvimento sustentável e transição energética, tais iniciativas operam a partir de uma lógica empresarial assimétrica, na qual grandes corporações detêm poder econômico, técnico e jurídico muito superior ao dos agricultores familiares.

Nesse cenário, os contratos de arrendamento de terras assumem papel central como instrumentos de dominação territorial. Diferentemente do arrendamento rural tradicional, voltado à exploração produtiva da terra, o arrendamento para fins eólicos tem como finalidade principal a imobilização do território, restringindo ou impedindo o exercício de atividades agrícolas (Meireles; Maia, 2023). As empresas arrendatárias, em regra, impõem contratos de longa duração, que são frequentemente superiores a vinte ou trinta anos, contando ainda com cláusulas de

renovação automática, além do sigilo contratual, bem como multas rescisórias desproporcionais e amplas restrições ao uso do imóvel, inclusive em áreas não diretamente ocupadas pelos aerogeradores. (Hofstaetter, 2016; Maia, 2022; Souza; Maia, 2023; Traldi, 2022).

Assim, ainda que formalmente o agricultor permaneça proprietário da terra, o conteúdo desses contratos transfere às empresas o controle efetivo do território, caracterizando uma forma contemporânea de esvaziamento da função social da propriedade rural. Tal dinâmica pode ser compreendida à luz da categoria de acumulação por despossessão, conceito desenvolvido por Harvey (2010) para descrever processos de apropriação de recursos e territórios por agentes econômicos que concentram poder e capital, frequentemente em detrimento de comunidades locais. No contexto brasileiro, essa categoria analítica foi utilizada por Traldi (2019; 2022) para explicar os processos territoriais associados à expansão de empreendimentos de energia eólica, especialmente no Nordeste (Da Silva et al, 2025).

Em vista disso, a relevância social e acadêmica do presente estudo reside na necessidade de problematizar os impactos jurídicos e previdenciários decorrentes da expansão dos empreendimentos eólicos sobre a agricultura familiar, especialmente diante da hipossuficiência técnica, econômica e informacional dos agricultores, que muitas vezes desconhecem os efeitos previdenciários decorrentes do arrendamento de suas terras.

1.2 Do problema de pesquisa e objetivos

Diante desse cenário, verifica-se que as restrições impostas pelos contratos de arrendamento eólico geram repercussões diretas na condição previdenciária do agricultor familiar, uma vez que, ao ter limitada ou inviabilizada a utilização agrícola da terra, o agricultor passa a enfrentar dificuldades concretas para comprovar o exercício da atividade rural, exigência central para o reconhecimento da qualidade de segurado especial perante a autarquia previdenciária.

Configura-se, assim, um conflito entre a realidade social vivenciada no campo e a aplicação formal dos critérios previdenciários. De um lado, os contratos de arrendamento para instalação de empreendimentos eólicos frequentemente impõem restrições ao uso produtivo da terra, reduzindo ou mesmo impedindo a

continuidade da atividade agrícola em determinadas áreas da propriedade. De outro, o regime previdenciário do segurado especial exige a comprovação do exercício da atividade rural em regime de economia familiar como requisito essencial para a manutenção da proteção previdenciária. Nesse contexto, ainda que o agricultor permaneça vinculado ao meio rural e dependa economicamente da terra, a limitação da atividade produtiva pode fragilizar sua capacidade de produzir provas documentais e materiais exigidas pelo INSS, criando situações em que a proteção social é negada não pela inexistência do trabalho rural, mas pela dificuldade de sua demonstração formal.

Nesse contexto, o problema de pesquisa consiste em investigar: em que medida o arrendamento de terras para empreendimentos eólicos compromete a manutenção da condição de segurado especial e o acesso do agricultor familiar à previdência social rural no Brasil?

Dessarte, o objetivo geral da pesquisa é analisar criticamente a compatibilidade entre os contratos de arrendamento de terras para fins de geração de energia eólica e a manutenção da condição de segurado especial no âmbito da previdência social rural do agricultor familiar.

Como objetivos específicos, pretende-se: (i) examinar o contexto histórico, social e previdenciário da agricultura familiar no Brasil; (ii) analisar contratos de arrendamento para fins eólicos e suas cláusulas restritivas ao uso da terra; (iii) examinar a manifestação administrativa do INSS acerca da matéria, confrontando as possibilidades práticas e (iv) avaliar os impactos dessas restrições na manutenção da condição de segurado especial.

1.3 Do método e da metodologia

A presente pesquisa adota abordagem qualitativa, de natureza teórico-dogmática, com vertente sociojurídica, buscando analisar criticamente a compatibilidade entre os contratos de arrendamento de terras para fins de geração de energia eólica e a manutenção da condição de segurado especial no âmbito da previdência social rural. A perspectiva sociojurídica permite examinar não apenas a dimensão normativa da proteção previdenciária, mas também sua eficácia social diante das transformações contemporâneas do espaço rural e da inserção de novos arranjos produtivos no campo.

Quanto ao método de abordagem, a pesquisa utiliza um modelo misto, combinando os métodos dedutivo e indutivo. Na fase dedutiva, parte-se da análise geral do sistema previdenciário rural brasileiro, especialmente das normas constitucionais e infraconstitucionais que estruturam a proteção ao segurado especial, como o art. 195, §8º, da Constituição Federal e as Leis nº 8.212/1991 e nº 8.213/1991, para compreender os fundamentos jurídicos da proteção conferida ao agricultor familiar. Na fase indutiva, examinam-se situações concretas relacionadas ao arrendamento de terras para empreendimentos eólicos, especialmente por meio da análise de contratos e manifestações administrativas do Instituto Nacional do Seguro Social (INSS), a fim de identificar padrões de restrição produtiva e vulnerabilidade contratual que podem comprometer a manutenção da condição de segurado especial.

No que se refere aos procedimentos metodológicos, a pesquisa estrutura-se em três eixos principais. O primeiro consiste na pesquisa bibliográfica, com base em doutrina especializada nas áreas de Direito Previdenciário e Direito Agrário, possibilitando o diálogo interdisciplinar entre os regimes jurídicos da terra e da proteção social, com especial atenção às discussões sobre agricultura familiar, segurado especial e uso econômico do território rural. O segundo eixo corresponde à pesquisa documental, realizada por meio da análise de contratos de arrendamento rural para fins de geração de energia eólica[3], legislação aplicável e manifestações administrativas do INSS, buscando identificar cláusulas contratuais que possam restringir o uso produtivo da terra ou interferir na dinâmica da atividade agrícola

Inclui-se, ainda, a análise da minuta de contrato de arrendamento elaborada no âmbito do Ministério Público Federal, em parceria com o Grupo de Pesquisa e Extensão Dom Quixote, a qual propõe diretrizes para a formalização de contratos mais equilibrados entre empresas do setor energético e agricultores familiares, com ênfase na transparência, na proteção dos direitos dos proprietários rurais e na mitigação de impactos socioeconômicos e previdenciários decorrentes da exploração eólica.

[3] As cláusulas contratuais analisadas integram o banco de dados do Projeto de Pesquisa e Extensão Dom Quixote, que reúne documentos relativos a contratos de arrendamento de terras para implantação de empreendimentos eólicos. Em razão de cláusulas de confidencialidade e da proteção das partes envolvidas, os contratos não são reproduzidos integralmente neste trabalho, sendo utilizados exclusivamente para fins de análise acadêmica

Por fim, desenvolve-se análise jurisprudencial e administrativa, mediante exame crítico de decisões judiciais e entendimentos da autarquia previdenciária, com o objetivo de compreender como a matéria vem sendo interpretada no âmbito dos tribunais e da administração pública. Nesse contexto, o critério analítico central adotado pela pesquisa consiste em avaliar de que maneira os arranjos contratuais estabelecidos nos contratos de arrendamento eólico podem impactar a capacidade probatória do agricultor familiar quanto ao exercício da atividade rural, considerando que o reconhecimento da condição de segurado especial depende, em grande medida, da apresentação de provas materiais contemporâneas exigidas pelo INSS.

Como procedimentos metodológicos, emprega-se a pesquisa bibliográfica, com base em doutrina especializada nas áreas de Direito Previdenciário e Direito Agrário, bem como a pesquisa documental, por meio da análise de contratos de arrendamento rural, da legislação aplicável e de manifestações administrativas do Instituto Nacional do Seguro Social (INSS). Complementarmente, realiza-se a análise crítica de decisões judiciais, a fim de compreender como a matéria vem sendo interpretada no âmbito dos tribunais e da administração pública.

1.4 Da estrutura do trabalho e hipótese formulada

Além desta introdução, o trabalho está estruturado em outros quatro capítulos, com a seguinte divisão: o primeiro capítulo aborda o contexto histórico, social e previdenciário da agricultura familiar, situando o leitor nas transformações do meio rural e na formação do modelo de proteção previdenciária rural ao segurado especial.

Já o segundo capítulo dedica-se à análise dos contratos de arrendamento para fins eólicos e à manifestação do INSS sobre a matéria, examinando como os critérios administrativos são aplicados à realidade prática dos agricultores familiares inseridos nesses arranjos contratuais.

Enquanto o terceiro capítulo apresenta uma análise crítica, demonstrando como as exigências probatórias do INSS, aliadas às restrições contratuais impostas pelos empreendimentos eólicos, contribuem para a descaracterização material do agricultor familiar e para a perda da qualidade de segurado especial.

Por fim, o quinto capítulo apresenta as conclusões da pesquisa, nas quais são retomados os principais argumentos desenvolvidos ao longo do trabalho e

indicadas as conclusões acerca dos impactos do arrendamento eólico sobre a manutenção da condição de segurado especial.

Parte-se da hipótese de que o modelo previdenciário vigente, ao desconsiderar as restrições estruturais impostas ao uso da terra pelos contratos de arrendamento eólico, tende a produzir interpretações rígidas e excludentes, incompatíveis com a função social da previdência rural e com a proteção da reprodução da vida no campo.

Isso porque a exclusão ou o enfraquecimento do acesso à previdência social rural não decorre de uma escolha consciente do agricultor ou, propriamente, de uma atuação arbitrária do INSS, mas de uma relação contratual profundamente assimétrica, marcada pela hipossuficiência técnica, econômica e informacional do produtor rural, que muitas vezes desconhece os efeitos previdenciários futuros do arrendamento de sua terra. Assim, a perda da condição de segurado especial surge como consequência indireta de um modelo de ocupação territorial que privilegia grandes empreendimentos e transfere aos agricultores os ônus sociais, produtivos e previdenciários dessa expansão.

Ao articular a questão agrária, a justiça ambiental e a previdência social rural, a pesquisa busca contribuir para a construção de uma interpretação jurídica mais sensível à realidade social dos agricultores familiares, capaz de reconhecer que a inviabilização da atividade rural, bem como os seus reflexos previdenciários, decorrem de práticas contratuais que esvaziam a função social da terra e produzem novas formas de exclusão no campo.

2. PREVIDÊNCIA RURAL NO BRASIL: CONTEXTO HISTÓRICO E SOCIAL

2.1 A agricultura familiar no Brasil: formação histórica e reconhecimento jurídico-previdenciário

A agricultura familiar no Brasil está inserida em um contexto histórico marcado por desigualdades estruturais, especialmente no que se refere à concentração fundiária e à marginalização do pequeno produtor rural. Desde o período colonial, o modelo agrário brasileiro foi orientado pela grande propriedade voltada à exportação, o que relegou os agricultores familiares a uma posição secundária, vinculada à subsistência e à informalidade, sem acesso efetivo a políticas públicas estruturantes (Dellai, 2014).

Essa marginalização histórica refletiu-se diretamente na exclusão do trabalhador rural do sistema de proteção social. Durante grande parte do século XX, os direitos previdenciários foram direcionados prioritariamente aos trabalhadores urbanos, enquanto os agricultores permaneceram à margem do sistema, sem reconhecimento jurídico e sem mecanismos de proteção frente aos riscos sociais inerentes à atividade laboral no campo (Silva e Conte, 2025).

Sob a perspectiva teórica mais ampla, a Seguridade Social possui raízes profundamente ligadas à própria organização das sociedades modernas. Conforme leciona Santoro (2001), a seguridade pode ser analisada tanto sob a ótica jurídica, enquanto instrumento de proteção dos destinatários, quanto sob a ótica econômica, pensado como um sistema de garantia de renda e de redistribuição social. Suas origens encontram-se no modelo europeu de Estado, assentado sobre quatro pilares fundamentais: o respeito aos direitos humanos, a organização democrática do Estado, a economia de mercado e o bem-estar social (Santoro, 2001).

Nesse modelo, a seguridade social desempenha papel central na humanização da ordem econômica, funcionando como elemento de equilíbrio social em um contexto de desenvolvimento capitalista. A proteção social, nesse sentido, não apenas assegura direitos fundamentais, mas também legitima o próprio sistema econômico ao garantir condições mínimas de dignidade aos indivíduos, especialmente aos grupos socialmente vulneráveis, como os trabalhadores rurais.

No Brasil, esse processo de reconhecimento da proteção social ao trabalhador rural ocorreu de forma tardia e gradual. Somente a partir da Constituição

Federal de 1988 houve a equiparação formal entre trabalhadores urbanos e rurais, com a inclusão da previdência social no rol dos direitos fundamentais e a criação de mecanismos específicos de proteção ao agricultor familiar (Biolchi, 2002). É nesse contexto que se consolida a figura do segurado especial, categoria previdenciária destinada àqueles que exercem atividade rural em regime de economia familiar, sem empregados permanentes e com produção voltada predominantemente à subsistência (Silva e Conte, 2025).

As Leis nº 8.212/1991 e nº 8.213/1991 regulamentaram esse modelo constitucional, permitindo o acesso do agricultor familiar aos benefícios previdenciários mediante a comprovação do exercício da atividade rural, dispensando-se a contribuição mensal direta. Tal sistemática reconhece a especificidade da agricultura familiar, cuja dinâmica produtiva não se enquadra no modelo contributivo clássico urbano, reafirmando o caráter social e distributivo da previdência rural.

Posteriormente, a Lei n.º 11.326/2006 consolidou o reconhecimento jurídico da agricultura familiar ao estabelecer critérios objetivos para sua definição, tais como a limitação da área explorada, a predominância da mão de obra familiar e a origem da renda no próprio estabelecimento rural. Consoante Campos (2006), esse marco normativo fortaleceu a vinculação entre agricultor familiar e segurado especial, reforçando a centralidade dessa categoria tanto para o desenvolvimento rural quanto para a efetivação da seguridade social no campo.

No entanto, apesar desses avanços normativos, a realidade social demonstra que o agricultor familiar continua inserido em um contexto de vulnerabilidade estrutural, agravado por fatores como baixa escolaridade, informalidade das relações de trabalho e dificuldade de acesso às exigências administrativas impostas pelo Instituto Nacional do Seguro Social (INSS). Estudos sobre a comprovação da qualidade de segurado especial evidenciam que muitos agricultores enfrentam obstáculos significativos para produzir a documentação exigida, o que resulta em elevado número de indeferimentos administrativos (De Jesus Silva e Franco, 2024).

Em vistas disso, no contexto contemporâneo, essas dificuldades são intensificadas pelas transformações do espaço rural, caracterizadas pelas chamadas novas ruralidades, marcadas pela diversificação das atividades econômicas, pela aproximação entre campo e cidade e pela inserção de grandes empreendimentos no meio rural (Biolchi, 2002). Tais mudanças tensionam o modelo previdenciário

tradicional, concebido a partir de uma visão homogênea do agricultor familiar, que nem sempre corresponde à complexidade atual do campo brasileiro.

Esse cenário histórico, social e previdenciário constitui o pano de fundo necessário para a compreensão dos conflitos contemporâneos envolvendo a descaracterização do agricultor familiar, especialmente quando atividades alheias à produção agrícola passam a ocupar o território rural e interferem diretamente no uso da terra e na identidade do trabalhador do campo.

2.2 A condição de Segurado Especial do agricultor: limites da interpretação previdenciária quanto à renda e à economia familiar

O segurado especial constitui uma categoria jurídica própria no âmbito do Regime Geral de Previdência Social (RGPS), destinada à proteção previdenciária dos trabalhadores rurais que exercem suas atividades em regime de economia familiar, em condições historicamente marcadas pela informalidade, vulnerabilidade econômica e exclusão social. Seu enquadramento encontra fundamento constitucional no art. 195, §8º, da Constituição Federal de 1988, *in verbis*:

> Art. 195. A seguridade social será financiada por toda a sociedade, de forma direta e indireta, nos termos da lei, mediante recursos provenientes dos orçamentos da União, dos Estados, do Distrito Federal e dos Municípios, e das seguintes contribuições sociais:
> § 8º O produtor, o parceiro, o meeiro e o arrendatário rurais e o pescador artesanal, bem como os respectivos cônjuges, que exerçam suas atividades em regime de economia familiar, sem empregados permanentes, contribuirão para a seguridade social mediante a aplicação de uma alíquota sobre o resultado da comercialização da produção e farão jus aos benefícios nos termos da lei.

No plano infraconstitucional, o marco legal da Previdência Social brasileira é estruturado, sobretudo, pelas Leis nº 8.212/1991 e nº 8.213/1991, que integram o conjunto normativo responsável por regulamentar o sistema previdenciário no âmbito do Regime Geral de Previdência Social (RGPS). A Lei nº 8.212/1991 dispõe sobre a organização da Seguridade Social e institui o plano de custeio do sistema, estabelecendo as fontes de financiamento e os critérios de contribuição dos

segurados, inclusive do segurado especial. Já a Lei nº 8.213/1991 disciplina o plano de benefícios da Previdência Social, definindo as espécies de prestações previdenciárias, seus requisitos de concessão, manutenção e cessação.

No que se refere especificamente ao segurado especial, ambas as legislações desempenham papel fundamental na consolidação dessa categoria previdenciária. A Lei nº 8.212/1991, em seu art. 12, inciso VII, estabelece o enquadramento do segurado especial como segurado obrigatório da Previdência Social, delimitando suas características e formas de contribuição, as quais se diferenciam das demais categorias por incidirem, via de regra, sobre a comercialização da produção rural:

> Art. 12. São segurados obrigatórios da Previdência Social as seguintes pessoas físicas:
> [...]
> VII – como segurado especial: a pessoa física residente no imóvel rural ou em aglomerado urbano ou rural próximo a ele que, individualmente ou em regime de economia familiar, ainda que com o auxílio eventual de terceiros a título de mútua colaboração, na condição de:

Por sua vez, a Lei nº 8.213/1991, em seu art. 11, inciso VII, define os critérios de caracterização dessa categoria, estabelecendo os requisitos relacionados ao regime de economia familiar, à limitação territorial e à forma de exploração da atividade rural:

> Art. 11. São segurados obrigatórios da Previdência Social as seguintes pessoas físicas:
> VII – como segurado especial: a pessoa física residente no imóvel rural ou em aglomerado urbano ou rural próximo a ele que, individualmente ou em regime de economia familiar, ainda que com o auxílio eventual de terceiros, na condição de:
> a) produtor, seja proprietário, usufrutuário, possuidor, assentado, parceiro ou meeiro outorgados, comodatário ou arrendatário rurais, que explore atividade:
> 1. agropecuária em área de até 4 (quatro) módulos fiscais;
> 2. de seringueiro ou extrativista vegetal que exerça suas atividades nos termos do inciso XII do caput do art. 2º da Lei nº 9.985, de 18 de julho de 2000, e faça dessas atividades o principal meio de vida;

> b) pescador artesanal ou a este assemelhado que faça da pesca profissão habitual ou principal meio de vida; e
> c) cônjuge ou companheiro, bem como filho maior de 16 (dezesseis) anos de idade ou a este equiparado, do segurado de que tratam as alíneas a e b deste inciso, que, comprovadamente, trabalhem com o grupo familiar respectivo.

Essas normas evidenciam que o tratamento previdenciário conferido ao segurado especial foi concebido com base em uma lógica protetiva, voltada à inclusão social dos trabalhadores rurais historicamente marginalizados dos sistemas contributivos tradicionais. Contudo, ao mesmo tempo em que delimitam juridicamente essa categoria, as referidas leis também estabelecem critérios que, diante das transformações contemporâneas do meio rural, podem gerar controvérsias interpretativas e situações de exclusão previdenciária, especialmente nos casos em que o agricultor familiar passa a integrar novos arranjos produtivos, como aqueles relacionados ao arrendamento de terras para projetos de energia renovável.

Trata-se, portanto, da única categoria do RGPS formada exclusivamente por integrantes do meio rural, o que evidencia seu caráter protetivo e diferenciado. Nos termos do dispositivo legal supracitado, é segurado especial a pessoa física residente no imóvel rural ou em aglomerado urbano ou rural próximo a ele que, individualmente ou em regime de economia familiar, ainda que com o auxílio eventual de terceiros, exerça atividade agropecuária, extrativista vegetal ou pesca artesanal, em área de até quatro módulos fiscais, fazendo dessa atividade o seu principal meio de vida.

Ainda, entre os segurados especiais, produtores, parceiros, meeiros, arrendatários, comodatários, assentados da reforma agrária e seus familiares que trabalhem diretamente na atividade rural, destaca-se a centralidade do regime de economia familiar como elemento definidor (Emater/DF, 2023). Com isso, vislumbra-se tratar de um conceito jurídico delimitado por critérios objetivos e subjetivos, cujo atendimento é indispensável para a fruição da proteção previdenciária diferenciada.

Entre os critérios legais de caracterização do segurado especial, destaca-se, inicialmente, o limite da área explorada, fixado em até quatro módulos fiscais. O módulo fiscal, definido pelo Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária

(INCRA), varia conforme o município e leva em consideração fatores como tipo de exploração predominante, renda obtida e outras condições agrárias locais.

A limitação territorial introduzida pela Lei nº 11.718/2008 buscou uniformizar o enquadramento jurídico do segurado especial, mas também passou a funcionar, na prática, como elemento recorrente de exclusão previdenciária, sobretudo em regiões nas quais a terra, embora extensa, apresenta baixa produtividade ou é parcialmente inutilizável, como ocorre em diversas áreas do semiárido nordestino (Boone e Pierozan, 2014).

Outro critério central é o regime de economia familiar, definido no art. 11, §1º, da Lei nº 8.213/1991 como aquele em que o trabalho dos membros da família é indispensável à própria subsistência e ao desenvolvimento socioeconômico do núcleo familiar, sendo exercido em condições de mútua dependência e colaboração, sem a utilização de empregados permanentes. A legislação admite, contudo, o auxílio eventual de terceiros, limitado a até 120 dias por ano civil, conforme alterações promovidas pela Lei nº 11.718/2008, o que evidencia uma tentativa de adequação normativa às dinâmicas reais do trabalho rural, marcadas por sazonalidades e picos produtivos. (Portela; Carvalho, 2025)

A mão de obra predominantemente familiar constitui, assim, elemento distintivo do segurado especial em relação às demais categorias de segurados obrigatórios do RGPS. Ainda que se admita a contratação eventual de terceiros, a lógica que estrutura essa categoria é a da produção voltada prioritariamente à subsistência e à reprodução social da família, com eventual comercialização do excedente. Esse modelo, como destacam Portela e Carvalho (2025), distancia-se da racionalidade do mercado urbano e empresarial, revelando que o sistema previdenciário rural foi concebido para acompanhar a lógica da terra, e não a lógica do capital.

A legislação também exige que a renda auferida pelo segurado especial seja majoritariamente proveniente da atividade rural (Brasil, 1991; Brasil, 2008; Berwanger, 2013). Esse critério, embora aparentemente coerente com a finalidade protetiva do regime, tem sido um dos principais fatores de descaracterização da condição de segurado especial, sobretudo quando o agricultor familiar passa a auferir rendimentos complementares de fontes externas, ainda que de forma episódica ou involuntária. A jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça tem reiteradamente afirmado que a existência de outra fonte de renda pode afastar o

enquadramento como segurado especial, especialmente quando demonstrada a perda da centralidade da atividade rural como meio de subsistência, conforme versam Portela e Carvalho (2025).

Nesse ponto, a crítica doutrinária torna-se imprescindível. Isso porque a exigência de renda preponderantemente rural desconsidera a realidade socioeconômica dos agricultores familiares, que, diante da instabilidade climática, da baixa rentabilidade da produção e da ausência de políticas públicas estruturantes, recorrem a fontes alternativas de renda como estratégia de sobrevivência, e não como opção de acumulação. Sob essa ótica, estudos empíricos demonstram que a agricultura familiar se caracteriza por baixos níveis de capitalização, além de forte dependência do trabalho familiar, bem como elevada vulnerabilidade econômica, o que torna frequente a complementação de renda fora da atividade rural principal. (Hofstaetter, 2016; Pereira, 2022; Maia et al., 2024)

Essa tensão se agrava em contextos de expansão de grandes empreendimentos, como os parques eólicos no Nordeste brasileiro. Pesquisas que analisam os conflitos fundiários e os impactos sociais e jurídicos da instalação desses empreendimentos evidenciam que os contratos de arrendamento de terras, celebrados entre agricultores familiares e grandes empresas do setor energético, frequentemente impõem cláusulas assimétricas, com baixa transparência e limitada compreensão por parte dos arrendantes. (Hofstaetter, 2016; Traldi, 2019, 2021; Souza et. al, 2019; Moura et al, 2024).

Tais características evidenciam que a diversificação de fontes de renda não constitui, necessariamente, um indicativo de abandono da atividade agrícola, mas sim uma estratégia de reprodução social diante de condições estruturais adversas. No mesmo sentido, Traldi (2019), ao analisar a inserção de empreendimentos eólicos em territórios rurais, demonstra que a adesão dos agricultores a contratos de arrendamento está diretamente relacionada a esse cenário de vulnerabilidade, sendo frequentemente percebida como alternativa de estabilidade econômica, ainda que acompanhada de riscos pouco compreendidos, especialmente no âmbito previdenciário.

Embora tais contratos gerem renda ao agricultor, essa renda, muitas vezes, passa a ser interpretada pelo INSS e pelo Judiciário como elemento suficiente para descaracterizar a condição de segurado especial (De Aquino et al, 2020).

O tratamento previdenciário conferido ao segurado especial é, em tese, diferenciado e protetivo, posto que se dispensa o recolhimento de contribuições mensais, exigindo-se apenas a comprovação do exercício da atividade rural pelo período de carência, nos termos do art. 39, I, da Lei nº 8.213/1991 (Portela; Carvalho, 2025). Em contrapartida, são assegurados benefícios fundamentais, como a aposentadoria por idade rural, o auxílio-doença, a aposentadoria por incapacidade permanente, o salário-maternidade e a pensão por morte, desde que preenchidos os requisitos legais.

Todavia, a crescente rigidez interpretativa acerca dos critérios de caracterização do segurado especial tem esvaziado o caráter protetivo do regime, especialmente quando aplicada de forma descontextualizada e alheia às transformações contemporâneas do meio rural. A descaracterização automática do segurado especial em razão de rendas acessórias ou de contratos de arrendamento ignora que tais mecanismos não representam ruptura com a lógica da economia familiar, mas, muitas vezes, constituem estratégias mínimas de manutenção da dignidade e da permanência no campo.

2.3 As exceções legais à regra da exclusividade da renda rural: limites normativos e lacunas quanto ao arrendamento eólico

Ocorre que a legislação previdenciária estabelece critérios específicos para a manutenção da condição de segurado especial, especialmente no que se refere à origem da renda percebida pelo núcleo familiar. Nos termos do art. 11, VII, da Lei nº 8.213/91, a caracterização dessa categoria pressupõe o exercício da atividade rural, individualmente ou em regime de economia familiar, como principal meio de subsistência. Nesse sentido, conforme destaca De Fátima Pereira (2022), a análise do enquadramento como segurado especial exige a verificação da predominância da atividade rural no contexto da organização econômica familiar.

Ainda, o § 9º do art. 11 da Lei nº 8.213/91, por sua vez, estabelece hipóteses em que a percepção de rendimentos diversos da atividade rural não descaracteriza, por si só, a condição de segurado especial. Trata-se de um rol taxativo, que admite exceções específicas à regra da exclusividade da renda rural, desde que observados os limites legais.

Entre essas hipóteses, destacam-se: o recebimento de benefícios previdenciários de valor limitado; o exercício de atividade remunerada, urbana ou rural, por período não superior a 120 dias no ano civil; a exploração de atividade turística na propriedade rural; a participação em programas assistenciais de governo; bem como o exercício de mandato eletivo de dirigente sindical de organização da categoria de trabalhadores rurais.

Conforme observa Maria de Fátima Pereira (2022), tais exceções foram previstas pelo legislador com o objetivo de compatibilizar a proteção previdenciária com situações pontuais que não afastam a predominância da atividade rural no âmbito familiar. Dessa forma, a legislação admite a coexistência de rendas diversas, desde que estas não substituam a atividade agrícola como principal meio de subsistência do grupo familiar. A manutenção da qualidade de segurado especial, portanto, está condicionada à preservação da centralidade da atividade rural, ainda que o agricultor exerça, de forma complementar e limitada, outras atividades ou perceba rendimentos de natureza diversa.

Todavia, observa-se que o rol previsto no § 9º do art. 11 da Lei nº 8.213/91 não contempla expressamente a hipótese de arrendamento de terras para fins econômicos diversos da produção agrícola, tampouco a cessão da área rural para a instalação de empreendimentos voltados à geração de energia. Assim, a renda oriunda desse tipo de contrato não se enquadra, em princípio, nas exceções legalmente previstas, sendo analisada à luz das regras gerais aplicáveis à caracterização do segurado especial.

3. O ARRENDAMENTO RURAL PARA FINS EÓLICOS E SEUS REFLEXOS NA MANUTENÇÃO DA QUALIDADE DE SEGURADO ESPECIAL

3.1 O arrendamento de terras para geração de energia eólica e sua distinção em relação ao arrendamento rural tradicional

O arrendamento rural, na forma clássica prevista pelo ordenamento jurídico brasileiro, encontra disciplina no Estatuto da Terra (Lei nº 4.504/1964) e no Decreto nº 59.566/1966. Trata-se, portanto, de um contrato agrário típico, mediante o qual o proprietário ou possuidor cede o uso do imóvel rural a terceiro, por tempo determinado ou não, para o exercício de atividade agrícola, pecuária, agroindustrial, extrativa ou mista, mediante pagamento de renda ou aluguel.

A finalidade essencial do arrendamento rural tradicional é, portanto, a exploração produtiva da terra, vinculada diretamente ao ciclo agrário e à função social da propriedade rural. Nesse modelo clássico, o uso da terra permanece conectado à atividade rural, ainda que exercida por terceiro, tendo em vista que se mantém a lógica produtiva agrícola, o que fundamenta o regime jurídico do segurado especial.

Conforme destaca Neto (2018), o Estatuto da Terra estabelece uma regulação protetiva do arrendamento rural, voltada à função social da propriedade e à preservação da atividade agrária, especialmente no contexto do desenvolvimento rural equilibrado. O contrato de arrendamento não transfere a propriedade do imóvel, mas apenas o uso e gozo temporário da terra, mantendo o arrendador como titular do domínio.

A esse respeito, Maia et al. (2024) sustentam que o arrendamento voltado à produção de energia eólica não constitui mera adaptação do contrato agrário tradicional às novas demandas econômicas, mas representa uma inflexão qualitativa na própria função jurídica da terra rural. Segundo os autores, a terra deixa de ser instrumento de exploração agrária, vinculada ao trabalho, à produção e à função social clássica prevista no Estatuto da Terra, para assumir centralidade como suporte físico de uma atividade industrial e energética, cujo valor econômico não decorre da fertilidade do solo, mas do potencial natural do vento.

Essa mudança desloca o eixo do contrato: não se arrenda a terra para produzir sobre ela, mas para extrair dela um atributo natural específico,

independentemente do ciclo produtivo agrícola. Além disso, o arrendamento eólico se insere em uma dinâmica mais ampla de reconfiguração territorial, na qual empresas do setor energético asseguram o controle de extensas áreas rurais por meio de contratos de longa duração, frequentemente acompanhados de cláusulas que restringem significativamente o uso do imóvel pelo proprietário (Traldi, 2019; Meireles; Maia, 2024)

Diferentemente do arrendamento agrário típico, em que há substituição do explorador da atividade rural, o arrendamento eólico implica a afetação parcial ou total do imóvel a uma finalidade estranha à agricultura, alterando substancialmente sua destinação econômica. Nesse sentido, a denominação contratual de *arrendamento* pode ocultar uma realidade jurídica diversa, aproximando-se mais de institutos como cessão de uso, direito de superfície ou servidão privada, o que evidencia a insuficiência das categorias tradicionais do direito agrário para enquadrar adequadamente esse fenômeno contemporâneo.

A legislação agrária impõe limites e requisitos ao arrendamento, tais como prazos mínimos legais, limitação da renda e vedação de cláusulas abusivas, além de garantir a proteção do arrendatário contra práticas que inviabilizem a exploração agrícola. Todavia, há de se reconhecer que o Estatuto da Terra foi concebido em um contexto histórico voltado essencialmente à produção agrícola e pecuária, não prevendo de forma expressa arrendamentos destinados a atividades não agrárias, como a implantação de parques eólicos ou outras formas de geração de energia renovável.

Nesse sentido, o arrendamento eólico apresenta características substancialmente distintas, que o afastam do conceito jurídico tradicional de arrendamento rural. Embora frequentemente denominado *arrendamento* nos instrumentos contratuais firmados entre agricultores familiares e empresas do setor energético, esse tipo de contrato não tem por objeto a exploração agrária da terra, mas sim a cessão de uso do solo e do espaço aéreo para a instalação de aerogeradores, torres, vias de acesso, cabos subterrâneos e demais estruturas necessárias à produção de energia elétrica.

Tal constatação é aprofundada por Vasconcelos et al (2025), ao analisar a produção de energia eólica no Brasil sob a perspectiva da acumulação de capital. A inserção de empreendimentos eólicos no meio rural não representa apenas uma mudança na destinação econômica da terra, mas uma verdadeira reconfiguração

das dinâmicas territoriais, na medida em que o espaço agrário passa a ser apropriado por agentes externos com finalidade predominantemente energética e financeira.

Nesse contexto, a terra deixa de ser compreendida como meio de produção agrícola, ainda que seja a base material da subsistência do agricultor familiar, e passa a ser tratada como ativo estratégico para a exploração de recursos naturais, especialmente o vento, cujo aproveitamento independe do trabalho direto do proprietário. Essa transformação rompe com a lógica tradicional da agricultura familiar, fundada no trabalho e na produção, e introduz uma lógica rentista, na qual o agricultor passa a auferir renda sem necessariamente exercer atividade rural. Dessa forma, o arrendamento eólico funciona como mecanismo de apropriação indireta da terra, permitindo a exploração econômica de seus atributos naturais enquanto desloca o agricultor para uma posição secundária na organização produtiva do espaço rural.

Essa lógica evidencia que o arrendamento eólico não pode ser interpretado como mera variação do arrendamento agrário tradicional, pois implica uma mudança qualitativa na função da propriedade rural. A terra, que antes cumpria função social vinculada à produção de alimentos e à reprodução da vida no campo, passa a atender prioritariamente aos interesses do capital energético, o que gera impactos diretos não apenas na organização territorial, mas também na proteção previdenciária dos agricultores familiares.

Tanto é que a natureza jurídica desses contratos se afasta do arrendamento rural típico e aproxima-se de institutos próprios do direito civil, como o direito real de superfície ou mesmo de servidão administrativa privada. (Traldi, 2019). Segundo a autora, a denominação contratual utilizada pelas empresas não reflete o conteúdo jurídico efetivo da relação, uma vez que não há exploração agrícola da terra, mas verdadeira afetação do imóvel a uma atividade industrial e energética, incompatível com a lógica agrária.

Não obstante, a formalização desses contratos não pode ser compreendida como resultado de uma manifestação de vontade plenamente livre e informada por parte dos agricultores. Ao contrário, como demonstram Pereira (2022), Maia et al. e Hofstaetter (2016), tais instrumentos são frequentemente celebrados em contextos marcados por significativa assimetria informacional, baixa escolaridade formal e ausência de assessoria jurídica adequada, o que compromete a compreensão

integral de suas cláusulas e de seus efeitos de longo prazo, especialmente no âmbito previdenciário.

Nesse sentido, destacam-se cláusulas recorrentes nesses contratos, como as disposições de confidencialidade, que impedem o agricultor de compartilhar informações sobre os termos pactuados, dificultando o acesso coletivo ao conhecimento e a possibilidade de negociação mais equilibrada. Soma-se a isso a complexidade técnica e jurídica dos instrumentos contratuais, muitas vezes redigidos em linguagem inacessível à realidade dos trabalhadores rurais, bem como a inexistência de esclarecimentos quanto às consequências da avença sobre a manutenção da condição de segurado especial.

Além disso, cláusulas que estabelecem a cessão de uso por longos períodos, restrições à utilização da terra e limitações à atividade agrícola reforçam a posição de vulnerabilidade do agricultor, que, embora permaneça formalmente proprietário, vê-se materialmente impedido de exercer plenamente a função produtiva do imóvel. Nesse contexto, a adesão ao contrato não decorre propriamente de uma escolha livre entre alternativas equivalentes, mas de uma decisão condicionada por necessidades econômicas imediatas e pela promessa de estabilidade de renda, em um cenário de vulnerabilidade estrutural.

Dessa forma, a ideia de que o agricultor optou pelo arrendamento deve ser problematizada, uma vez que desconsidera as condições concretas em que esses contratos são celebrados. Trata-se, em realidade, de uma escolha condicionada, inserida em um contexto de desigualdade que limita a autonomia decisória e transfere ao trabalhador rural os riscos sociais de uma atividade econômica da qual ele não participa efetivamente.

Assim, os contratos firmados para instalação de parques eólicos no meio rural não se enquadram no conceito clássico de arrendamento previsto no Estatuto da Terra, pois a finalidade não é a produção agrária, mas a exploração econômica do potencial energético do território, o que descaracteriza a função agrícola do imóvel (Traldi, 2019).

Essa distinção é fundamental para a análise previdenciária, haja vista que, no arrendamento eólico, o agricultor familiar, em regra, perde o poder de uso produtivo da terra arrendada, ficando impedido de cultivar, criar animais ou explorar economicamente a área afetada. Além disso, os contratos frequentemente impõem restrições que extrapolam a área diretamente ocupada pelos aerogeradores,

limitando o uso do entorno, o acesso a determinadas parcelas do imóvel e a realização de atividades tradicionais, como o plantio e a criação extensiva.

Ao equiparar o arrendamento eólico ao arrendamento rural tradicional, desconsidera-se que, no primeiro caso, não há continuidade da exploração agrária, tampouco coexistência harmoniosa entre atividade agrícola e renda acessória. Ao contrário, o contrato eólico frequentemente substitui o uso agrícola da terra, convertendo o agricultor em mero titular de um direito creditício, sem que isso represente efetiva ascensão econômica ou inserção no mercado formal.

Estudos sobre os impactos jurídicos e socioambientais da energia eólica no Nordeste brasileiro demonstram que tais contratos são firmados em contextos de profunda assimetria informacional e econômica, nos quais os agricultores familiares, muitas vezes, desconhecem os efeitos previdenciários da cessão da terra e não recebem qualquer orientação acerca da possível perda da qualidade de segurado especial (Hofstaetter, 2016; Traldi, 2019; Meireles; Maia, 2023). A escolha contratual, portanto, não pode ser compreendida como manifestação plena de autonomia privada, mas como resultado de processos estruturais de vulnerabilização do meio rural.

Dessa forma, a confusão conceitual entre arrendamento rural e arrendamento eólico produz efeitos previdenciários gravosos, pois transfere ao agricultor o ônus de uma transformação territorial impulsionada por grandes empresas e legitimada por políticas públicas de expansão energética. A descaracterização do segurado especial, nesses casos, não decorre da ruptura voluntária com a lógica da economia familiar, mas da imposição de um modelo contratual que esvazia o uso agrícola da terra, redefine sua função social e fragiliza a proteção previdenciária dos trabalhadores rurais.

3.2 Os contratos de arrendamento e seus efeitos previdenciários: da vulnerabilidade contratual à perda da qualidade de segurado especial

A análise dos contratos de arrendamento para implantação de parques eólicos evidencia que seus efeitos extrapolam a esfera obrigacional, alcançando diretamente a condição previdenciária dos agricultores familiares. Nesse sentido, não se trata apenas de discutir a validade ou abusividade das cláusulas contratuais,

mas de compreender como esses instrumentos operam, na prática, como mecanismos de reconfiguração da condição jurídica do trabalhador rural.

Conforme apontado por Hironaka (2019), o ordenamento jurídico brasileiro foi concebido para proteger o arrendatário, considerado parte hipossuficiente da relação contratual, na medida em que depende da terra para trabalhar e garantir sua subsistência. Contudo, nos contratos de arrendamento voltados à geração de energia eólica, verifica-se uma inversão dessa lógica: os proprietários rurais, em sua maioria agricultores familiares passam a ocupar posição de maior vulnerabilidade frente às empresas do setor energético. (Traldi, 2019, 2022).

Essa inversão decorre, sobretudo, da assimetria estrutural entre as partes. De um lado, encontram-se empresas com elevado poder econômico, domínio técnico e assessoria jurídica especializada; de outro, agricultores que, em muitos casos, possuem baixa escolaridade e acesso limitado à informação, aderindo a contratos extensos e complexos sem plena compreensão de seus efeitos jurídicos, econômicos e sociais. (Traldi, 2019, 2022).

Nesse contexto, a análise dos contratos de arrendamento para fins de implantação de empreendimentos eólicos revela a existência de diversas cláusulas que, embora formalmente lícitas no âmbito civil, produzem efeitos materiais relevantes sobre a condição previdenciária do agricultor familiar, especialmente no que se refere à manutenção da qualidade de segurado especial.

Inicialmente, destacam-se as cláusulas que definem o objeto contratual como a locação da totalidade do imóvel rural para fins de desenvolvimento, implantação e exploração de empreendimento de geração de energia elétrica. Nesse sentido, vejamos o que um dos contratos examinados estabelece:

> CLAUSULA PRIMEIRA - OBJETO
> 1.1. O presente Contrato tem por objeto **a locação da [totalidade] do IMOVEL (“ÁREA LOCADA”), sendo tal aluguel destinado exclusivamente ao desenvolvimento de estudos, projetos, construção e funcionamento de um ou mais parque gerador de energia elétrica (“EMPREENDIMENTO”), constituído por equipamentos destinados à geração de energia elétrica, instalações e/ou edificações associadas ao PROJETO, visando sua exploração econômica.** De acordo com os estudos a serem desenvolvidos, a área total maior, na qual a presente área locada estará incluída, poderá abrigar um ou mais parques geradores, em função de uma melhor distribuição e eficiência operacional para a sua implantação, a critério exclusivo da LOCATÁRIA. (Fonte Avulsa) (grifei)

Tal disposição evidencia a desvinculação da função produtiva agrícola da terra, elemento essencial para a caracterização do segurado especial, uma vez que a propriedade deixa de ser destinada prioritariamente à atividade rural. No mesmo sentido, a Cláusula Segunda (item 2.2) reforça essa descaracterização ao estabelecer que:

> 22. A LOCATÁRIA **não desenvolverá qualquer atividade agropecuária ou agropastoril no IMÓVEL uma vez que irá utilizá-lo unicamente com fins comerciais e industriais,** para realizar estudo de viabilização do PROJETO e, eventualmente, a implantação do EMPREENDIMENTO, após a devida autorização da ANEEL e/ou do MME. (Fonte Avulsa) (grifei)

Essa previsão é particularmente sensível do ponto de vista previdenciário, pois evidencia que a exploração da terra deixa de ser agrícola, passando a assumir natureza empresarial, o que pode ser interpretado pelo INSS como incompatível com o regime de economia familiar. Ainda no tocante à limitação da atividade rural, a Cláusula 7.4 admite a continuidade de atividades agrícolas pelo locador apenas de forma restrita:

> 74. **O LOCADOR poderá exercer atividades agrícolas, pecuárias, de piscicultura ou outras na Área Locada desde que o exercício de tais atividades não prejudique, de alguma forma, a finalidade e o uso que a LOCATÁRIA pretende dar à ÁREA LOCADA**, comprometendo-se, ainda, o LOCADOR a não implementar ou manter na referida ÁREA LOCADA quaisquer construções que impossibilitem ou interfiram na passagem do vento ou fluxo solar para funcionamento dos aerogeradores ou dos painéis solares que porventura vierem a ser nela instalados. (Fonte Avulsa) (grifei)

Além disso, o item 7.4.1 condiciona essas atividades à prévia anuência da empresa, o que demonstra que a atividade agrícola passa a ser subordinada e residual, e não mais principal, elemento que fragiliza, ainda mais, a comprovação da atividade rural para fins previdenciários.

> 74.1. O exercício de quaisquer das atividades descritas na Cláusula 7.4, pelo LOCADOR, demandará ciência prévia e por escrito à LOCATÁRIA para avaliação conjunta das eventuais interferências com os objetivos do EMPREENDIMENTO. (Fonte Avulsa) (grifei)

Outro ponto relevante destes contratos e que revela a existência de disposições que reforçam o desequilíbrio da relação, diz respeito ao estabelecimento de prazos extensos, ainda na fase de estudos com possibilidade de prorrogação unilateral pela empresa, vinculadas à autorização da ANEEL:

> 3.1 - O presente contrato terá início na data de sua assinatura e vigorará pelo prazo de até 10 (dez) anos, correspondente à fase de estudos, podendo ser prorrogado unilateralmente pela ARRENDATÁRIA, a seu exclusivo critério. (Fonte Avulsa)

Na prática, esses contratos podem perdurar por décadas, consolidando a substituição da atividade agrícola por uma lógica de exploração energética, o que reforça o risco de perda da qualidade de segurado ao longo do tempo. Ainda, podemos observar esta assimetria com a previsão de uma rescisão unilateral em favor da arrendatária, com cláusulas que dispõem o seguinte:

> 11.1 - A ARRENDATÁRIA poderá rescindir o presente contrato, a qualquer tempo, mediante simples notificação ao ARRENDADOR, nas hipóteses previstas neste instrumento, não sendo assegurado ao ARRENDADOR igual direito de resilição unilateral. (Fonte Avulsa)

Essa cláusula explicita a ausência de reciprocidade contratual, conferindo à empresa prerrogativa exclusiva de rompimento do vínculo, o que fragiliza ainda mais a posição do agricultor. No entanto, o ponto mais sensível não reside apenas no desequilíbrio negocial, mas nas consequências indiretas desses contratos sobre o enquadramento previdenciário do agricultor.

Além dessas, observa-se frequentemente a presença de cláusulas além do que impõem deveres de confidencialidade, dificultando a circulação de informações entre agricultores, ao passo que condicionam o início de pagamentos mais significativos apenas à fase de operação do parque, mantendo o proprietário em situação de expectativa durante anos.

Ainda, muitos contratos impõem restrições significativas ao uso da terra, limitando ou até inviabilizando a continuidade da atividade agrícola em parte substancial do imóvel (Meireles; Maia, 2023). Com isso, ainda que não haja cessação total da produção, há, frequentemente, uma redução da exploração direta da terra, o que repercute na caracterização do regime de economia familiar.

É justamente nesse ponto que se insere a problemática da perda da qualidade de segurado ao agricultor que arrenda a terra para a criação e instalação dos parques eólicos. Como aborda Mariana Traldi (2019), os contratos de arrendamento eólico produzem uma transformação silenciosa na posição do agricultor, que deixa de ser predominantemente produtor para assumir, ainda que parcialmente, a condição de rentista rural, isto é, alguém que aufere renda da terra

sem necessariamente explorá-la diretamente em sua integralidade. Essa mutação, embora economicamente vantajosa em alguns casos, entra em tensão com os requisitos legais para manutenção da qualidade de segurado especial.

De igual modo, Silva (2023) aponta que a inserção dos agricultores em cadeias produtivas vinculadas à geração de energia altera a lógica tradicional da agricultura familiar, tendo em vista que introduz elementos de mercado e renda não vinculados ao trabalho direto, o que dificulta o enquadramento previdenciário nos moldes previstos pela Lei nº 8.213/91.

Com efeito, a legislação previdenciária estabelece critérios rigorosos para a caracterização do segurado especial, exigindo o exercício da atividade rural em regime de economia familiar, sem a presença de fontes de renda incompatíveis. Conforme já demonstrado, o §9º do art. 11 da Lei nº 8.213/91 prevê hipóteses excepcionais em que outras rendas não descaracterizam essa condição. Contudo, a renda proveniente do arrendamento para geração de energia eólica não está incluída nesse rol taxativo.

Dessa forma, ao celebrar contratos dessa natureza, o agricultor pode, ainda que sem plena consciência, incorrer em situação de descaracterização da qualidade de segurado especial, conforme versam Meireles e Maia (2023):

> Muitos desses trabalhadores rurais não compreendem com exatidão, mas, para fins previdenciários, pode-se afirmar que, ao celebrarem o contrato, os arrendadores se tornam fornecedores de energia por equiparação. (Maia; Meireles; pág. 72, 2023)

Isso ocorre especialmente quando há arrendamento de parcela significativa da propriedade, reduzindo a atividade agrícola ou até mesmo deixando-a como atividade secundária, conforme rezam os contratos que, ainda que, não utilizem mais de 50% da área total de produção, obrigam os agricultores a não utilizar a área do terreno próxima ao maquinário a fim de não causar prejuízo à geração de energia. Além do que, caso a renda oriunda do contrato assuma relevância econômica e, embora seja um valor mínimo, o agricultor, deixa de ser produtor rural e passa a ser considerado arrendador rural (Traldi, 2019).

Importante destacar que, diferentemente do que ocorre em outros contextos, essa perda não decorre de uma escolha consciente de abandono da atividade rural,

mas de uma reconfiguração induzida por contratos estruturados por agentes econômicos mais fortes.

A jurisprudência, por sua vez, tem contribuído para a consolidação desse cenário. Ao validar cláusulas contratuais e reconhecer a legitimidade dos contratos de arrendamento eólico, como no caso envolvendo a empresa Renova Energia, o Judiciário tende a analisar a questão sob a ótica civil-contratual, sem, contudo, enfrentar de forma aprofundada os impactos previdenciários dessas relações.

Nesse sentido, destaca-se o julgamento da Apelação Cível nº 0804984-91.2021.8.15.0251, oriunda da 4ª Vara Mista de Patos, sob relatoria do Des. Oswaldo Trigueiro do Valle Filho, no qual se discutia a rescisão de contrato de arrendamento rural para implantação de parque eólico. Na ocasião, o Tribunal de Justiça da Paraíba manteve a improcedência do pedido autoral, sob o fundamento de inexistência de inadimplemento contratual, considerando que o prazo da fase de estudos, fixado em 10 anos na cláusula 3.1, ainda não havia sido exaurido, nos termos do voto do relator:

> A fase de estudos, nos termos da Cláusula Terceira, item 3.1, tem duração de 10 (dez) anos, a partir da assinatura do contrato, podendo ser renovado por igual período pela ré, mediante notificação. Nesse contexto, considerando que o contrato foi celebrado em 20/06/2013, **conclui-se que não houve o exaurimento do prazo contratual para fase de estudos, de modo que a alegada permanência do projeto na referida fase inicial não constitui em inadimplemento apto a rescindir a avença** (TJPB (4ª Câmara Cível). Apelação Cível nº 0804984-91.2021.8.15.0251. Relator: Des. Oswaldo Trigueiro do Valle Filho. Julgamento em 04 maio 2023. João Pessoa. 2023. DJe (grifei)

De modo semelhante, no julgamento relatado pelo Juiz convocado Miguel de Britto Lyra Filho, também pelo Tribunal de Justiça da Paraíba, reafirmou-se a validade dos contratos de arrendamento eólico, destacando-se que a permanência do empreendimento na fase de estudos não caracteriza desídia da empresa arrendatária, tampouco justifica a rescisão contratual, senão vejamos:

> Em que pese o posicionamento do autor/apelante, observa-se que o referido instrumento contratual (Id. 15757558 - Pág. 3) prevê a existência de duas fases do projeto, quais sejam: fase de estudos (Cláusula Terceira) e fase de instalação e operação (Cláusula Quarta). A fase de estudos, nos termos da Cláusula Terceira, item 3.1, tem duração de 10 (dez) anos, a partir da assinatura do contrato, podendo ser renovado por igual período pela ré, mediante notificação. Nesse contexto, considerando que o contrato foi

> celebrado em 10/10/2014, conclui-se que não houve o exaurimento do prazo contratual para fase de estudos, de modo que a alegada permanência do projeto na referida fase inicial não constitui em inadimplemento apto a rescindir a avença. (TJPB (4ª Câmara Cível). Apelação Cível nº 0804987-46.2021.8.15.0251. Relator: Des. João Alves da Silva. Julgamento em 04 maio 2023. João Pessoa. 2023. DJe).

Em ambos os casos, o Tribunal enfatizou a necessidade de observância dos princípios do *pacta sunt servanda* e da autonomia da vontade, conferindo prevalência ao que foi livremente pactuado entre as partes. Outro ponto relevante extraído dos julgados é o reconhecimento da essencialidade dos contratos de arrendamento para a atividade empresarial das companhias do setor energético, inclusive em contextos de recuperação judicial, o que reforça a proteção jurídica conferida às empresas arrendatárias.

Nesse cenário, destaca-se que a opção pelo arrendamento, em detrimento da aquisição da propriedade, não é aleatória, mas decorre de uma lógica econômica que privilegia a redução de custos, a flexibilização do uso da terra e a mitigação de riscos empresariais. Conforme apontam Oliveira e Fraga (2021), para explorar a energia eólica em terra (onshore), é essencial usar o solo para instalar os aerogeradores. Essa instalação geralmente ocorre em áreas rurais devido ao padrão natural de ventos na região e à inviabilidade prática de implementar aerogeradores em zonas urbanas, onde a verticalização das construções dificulta a circulação e captação eficientes dos ventos. Com o objetivo de garantir viabilidade econômica, os empreendedores desse setor normalmente optam por não adquirir a propriedade do terreno rural, mas sim arrendar o direito de utilização do solo por um período específico.

Tal estratégia permite às empresas explorar extensas áreas territoriais sem a necessidade de imobilização de capital na compra da terra, transferindo aos proprietários rurais parte significativa dos riscos inerentes ao empreendimento. (Traldi, 2022). Além disso, o arrendamento viabiliza a manutenção do controle econômico sobre o território, sem que haja a correspondente transferência da titularidade dominial, o que reforça a assimetria na relação contratual (Traldi, 2019; Brasileiro et al, 2025).

Essa dinâmica evidencia que os contratos de arrendamento eólico não apenas viabilizam a expansão do setor energético, mas também constituem instrumentos centrais de organização econômica dessas empresas, sendo

estruturados de forma a maximizar seus benefícios, muitas vezes em detrimento da autonomia e da segurança jurídica dos agricultores familiares.

Todavia, o que se observa é que essa abordagem jurisprudencial, centrada na validade formal dos contratos e na segurança jurídica das relações empresariais, deixa à margem a análise das consequências sociais e previdenciárias suportadas pelos agricultores familiares. Ao considerar legítimas cláusulas que prolongam excessivamente a fase de estudos, restringem o uso da terra e atribuem vantagens unilaterais às empresas, o Judiciário acaba por legitimar um modelo contratual que, na prática, pode comprometer a continuidade da atividade rural.

Nesse contexto, conforme apontado por Traldi (2019), os contratos de arrendamento eólico promovem uma reconfiguração da posição do agricultor, que passa a auferir renda desvinculada do trabalho direto na terra, aproximando-se da figura do rentista rural. Essa transformação, embora juridicamente válida sob a ótica contratual, revela-se problemática quando confrontada com os critérios legais de enquadramento como segurado especial.

Assim, ainda que os tribunais reconheçam a regularidade dos contratos e afastem alegações de abusividade ou inadimplemento, não enfrentam o fato de que tais instrumentos podem implicar, indiretamente, na perda da qualidade de segurado especial, sobretudo quando há redução da atividade agrícola ou quando a renda oriunda do arrendamento assume papel relevante na subsistência familiar.

Desse modo, a jurisprudência acaba por reforçar um cenário de contradição: ao mesmo tempo em que assegura a estabilidade dos contratos e incentiva a expansão da energia renovável, contribui, ainda que de forma indireta, para a fragilização da proteção previdenciária dos agricultores familiares, que permanecem inseridos em uma zona de insegurança jurídica quanto à manutenção de seus direitos sociais.

À luz dessas considerações, verifica-se que a inserção do agricultor familiar em projetos de geração de energia renovável, por meio de contratos de arrendamento, pode resultar na perda da qualidade de segurado especial, não por abandono da atividade rural, mas por inadequação do ordenamento jurídico às transformações contemporâneas do espaço rural.

4. A PERDA DA QUALIDADE DE SEGURADO DOS ARRENDADORES EÓLICOS

4.1 A interpretação restritiva do INSS e o risco de descaracterização do Segurado Especial nos contratos de arrendamento eólico

A análise da posição administrativa do Instituto Nacional do Seguro Social (INSS) acerca dos contratos de arrendamento de terras para a implantação de parques eólicos revela um cenário de forte tensão entre os critérios legais formais de enquadramento do segurado especial e a realidade socioeconômica vivenciada pelos agricultores familiares.

Conforme se extrai da manifestação administrativa endereçada ao Movimento dos Trabalhadores Rurais Sem Terra (MST) e ao Instituto de Estudos Socioeconômicos (Inesc)[4], a autarquia previdenciária adota uma interpretação restritiva dos requisitos previstos na Lei n.º 8.213/1991, especialmente no que se refere à exigência de exercício de atividade rural em regime de economia familiar como principal meio de subsistência. Nesse contexto, a existência de contratos de arrendamento rural, em especial aqueles vinculados à exploração de energia eólica, passa a ser frequentemente interpretada como elemento descaracterizador da condição de segurado especial.

Essa compreensão decorre, essencialmente, de dois fundamentos centrais utilizados pelo INSS, quais sejam: a) a perda da centralidade da atividade rural e b) a impossibilidade de comprovação da atividade rural.

Nesse sentido, o primeiro fundamento reside na interpretação de que a renda proveniente do arrendamento representa uma fonte alternativa capaz de afastar a predominância da atividade rural como meio de subsistência. Assim, ainda que o agricultor não abandone completamente a produção agrícola, o simples recebimento de valores decorrentes do arrendamento pode ser entendido como indicativo de mudança na natureza econômica da atividade exercida, já que ele agora figura como arrendador.

Conforme se depreende dos contratos analisados, a quantia a ser recebida pelos proprietários das terras revela-se relativamente modesta diante da extensão territorial comprometida. No aspecto econômico, a Cláusula Quarta (4.1 e 4.2) prevê

[4] Anexo A - OFÍCIO SEI N.º 37/2024/DIRBEN-INSS.

remuneração ao proprietário, inicialmente fixa e posteriormente vinculada à receita da energia, vejamos:

> CONTRATO 1:
> 4.2 O valor do arrendamento será fixo e anual é definido apenas para referência em função do número de aerogeradores instalados na ÁREA, ficando estabelecido o valor de R$ 6.207,72 (Seis mil duzentos e sete reais e setenta e dois centavos) por aerogerador. (Fonte Avulsa)
>
> CONTRATO 2:
> 4.1. Pelo prazo inicial de locação previsto na Cláusula 3.1, incluindo, se necessário, o prazo previsto na Cláusula 3.1.1, a LOCATÁRIA pagará ao LOCADOR a quantia de RS 3.600,00 (três mil e seiscentos reais), isentos de impostos, quantia essa a ser paga através de cheque nominal ao o Locador _____ no ato da assinatura do presente Contrato.
> 42. Após o início da operação comercial do EMPREENDIMENTO, a LOCATÁRIA pagará ao LOCADOR, unicamente, a remuneração mensal equivalente a 1,0% (um por cento) da receita bruta de venda da energia elétrica gerada e efetivamente comercializada (“REMUNERAÇÃO”), valor este a ser calculado de forma proporcional à fração da ÁREA LOCADA em relagio à área total do EMPREENDIMENTO. (Fonte Avulsa)

Em um dos instrumentos contratuais, verifica-se a previsão de pagamento no valor de R$ 3.600,00 (três mil e seiscentos reais) pelo uso de uma área de 17,60 hectares, enquanto em outro contrato estipula-se a quantia de R$ 6.207,72 (seis mil duzentos e sete reais e setenta e dois centavos) por aerogerador instalado em uma área de 60,00 hectares.

Tal remuneração possui natureza não agrícola, podendo ser interpretada como renda diversa da atividade rural, o que também pode ser utilizado pelo INSS como fundamento para descaracterizar o enquadramento como segurado especial.

Desta feita, a análise desses valores evidencia que, embora a cessão da terra para exploração eólica represente uma fonte de renda, ela não se mostra suficiente, por si só, para substituir integralmente a atividade agrícola tradicional desenvolvida pelos agricultores familiares. Trata-se, na maioria dos casos, de uma renda complementar, incapaz de garantir a subsistência do núcleo familiar sem a manutenção de outras atividades produtivas.

Todavia, essa lógica revela-se problemática quando confrontada com a realidade empírica dos agricultores familiares. Em muitos casos, a renda oriunda dos contratos eólicos não substitui a atividade rural, mas apenas a complementa, funcionando como estratégia de sobrevivência diante das adversidades climáticas,

da baixa produtividade da terra e da ausência de políticas públicas estruturantes. Assim, longe de representar uma ruptura com o modo de vida rural, o arrendamento eólico se insere como mais um elemento dentro da pluriatividade que caracteriza a agricultura familiar contemporânea.

O segundo fundamento diz respeito à exigência probatória imposta ao segurado especial. Como amplamente consolidado na legislação previdenciária, especialmente após as alterações promovidas pela Lei nº 13.846/2019, exige-se início de prova material contemporânea ao período de carência, vedando-se a comprovação exclusivamente testemunhal.

Nesse cenário, ocorre um fenômeno particularmente grave, visto que ao arrendar parte significativa de sua terra para a instalação de aerogeradores, o agricultor pode perder, na prática, a possibilidade concreta de exercer a atividade rural em escala suficiente para gerar documentação comprobatória (Meireles; Maia, 2023). Consequentemente, ainda que mantenha algum nível de produção, passa a não conseguir demonstrar formalmente o exercício da atividade rural perante o INSS.

Assim, instaura-se um paradoxo jurídico e social: o agricultor não deixa necessariamente de ser agricultor, mas deixa de conseguir provar que é. A postura adotada pelo INSS evidencia a prevalência de critérios formais sobre a análise da realidade concreta do segurado, o que contraria a própria finalidade protetiva do regime jurídico do segurado especial.

Nesse ponto, a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça tem reiteradamente sinalizado a necessidade de flexibilização interpretativa em matéria previdenciária rural. O entendimento consolidado, a exemplo do que se extrai do Tema 1115/STJ, aponta que:

> O tamanho da propriedade não descaracteriza, por si só, o regime de economia familiar, caso estejam comprovados os demais requisitos legais para a concessão da aposentadoria por idade rural. (STJ, Tema 1115/2022)

Essa orientação revela-se plenamente aplicável aos contratos de arrendamento para geração de energia eólica. Isso porque esses contratos não representam, necessariamente, a substituição da atividade rural por outra atividade econômica, mas sim uma adaptação do agricultor a novas dinâmicas produtivas. No entanto, a atuação administrativa do INSS ainda se mostra resistente a essa

interpretação mais ampla, insistindo em uma lógica que associa automaticamente a existência de renda alternativa à perda da condição de segurado especial.

4.2 A descaracterização indireta do segurado especial segundo a interpretação do INSS

Um dos aspectos mais relevantes na análise da perda da qualidade de segurado especial no contexto do arrendamento eólico é o fato de que essa descaracterização não ocorre, na maioria dos casos, de forma direta ou imediata, mas sim de maneira indireta, progressiva e estrutural.

Inicialmente, o agricultor familiar celebra o contrato de arrendamento, muitas vezes sem plena compreensão de suas implicações jurídicas e previdenciárias. Em um primeiro momento, não há, necessariamente, o abandono da atividade rural. Todavia, com a implementação do empreendimento, a área disponível para cultivo ou criação é reduzida, seja pela ocupação direta do solo, seja pelas restrições impostas ao uso do entorno, que limitam práticas agrícolas tradicionais.

Com o passar do tempo, essa limitação repercute diretamente na dinâmica produtiva da unidade familiar. Assim, a produção agrícola diminui, a circulação de mercadorias é reduzida e, consequentemente, há menor emissão de documentos que tradicionalmente servem como início de prova material da atividade rural. Entre esses documentos, destacam-se as notas fiscais de comercialização da produção agrícola, os registros de venda em programas institucionais como o Programa de Aquisição de Alimentos (PAA) e o Programa Nacional de Alimentação Escolar (PNAE), os comprovantes de participação em feiras livres ou mercados locais, as declarações de aptidão ao PRONAF (DAP) ou o Cadastro Nacional da Agricultura Familiar (CAF), bem como registros de compra ou o recebimento de insumos e sementes destinados à atividade produtiva.

Dessa forma, a redução ou interrupção da produção agrícola dificulta a emissão desses documentos, uma vez que, sem produção efetiva, o agricultor deixa de realizar operações de comercialização que normalmente gerariam registros formais da atividade rural. Nesse contexto, quando o agricultor necessita acessar um benefício previdenciário, depara-se com a exigência administrativa de comprovação do exercício da atividade rural no período de carência. A ausência ou fragilidade dessas provas documentais conduz, com frequência, ao indeferimento do benefício,

sob o fundamento de não comprovação da atividade rural ou descaracterização do regime de economia familiar.

Sob a ótica do INSS, a análise permanece centrada em critérios formais, especialmente na verificação da continuidade da produção e da documentação correspondente, bem como na aferição de que a atividade rural constitui o principal meio de subsistência do núcleo familiar. Entretanto, essa leitura desconsidera que a redução da produção não decorre, necessariamente, de uma escolha voluntária do agricultor, mas de limitações impostas por contratos firmados em contextos de assimetria econômica e informacional.

Desse modo, a interpretação administrativa acaba por atribuir ao agricultor as consequências de uma transformação estrutural do uso da terra que não foi por ele integralmente controlada. A diminuição da atividade produtiva, que resulta de restrições contratuais externas, é interpretada como indício de afastamento da condição de segurado especial, o que evidencia uma dissociação entre a realidade social do meio rural e os critérios aplicados para o reconhecimento de direitos previdenciários.

Assim, a perda da qualidade de segurado especial não decorre propriamente do contrato de arrendamento em si, mas dos efeitos que ele produz ao longo do tempo sobre a capacidade do agricultor de manter e comprovar o exercício da atividade rural. Trata-se, portanto, de um processo de descaracterização indireta, no qual fatores econômicos, contratuais e institucionais se articulam para fragilizar o acesso à proteção previdenciária.

Nesse cenário, evidencia-se uma contradição relevante: ao mesmo tempo em que o agricultor participa, ainda que de forma periférica, de um modelo de desenvolvimento associado à produção de energia renovável, pode acabar excluído do sistema de proteção social que historicamente lhe foi destinado. Como sintetiza Tarcísio Silva (2023), a partir dessa realidade, impõe-se a indagação: “energia limpa para quem?”

4.3 A lacuna legislativa e a necessidade de interpretação protetiva do regime do segurado especial

Outro elemento central dessa problemática reside na ausência de previsão legal expressa acerca dos contratos de arrendamento voltados à geração de

energia. O art. 11, §9º, da Lei nº 8.213/1991 estabelece hipóteses específicas em que a percepção de rendimentos diversos da atividade rural não descaracteriza a condição de segurado especial, configurando um rol taxativo de exceções.

Conforme sistematiza Pereira (2022), esse dispositivo contempla situações pontuais em que a existência de outras fontes de renda é juridicamente tolerada, desde que não comprometa a centralidade da atividade rural no contexto da economia familiar. Entre essas hipóteses, incluem-se o exercício de atividade remunerada por período limitado, a participação em programas assistenciais e o desempenho de funções sindicais, dentre outras expressamente previstas.

Entretanto, não há qualquer menção à hipótese de arrendamento de terras para fins de exploração energética, tampouco à cessão do imóvel rural para a instalação de empreendimentos de geração de energia. Dessarte, essa ausência normativa revela uma lacuna legislativa diante das transformações contemporâneas do meio rural, especialmente no contexto da expansão das energias renováveis.

Nesse sentido, Maia et al. (2024) destacam que o ordenamento jurídico brasileiro ainda não acompanhou adequadamente as novas formas de uso econômico do território rural, o que resulta em dificuldades interpretativas e na aplicação de critérios concebidos para uma realidade agrária tradicional a situações marcadas por maior complexidade econômica e produtiva, isso porque o Estatuto da Terra e a legislação previdenciária não foram formulados para estas relações contratuais, deixando uma zona de vazio jurídico que penaliza os agricultores familiares.

A inexistência de previsão específica quanto ao arrendamento eólico, portanto, permite que a Administração Pública adote interpretações restritivas, enquadrando a renda dele decorrente como incompatível com a condição de segurado especial, ainda que o agricultor permaneça inserido no meio rural e mantenha, ainda que de forma reduzida, atividades agrícolas.

Além disso, evidencia-se uma tensão entre diferentes diretrizes das políticas públicas estatais. De um lado, observa-se o incentivo à expansão de fontes de energia renovável, especialmente no Nordeste brasileiro, com forte participação de propriedades rurais privadas. De outro, mantém-se um modelo previdenciário que não contempla expressamente essas novas dinâmicas, o que pode resultar na exclusão de agricultores familiares do sistema de proteção social.

Nesse contexto, a ausência de coordenação normativa entre a política energética e a política previdenciária revela a necessidade de uma interpretação jurídica mais adequada às transformações do meio rural contemporâneo. Isso implica reconhecer que determinadas formas de renda, como aquelas oriundas do arrendamento para geração de energia, podem assumir caráter complementar, e não necessariamente substitutivo da atividade agrícola.

Assim, a análise do enquadramento do segurado especial deve considerar não apenas a existência de fontes de renda diversas, mas também o contexto em que essas rendas são percebidas, bem como a permanência do agricultor no meio rural e sua vinculação à lógica da economia familiar.

4.4 O arranjo contratual do arrendamento eólico como mecanismo de exclusão previdenciária do segurado especial: crítica estrutural e proposta de reconfiguração contratual

A análise desenvolvida ao longo deste trabalho permite afirmar que a descaracterização do segurado especial nos casos de arrendamento de terras para implantação de parques eólicos não decorre de uma escolha individual do agricultor, tampouco pode ser atribuída exclusivamente à interpretação administrativa do INSS. Trata-se, contudo, de um processo estrutural de produção de vulnerabilidade, resultante da convergência entre lacunas normativas, exigências probatórias rígidas e modelos contratuais elaborados sob lógica empresarial, em contexto de profunda desigualdade informacional.

O problema estrutural reside na própria engenharia contratual e regulatória que rege o arrendamento de terras para fins de exploração eólica, cuja formatação jurídica produz efeitos previdenciários severos e, muitas vezes, irreversíveis sobre o segurado especial. Como demonstra Barros (2024), a legislação previdenciária foi concebida a partir de uma noção clássica de atividade rural, centrada na exploração direta da terra como principal meio de subsistência. Entretanto, a transformação contemporânea do espaço rural, marcada pela inserção de atividades econômicas complexas, como a geração de energia eólica, não foi acompanhada por atualização normativa capaz de disciplinar adequadamente seus efeitos previdenciários (Meireles; Maia, 2023). Essa defasagem cria um espaço de insegurança jurídica no

qual o agricultor passa a assumir riscos que não são explicitados no momento da contratação.

Traldi (2019), por sua vez, evidencia que os contratos de arrendamento eólico operam como instrumentos de reorganização territorial, transferindo às empresas não apenas o direito de uso da terra, mas o controle funcional sobre áreas estratégicas do imóvel rural.

Nesse sentido, esses empreendimentos produzem impactos que alteram práticas produtivas, rotinas comunitárias e formas tradicionais de uso do território (Hofstaetter, 2016). No plano previdenciário, essa reconfiguração territorial adquire uma dimensão ainda mais sensível: ao limitar o exercício da atividade agrícola, os contratos reduzem a capacidade do agricultor de produzir os elementos materiais exigidos pelo INSS para comprovação da condição de segurado especial.

Forma-se, assim, uma engrenagem paradoxal em que o agricultor é instado a demonstrar que a atividade rural permanece sendo sua principal fonte de subsistência, mas o próprio arrendamento, que é estruturado por cláusulas de uso exclusivo, restrições produtivas e longos prazos de vigência, compromete a continuidade dessa atividade, tendo em vista que, embora formalmente denominados contratos de arrendamento, tais instrumentos possuem natureza híbrida, frequentemente deslocando o controle do território para as empresas energéticas por prazos que ultrapassam 20 ou 30 anos (Traldi, 2019), podendo chegar a 100 anos em virtude das renovações automáticas.

Nos termos do art. 11, VII, da Lei nº 8.213/1991, o segurado especial é aquele que exerce atividade rural em regime de economia familiar, em área de até quatro módulos fiscais, com predominância de mão de obra da própria família e com renda majoritariamente oriunda da atividade rural. Ainda, a legislação admite fontes complementares de renda, mas estabelece limites que, se ultrapassados, podem descaracterizar a condição.

É nesse ponto que o problema se revela, já que o agricultor que celebra contrato de arrendamento para instalação de aerogeradores passa a auferir renda contratual periódica. Contudo, para manter sua qualidade de segurado especial, ele deverá provar ao INSS que continua exercendo atividade rural e que essa atividade permanece como sua principal fonte de renda, além do que deverá comprovar que não houve descaracterização do regime de economia familiar.

Entretanto, o próprio contrato frequentemente inviabiliza a continuidade plena da atividade agrícola. Na prática, conforme destacado nos contratos analisados, o agricultor pode ser impedido de plantar em determinadas faixas e utilizar maquinário próximo às estruturas, de modo que não pode mais desenvolver atividades que interfiram na operação dos aerogeradores, tampouco construir benfeitorias ou alterar o uso do solo.

Essa limitação territorial e produtiva gera um efeito perverso: o contrato reduz a capacidade agrícola da propriedade, mas o sistema previdenciário exige que o agricultor comprove que continua sendo produtor rural em regime de economia familiar. Cria-se, assim, um paradoxo jurídico, já que o contrato restringe ou inviabiliza parcialmente a produção agrícola, enquanto o INSS exige prova de continuidade produtiva. Desta feita, a ausência dessa prova pode implicar a perda da condição de segurado especial. No entanto, é evidente que não se trata de fraude ou má-fé do agricultor, mas sim de uma incompatibilidade estrutural entre dois regimes normativos que não dialogam: o contratual-energético e o previdenciário-rural.

Nesse contexto, observa-se que a interpretação administrativa acaba por promover uma equiparação indevida entre o agricultor familiar que celebra contrato de arrendamento para fins de exploração eólica e o grande arrendador de terras, tradicionalmente associado a uma lógica rentista. Essa aproximação, contudo, não se sustenta. Diferentemente do grande proprietário que aufere renda passiva de múltiplos contratos e se desvincula da atividade produtiva, o agricultor familiar permanece inserido, ainda que de forma limitada, na dinâmica do trabalho rural, sendo a renda do arrendamento, na maioria dos casos, complementar e não substitutiva.

Além disso, a própria natureza dos contratos de arrendamento eólico afasta a ideia de uma renda estável e plenamente controlada pelo agricultor. Embora, em regra, sejam pactuados por longos períodos, tais contratos estão sujeitos a condições suspensivas, fases de implementação do empreendimento e cláusulas de rescisão que podem interromper ou reduzir significativamente a renda auferida. Em muitos casos, há períodos iniciais em que não há pagamento efetivo, ou em que a remuneração é inferior àquela projetada, bem como hipóteses contratuais que autorizam a empresa a encerrar ou modificar o uso da área, o que evidencia a instabilidade dessa fonte de renda.

Dessa forma, não se pode afirmar que o agricultor, ao celebrar o contrato, passa a integrar uma lógica econômica típica do rentismo. Ao contrário, ele continua submetido a um cenário de incerteza, no qual a renda do arrendamento não substitui plenamente a atividade agrícola, nem garante segurança econômica duradoura. Ainda assim, o INSS, ao desconsiderar essas especificidades, adota uma leitura que aproxima indevidamente realidades distintas, tratando o agricultor como se houvesse abandonado sua condição de produtor rural.

Tal interpretação revela uma simplificação incompatível com a complexidade das relações analisadas, pois ignora tanto as limitações impostas pelo contrato à atividade agrícola quanto a natureza precária e condicionada da renda dele decorrente. Em consequência, o agricultor é duplamente prejudicado: tem sua capacidade produtiva reduzida pelo arrendamento e, simultaneamente, vê fragilizada sua condição previdenciária por não conseguir atender aos critérios formais exigidos pelo sistema.

Ainda, outro ponto sensível reside na interpretação administrativa de que a renda oriunda do arrendamento pode descaracterizar o requisito da predominância da atividade rural. Contudo, é preciso distinguir com precisão pois o agricultor não produz energia, não participa do processo produtivo energético, tampouco assume riscos empresariais. Outrossim, o produtor rural não é proprietário dos aerogeradores, nem comercializa energia no mercado.

Dessarte, conforme os próprios contratos, todos os equipamentos, estruturas e a energia produzida pertencem exclusivamente à empresa exploradora, enquanto o agricultor apenas autoriza o uso da área mediante contraprestação, senão vejamos:

> 6.2 A LOCATÁRIA poderá construir no IMOVEL as edificações e instalações, bem como realizar a montagem dos equipamentos necessários à implantação e operação do EMPREENDIMENTO, o que permitirá gerar a energia elétrica, incluindo-se o estabelecimento de estradas, canteiro de obras, subestação, canaletas, escritórios, oficinas, pequenos prédios, garagens, depósitos, cercas de proteção, cisternas, sistemas de energia e comunidades, e demais instalações complementares e correlatas, a critério da LOCATÁRIA, tudo de acordo com o PROJETO a ser aprovado pelas autoridades competentes. (Fonte avulsa).

Com isso, resta claro que a empresa locatária é responsável pela construção, montagem e operação dos parques eólicos.

> 6.3. Caberá exclusivamente à LOCATÁRIA arcar com todos os custos relativos aos estudos, planejamento, construção, operação, manutenção e reparo dos equipamentos e demais instalações integrantes do EMPREENDIMENTO a ser instalado na ÁREA LOCADA, incluindo seus componentes e acessórios, de forma a assegurar o fluxo contínuo da produção de energia elétrica, incluindo, sem limitação, as instalações mencionadas na Cláusula 6.2. (Fonte avulsa).

Observa-se, portanto, que a produção de energia elétrica é responsabilidade exclusiva da empresa, e o agricultor não participa da cadeia produtiva, por conseguinte, não assume risco empresarial. Sob essa perspectiva, o arrendamento eólico aproxima-se mais de um direito real de superfície ou de uma servidão especial do que de um arrendamento rural típico previsto no Estatuto da Terra, na medida em que não se destina à exploração agrícola, mas à implantação de infraestrutura energética de longa duração, com instalação de aerogeradores, subestações, cabos e áreas de exclusão (Traldi, 2019).

Dado o exposto, o problema não reside propriamente na atribuição ao agricultor da condição de produtor de energia, mas na interpretação segundo a qual, ao arrendar parte de sua terra para a instalação de empreendimentos eólicos, ele deixaria de ser trabalhador rural para assumir uma posição de caráter rentista. Parte-se da premissa de que a percepção de renda decorrente do contrato configuraria rendimento desvinculado do trabalho, o que afastaria o enquadramento no regime de economia familiar. Essa leitura, contudo, não se sustenta diante das especificidades do caso concreto.

Isso porque o agricultor familiar não se equipara ao rentista clássico, cuja renda decorre da exploração patrimonial dissociada de qualquer atividade produtiva. Ao contrário, mesmo diante do arrendamento, o agricultor permanece, na maioria das situações, vinculado ao trabalho rural, ainda que em condições reduzidas ou adaptadas em razão das limitações impostas pelo contrato. A renda auferida não representa substituição plena da atividade agrícola, mas, em regra, sua complementação, inserida em uma estratégia de sobrevivência econômica em contextos de vulnerabilidade.

Além disso, a própria dinâmica contratual afasta a ideia de uma renda estável e autônoma típica do rentismo. Os contratos de arrendamento eólico, embora frequentemente celebrados por longos períodos, estão sujeitos a condicionantes, fases de implementação e hipóteses de rescisão que podem impactar diretamente a percepção de valores, evidenciando que não se trata de uma fonte de renda

absolutamente segura ou desvinculada de riscos. Dessa forma, a caracterização do agricultor como rentista implica uma simplificação indevida, que desconsidera tanto a continuidade, ainda que parcial, da atividade rural quanto a natureza condicionada da renda obtida.

Assim, a interpretação administrativa que associa o arrendamento à perda automática da condição de segurado especial revela uma confusão entre a titularidade da terra e a natureza da atividade econômica exercida pelo agricultor. Ao presumir que a existência de renda contratual implica abandono do trabalho rural, o INSS adota um critério incompatível com a realidade contemporânea do campo, na qual a diversificação de fontes de renda constitui, muitas vezes, não uma opção, mas uma necessidade para a manutenção da própria unidade familiar.

Diante desse quadro, a crítica não pode se limitar à constatação do problema. É necessário propor caminhos, é nesse contexto que a minuta contratual [5] elaborada pelo Ministério Público Federal (MPF) e pelo Grupo Dom Quixote[6] representa um avanço ao buscar maior equilíbrio e transparência no tratamento jurídico do arrendamento para fins de geração de energia renovável. Isso porque diferentemente dos contratos empresariais tradicionais, ela contém dispositivos que delimitam com precisão a posição jurídica da empresa e do proprietário rural, evitando confusões quanto à titularidade da atividade econômica.

A proposta estabelece que:

> 2.5 A posse exercida pela ARRENDATÁRIA será parcial, temporária e vinculada ao objeto técnico descrito neste contrato, sendo vedado o desvio de finalidade da área arrendada ou sua utilização para atividades não previstas.

Essa redação é extremamente relevante, haja vista que ao qualificar a posse como parcial, temporária e vinculada a um objeto técnico específico, o contrato afasta a ideia de transferência plena do imóvel ou de substituição da atividade rural pela atividade energética, de modo a reforçar como o agricultor mantém a titularidade e a função social da propriedade, não havendo exploração conjunta da atividade energética.

Ainda, a minuta propõe o uso limitado à área necessária, ao versar que:

---

[5] Anexo B - Minuta Contrato de Arrendamento para Produção de Energia (Eólica/ Solar).
[6] Grupo de Pesquisa ensino e extensão em energias renováveis-CNPq.

> 2.2 A ARRENDATÁRIA não terá direito ao uso integral do imóvel, ficando limitada à área estritamente necessária para a instalação e operação dos aerogeradores, que será especificada em planta anexa a este CONTRATO.

Esse dispositivo é outro ponto altamente positivo, já que confirma que não há cessão global da propriedade, tampouco substituição da vocação produtiva do imóvel, deixando as áreas remanescentes sob livre exploração do agricultor. Com isso, a limitação territorial aproxima o contrato mais de uma lógica de superfície específica ou servidão técnica do que de um arrendamento rural clássico previsto no Estatuto da Terra.

Sob o prisma do segurado especial, isso é crucial, pois permite sustentar que a atividade agrícola possa coexistir com o empreendimento energético, não havendo, em tese, descaracterização automática do regime de economia familiar.

Embora a minuta contratual elaborada pelo MPF e pelo Grupo Dom Quixote represente avanço relevante na proteção territorial e informacional dos agricultores, ela ainda não enfrenta de forma direta os efeitos previdenciários decorrentes da interpretação administrativa do INSS. Propõe-se, portanto, o acréscimo de cláusulas específicas voltadas à preservação da condição de segurado especial, quais sejam:

a) Cláusula expressa de não caracterização como atividade empresarial do proprietário rural

Com isso, o contrato deve declarar, de forma inequívoca, que o proprietário não exerce atividade de geração de energia, não participa da cadeia produtiva e não assume riscos empresariais, garantindo que ele possa continuar na atribuição de produtor rural.

b) Reconhecimento da natureza de uso limitado da área

Deve-se especificar que o arrendamento não implica cessação integral da atividade rural, mas apenas uso restrito de parcela determinada, preservando-se o exercício agrícola nas áreas remanescentes.

c) Previsão de compatibilização produtiva

Sempre que tecnicamente possível, o contrato deve prever manutenção de atividades agropecuárias nas áreas não ocupadas diretamente pelas torres, evitando a paralisação completa da produção.

d) Cláusula informativa previdenciária

Busca-se, com isso, a inserção de disposição que obrigue a empresa a informar expressamente os possíveis impactos previdenciários e recomende ao agricultor buscar orientação técnica antes da assinatura, ao invés de utilizar cláusulas de sigilo acerca dos contratos.

e) Estruturação como direito real de superfície

A requalificação jurídica do contrato, afastando a noção de arrendamento rural clássico, pode contribuir para evitar interpretações administrativas equivocadas sobre substituição da atividade produtiva. Assim, seguindo o Estatuto da Terra, fará com que o agricultor continue dentro dos requisitos do artigo da Lei n.º 8.213/91.

A fim de conferir maior concretude à proposta apontada, apresenta-se a seguir um modelo de cláusula de proteção previdenciária, cuja finalidade é explicitar a ausência de participação do agricultor na atividade empresarial de geração de energia e delimitar juridicamente o caráter restrito da cessão de uso da área rural.

Cláusula X. Da natureza jurídica da cessão de uso e da preservação da condição de segurado especial.

A presente cessão de uso da área rural para fins de implantação e operação de empreendimento de geração de energia eólica não caracteriza participação do PROPRIETÁRIO na atividade empresarial de produção de energia elétrica.

Fica expressamente reconhecido que:

I. o PROPRIETÁRIO não participa da cadeia produtiva da energia gerada, não exerce atividade de geração, transmissão ou comercialização de energia elétrica, tampouco assume qualquer risco empresarial relacionado ao empreendimento;

II. a exploração econômica da atividade energética é de responsabilidade exclusiva da ARRENDATÁRIA, a quem pertencem todos os equipamentos, instalações e a energia produzida;

III. a cessão de uso limita-se exclusivamente à área necessária para instalação e operação das estruturas técnicas do empreendimento, permanecendo as demais áreas do imóvel sob livre utilização do PROPRIETÁRIO para o exercício de atividades agrícolas ou pecuárias;

IV. a presente cessão não implica substituição da atividade rural exercida pelo PROPRIETÁRIO, podendo esta coexistir com o empreendimento energético nas áreas não diretamente ocupadas pela infraestrutura;

V. as partes reconhecem que a renda decorrente deste contrato possui natureza de contraprestação pela cessão de uso de área específica do imóvel rural, não configurando remuneração por atividade empresarial do PROPRIETÁRIO.

Para fins de interpretação jurídica e administrativa, especialmente perante o Instituto Nacional do Seguro Social (INSS), as partes reconhecem que o presente instrumento não altera a natureza da atividade rural desenvolvida pelo PROPRIETÁRIO em regime de economia familiar.

Desse modo, a inserção de cláusulas de proteção previdenciária nos contratos de cessão de uso da terra para empreendimentos eólicos não representa mera formalidade contratual, mas instrumento relevante de prevenção de conflitos interpretativos no âmbito administrativo. Ao explicitar a ausência de participação do agricultor na atividade empresarial de geração de energia e delimitar o caráter restrito da cessão de uso da área, o contrato passa a funcionar também como mecanismo de garantia da continuidade da proteção social do trabalhador rural.

Assim, ao promover maior diálogo entre o direito agrário, o direito contratual e o direito previdenciário, tais medidas contribuem para reduzir os riscos de exclusão previdenciária decorrentes da expansão da matriz energética renovável, permitindo que a transição energética ocorra de forma socialmente justa e juridicamente coerente com os princípios constitucionais de proteção ao trabalhador rural e de promoção do desenvolvimento sustentável.

CONCLUSÃO

A presente pesquisa partiu da constatação de que a agricultura familiar ocupa posição estratégica na organização socioeconômica do meio rural brasileiro, sendo responsável não apenas por parcela significativa da produção de alimentos, mas também pela manutenção da população no campo e pela reprodução de formas de vida que historicamente resistiram aos processos de concentração fundiária. No entanto, como demonstrado ao longo do trabalho, essa centralidade nunca significou estabilidade estrutural, muito pelo contrário, já que os agricultores familiares sempre estiveram inseridos em dinâmicas de vulnerabilidade, marcadas por desigualdades históricas no acesso à terra, ao crédito e às políticas públicas.

Nesse cenário, a Constituição Federal de 1988 representou um marco fundamental ao reconhecer a seguridade social como direito fundamental, consolidando a figura do segurado especial, que passou a compreender a especificidade do trabalho rural em regime de economia familiar. Assim, o modelo previdenciário rural foi estruturado justamente para reconhecer a informalidade, a sazonalidade e a ausência de contribuição direta como características inerentes ao trabalho no campo, originando um regime de proteção inclusivo e sensível à realidade social.

Contudo, como vimos alhures, as transformações contemporâneas do meio rural vêm tensionando esse modelo. Isso porque a expansão dos empreendimentos de geração de energia eólica, embora sustentada pelo discurso da sustentabilidade e da transição energética, opera a partir de uma lógica empresarial profundamente assimétrica, quando grandes corporações passam a exercer controle territorial mediante contratos de longa duração que restringem o uso da terra e limitam a autonomia produtiva do agricultor familiar.

Conforme analisado no segundo capítulo, os contratos de arrendamento eólico não se assemelham ao arrendamento rural tradicional, uma vez que sua finalidade não é a exploração produtiva compartilhada da terra, mas a sua imobilização estratégica para instalação de infraestrutura energética.

Por conseguinte, o agricultor permanece formalmente proprietário, no entanto perde o controle efetivo sobre parcelas significativas do território, inclusive em áreas não diretamente ocupadas pelos aerogeradores, diante de cláusulas que

impõem restrições amplas ao uso do solo, multas rescisórias elevadas e prazos contratuais extensos.

Tal dinâmica reproduz, sob novas formas, processos históricos de concentração e subordinação econômica, configurando aquilo que pode ser compreendido como acumulação por despossessão. Essa categoria, desenvolvida por Harvey (2010), refere-se aos processos de apropriação de recursos comuns e coletivos por meio de mecanismos econômicos e políticos que concentram poder nas mãos de agentes detentores de capital, ao passo que marginalizam comunidades locais.

No contexto brasileiro, essa perspectiva tem sido utilizada para explicar fenômenos contemporâneos de reconfiguração territorial associados à expansão de empreendimentos energéticos, especialmente no caso das energias renováveis (Traldi, 2019). Dessarte, a terra deixa de cumprir integralmente sua função produtiva agrícola para se tornar suporte de exploração energética empresarial, enquanto o agricultor assume posição periférica nessa cadeia econômica.

Tal dinâmica reproduz, sob novas formas, processos históricos de concentração e subordinação econômica, configurando aquilo que pode ser compreendido como acumulação por despossessão (Harvey, 2010). Dessarte, a terra deixa de cumprir integralmente sua função produtiva agrícola para se tornar suporte de exploração energética empresarial, enquanto o agricultor assume posição periférica nessa cadeia econômica.

Nesse sentido, determinadas cláusulas presentes nos contratos de arrendamento eólico funcionam como instrumentos jurídicos que reforçam esse processo de despossessão. O sigilo contratual, frequentemente imposto pelas empresas arrendatárias, impede que agricultores compartilhem ou discutam publicamente as condições pactuadas, dificultando a comparação entre contratos e reduzindo a capacidade coletiva de negociação das comunidades rurais. Somam-se a isso as multas rescisórias de elevado valor econômico, que tornam praticamente inviável a rescisão antecipada do contrato pelo agricultor, mesmo diante de prejuízos produtivos ou de mudanças nas condições de exploração da terra.

Na prática, tais mecanismos contratuais operam como formas de imobilização do território, restringindo a possibilidade de retomada da função produtiva agrícola da propriedade e consolidando a assimetria de poder entre empresas do setor energético e agricultores familiares.

Em vista disso, a transição energética, embora ambientalmente necessária, não é socialmente neutra, dado que, caso seja implementada sem coordenação com políticas de proteção social, gera efeitos excludentes indiretos, especialmente sobre grupos historicamente vulnerabilizados.

No que se refere à descaracterização indireta do segurado especial e ao formalismo administrativo, o problema central investigado consistiu em examinar em que medida o arrendamento de terras para fins eólicos compromete a manutenção da condição de segurado especial e o acesso à previdência social rural. A hipótese formulada foi a de que o modelo previdenciário vigente, ao desconsiderar as restrições estruturais impostas pelos contratos, tende a produzir interpretações rígidas e excludentes.

Nesse sentido, a análise realizada confirmou essa hipótese. Com isso, verificou-se que a perda da qualidade de segurado especial não decorre, na maioria dos casos, de abandono voluntário da atividade rural, mas de um processo indireto e progressivo, qual seja a redução da área disponível para cultivo, as limitações contratuais ao uso do entorno e a diminuição da produção repercutem diretamente na capacidade do agricultor de gerar documentos que sirvam como início de prova material da atividade rural.

Diante da exigência legal de comprovação contemporânea do exercício da atividade, especialmente após as alterações promovidas pela Lei nº 13.846/2019, a fragilidade documental passa a ser interpretada pelo INSS como ausência de atividade rural ou como descaracterização do regime de economia familiar. Assim, instaura-se um paradoxo: o agricultor não necessariamente deixa de exercer atividade rural, mas deixa de conseguir prová-la nos moldes exigidos administrativamente.

A manifestação administrativa analisada revelou interpretação restritiva da legislação previdenciária, centrada na aferição formal da centralidade da atividade rural como principal meio de subsistência. Em razão disso, a renda proveniente do arrendamento eólico é frequentemente compreendida como elemento descaracterizador, ainda que, na prática, represente renda complementar insuficiente para substituir integralmente a produção agrícola.

Essa postura evidencia prevalência de critérios formais sobre a análise da realidade concreta. Conforme sinaliza a jurisprudência do Superior Tribunal de Justiça, inclusive no Tema 1115, o enquadramento do segurado especial não pode

ser realizado de forma automática e descontextualizada. O tamanho da propriedade ou a existência de determinadas circunstâncias econômicas não são, por si sós, suficientes para descaracterizar o regime de economia familiar, quando os demais requisitos permanecem presentes.

No entanto, no âmbito administrativo, observa-se resistência à incorporação dessa leitura mais sensível. A redução da produção, ainda que decorrente de restrições contratuais impostas por empreendimentos energéticos, é interpretada como indício de afastamento da condição de segurado especial. Desse modo, transfere-se ao agricultor o ônus previdenciário de uma transformação territorial que não foi por ele integralmente controlada.

Trata-se, portanto, de um processo estrutural de exclusão previdenciária, no qual fatores contratuais, econômicos e institucionais se articulam para fragilizar o acesso à proteção social. Isso posto, compreende-se que a descaracterização é indireta porque não resulta de ato formal de renúncia ou mudança declarada de atividade, mas dos efeitos cumulativos de limitações territoriais que impactam a dinâmica produtiva e a capacidade probatória. Essa constatação evidencia que o conflito não se resume a uma questão individual de enquadramento administrativo, mas revela inadequação estrutural do modelo previdenciário diante das novas dinâmicas do meio rural.

Outro ponto central evidenciado pela pesquisa refere-se à ausência de previsão legal expressa acerca do arrendamento para fins de geração de energia no rol do art. 11, §9º, da Lei nº 8.213/1991. Como sistematiza Maria de Fátima Pereira (2022), o dispositivo elenca hipóteses específicas em que a percepção de rendimentos diversos não descaracteriza a condição de segurado especial. Trata-se de rol taxativo concebido em contexto agrário tradicional, no qual não se vislumbrava a expansão de empreendimentos energéticos sobre propriedades familiares.

Nesse contexto, a inexistência de menção ao arrendamento eólico revela lacuna normativa diante das transformações contemporâneas do campo. Como destacam Maia et al. (2024), o ordenamento jurídico brasileiro não acompanhou adequadamente as novas formas de uso econômico do território rural, produzindo um descompasso entre realidade socioeconômica e categorias jurídicas existentes.

Essa lacuna normativa não pode ser interpretada como simples omissão neutra do legislador, mas como sintoma de um modelo jurídico que ainda opera a partir de categorias agrárias tradicionais, insuficientes para abarcar a complexidade

das dinâmicas econômicas contemporâneas. A terra, que outrora figurava predominantemente como espaço de produção agrícola direta, passa a assumir funções múltiplas, quais sejam elas produtivas, energéticas, financeiras e territoriais, que passam a exigir do Direito uma atualização hermenêutica capaz de reconhecer essas transformações sem comprometer a proteção social historicamente assegurada aos agricultores familiares.

Com isso, abre espaço para interpretações restritivas por parte da Administração Pública, reforçando o risco de exclusão previdenciária. Ao mesmo tempo, evidencia ausência de coordenação entre políticas públicas estatais. De um lado, incentiva-se a expansão da energia renovável, especialmente no Nordeste e, de outro, mantém-se o modelo previdenciário que não reconhece explicitamente os efeitos dessas novas dinâmicas sobre a agricultura familiar.

Diante desse cenário, impõe-se a necessidade de reconstrução interpretativa fundada nos princípios constitucionais da dignidade da pessoa humana, da função social da propriedade, da solidariedade e da universalidade da cobertura e do atendimento da seguridade social. A interpretação do regime do segurado especial deve considerar não apenas a existência formal de outras fontes de renda, mas o contexto concreto em que são percebidas, a permanência do agricultor no meio rural e a manutenção de sua inserção na lógica da economia familiar. Em vistas disso, a renda decorrente do arrendamento eólico, quando complementar e incapaz de substituir integralmente a atividade agrícola, não pode ser automaticamente compreendida como elemento descaracterizador.

Ao final, é possível afirmar que a expansão da energia eólica, embora ambientalmente relevante, não pode se desenvolver à custa da fragilização previdenciária dos agricultores familiares e que a transição energética precisa ser também socialmente justa.

A pergunta provocativa formulada por Tarcísio Silva (2023): “energia limpa para quem?” sintetiza o desafio contemporâneo: a sustentabilidade ambiental não pode dissociar-se da justiça social. Se a produção de energia renovável resulta na perda indireta da proteção previdenciária de agricultores familiares, então o modelo de desenvolvimento adotado revela contradição estrutural. A superação desse quadro exige interpretação previdenciária mais sensível às transformações do meio rural e, em perspectiva mais ampla, revisão legislativa capaz de harmonizar política energética e proteção social.

REFERÊNCIAS

AGÊNCIA BRASIL. **Agricultura familiar é 8ª maior produtora de alimentos do mundo.** Brasília: Agência Brasil, 2023. Disponível em: https://agenciabrasil.ebc.com.br/economia/noticia/2023-07/agricultura-familiar-e-8a-maior-produtora-de-alimentos-do-mundo. Acesso em: 9 fev. 2026.

BERWANGER, Jane L. W. **Segurado especial: o conceito jurídico além da sobrevivência individual.** Curitiba: Juruá, 2013.

BIOLCHI, Marilza Aparecida. **Agricultura familiar e previdência social rural: efeitos da implantação do sistema de aposentadorias e pensões para os trabalhadores rurais.** 2002. Dissertação (Mestrado em Desenvolvimento Rural) - Programa de Pós-Graduação em Desenvolvimento Rural, Universidade Federal do Rio Grande do Sul, Porto Alegre, 2002.

BOONE, Keli; PIEROZAN, Márcia Maria. O segurado especial na previdência social. **Revista Destaques Acadêmicos**, v. 6, n. 2, 2014. Disponível em: https://www.univates.br/revistas/index.php/destaques/article/view/404. Acesso em: 01 mar. 2026.

BRASIL. **Constituição (1988). Constituição da República Federativa do Brasil de 1988.** Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/constituicao/constituicao.htm. Acesso em: 8 jan. 2026.

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), e o Capítulo III da Lei nº 4.947, de 6 de abril de 1966, e dá outras providências. Diário Oficial da União, Brasília, DF, 17 nov. 1966. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/decreto/antigos/d59566.htm. Acesso em: 13 mar. 2026

BRASIL. **Lei nº 11.718, de 20 de junho de 2008.** Altera a legislação previdenciária. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2007-2010/2008/lei/l11718.htm. Acesso em: 11 jan. 2026.

BRASIL. Lei nº 13.846, de 18 de junho de 2019. **Institui o Programa Especial para Análise de Benefícios com Indícios de Irregularidade e o Programa de Revisão de Benefícios por Incapacidade**, e altera as Leis nº 8.212, de 24 de julho de 1991, nº 8.213, de 24 de julho de 1991, nº 9.784, de 29 de janeiro de 1999, nº 10.666, de 8 de maio de 2003, e nº 13.457, de 26 de junho de 2017. Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, 18 jun. 2019. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/_ato2019-2022/2019/lei/L13846.htm. Acesso em: 02 fev. 2026.

BRASIL. Lei nº 4.504, de 30 de novembro de 1964. **Dispõe sobre o Estatuto da Terra, e dá outras providências.** Diário Oficial da União: seção 1, Brasília, DF, 30

nov. 1964. Disponível em: https://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l4504.htm. Acesso em: 12 jan. 2026.

BRASIL. **Lei nº 8.213, de 24 de julho de 1991.** Dispõe sobre os Planos de Benefícios da Previdência Social. Disponível em: http://www.planalto.gov.br/ccivil_03/leis/l8213cons.htm. Acesso em: 11 jan. 2026.

BRASIL. Ministério da Agricultura e Pecuária. **Exportações do agronegócio fecham 2023 com US$ 166,55 bilhões em vendas.** Brasília: MAPA, 2024. Disponível em: https://www.gov.br/agricultura/pt-br/assuntos/noticias/2024/exportacoes-do-agronegocio-fecham-2023-com-us-166-55-bilhoes-em-vendas. Acesso em: 9 mar. 2026.

BRASILEIRO, S. H.; NASCIMENTO, T. P. B.; ARAÚJO, W. A. de; NOGUEIRA, V. de F. B.; DANTAS, J. S.; LEITE, M. D. S. Conflitos fundiários e impactos sociais e jurídicos da instalação de parques eólicos no interior do estado do Rio Grande do Norte. **Contribuciones a las Ciencias Sociales**, v. 18, n. 8, p. e19836, 2025. Disponível em: https://ojs.revistacontribuciones.com/ojs/index.php/clcs/article/view/19836. Acesso em: 9 mar. 2026.

CAMPOS, André. **Aspectos da proposta de mudança na regulamentação da previdência rural no Brasil.** Brasília: Ipea, 2006.

DA SILVA, Daniela Montezuma; LOPES FILHO, Juraci Mourão. A ponderação previdenciária e as características específicas do segurado especial nordestino. **Revista de Direitos Fundamentais nas Relações do Trabalho, Sociais e Empresariais**, v. 3, n. 2, p. 88-107, 2017.

DAHER, Pedro. **A reforma agrária - parte 1: a história da luta pela terra.** YouTube, 13 dez. 2025. Disponível em: https://www.youtube.com/watch?v=14ZMRLSymEg. Acesso em: 2 mar. 2026.

DE AQUINO, Joacir Rufino et al. Agricultura familiar no Rio Grande do Norte segundo o Censo Agropecuário 2017: perfil e desafios para o desenvolvimento rural. **Revista Econômica do Nordeste**, v. 51, n. Suplemento Especial, p. 113-131, 2020. Disponível em: https://www.bnb.gov.br/revista/ren/article/view/1270. Acesso em: 15 fev. 2026.

DE FÁTIMA PEREIRA, Rosimara. Segurado especial e a comprovação da atividade rural. **Revista Educação, Direito e Sociedade**, v. 6, p. 81-92, 2022. Disponível em: https://revistas.fw.uri.br/educacaodireitoesociedade/article/download/4341/3272. Acesso em: 20 jan. 2026.

DE JESUS SILVA, Luis Henrique; FRANCO, Arisson Carneiro. Comprovação da qualidade de segurado especial: uma análise sobre a dificuldade na obtenção de provas exigidas pelo INSS em um contexto de baixo grau de instrução escolar. **Observatorio de la Economía Latinoamericana**, v. 22, n. 11, 2024.

DE OLIVEIRA, Bruno Bastos; FRAGA, Fellipe Vilas Bôas. Os contratos de arrendamento de imóveis rurais para a exploração de energia eólica por empresas de capital estrangeiro e a imposição de normas que afetam a ordem econômica

nacional. **Prim@ Facie**, v. 20, n. 44, 2021. Disponível em: https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=10328299. Acesso em: 20 fev. 2026.

DELLAI, William. **Agricultura familiar e previdência social rural no Brasil: o segurado especial diante de novos contextos e velhas questões.** 2014. Trabalho de Conclusão de Curso. Disponível em: https://dspace.unila.edu.br/bitstream/123456789/649/1/Willian%20Dellai.TCC%20Terminado%2007.12.2014.final.pdf. Acesso em: 12 jan. 2026.

EMBRAPA. **Agricultura familiar: sobre o tema.** Brasília: Embrapa, [s.d.]. Disponível em: https://www.embrapa.br/tema-agricultura-familiar/sobre-o-tema. Acesso em: 9 mar. 2026.

FGV AGRO. **Agricultura familiar brasileira segundo o Censo de 2017.** São Paulo: FGV, [s.d.]. Disponível em: https://agro.fgv.br/noticia/agricultura-familiar-brasileira-segundo-o-censo-de-2017. Acesso em: 9 fev. 2026.

HARVEY, David. **O novo imperialismo.** 4. ed. São Paulo: Loyola, 2010.

HIRONAKA, Giselda Maria Fernandes Novaes. Arrendamento rural na jurisprudência do STJ. **Revista do Advogado**, n. 141, p. 115-120, abr. 2019.

HOFSTAETTER, Moema. **Energia eólica: entre ventos, impactos e vulnerabilidades socioambientais no Rio Grande do Norte.** 2016. Dissertação (Mestrado em Estudos Urbanos e Regionais) - Universidade Federal do Rio Grande do Norte, Natal, 2016. Disponível em: https://www.lareferencia.info/vufind/Record/BR_100773cb0ed55b1016958d326ab456c0. Acesso em: 15 jan. 2026.

MOURA, Eduardo Mateus Ramos de; TRALDI, Mariana; MAIA, Fernando Joaquim Ferreira. Contratos para empreendimentos eólicos e solares e acumulação por despossessão. In: MAIA, Fernando Joaquim Ferreira. **Direito da energia, transição energética e mudanças climáticas.** 2024.

MAIA, Fernando Joaquim Ferreira et al. O arrendamento de terras para produção de energia eólica: um novo capítulo da questão agrária brasileira. **Revista Direito GV**, v. 20, p. e2413, 2024. Disponível em: https://www.scielo.br/j/rdgv/a/KMMjrZKmFZWtDwYS9rTbvNk/?format=html&lang=pt. Acesso em: 22 dez. 2026.

MAIA, Fernando Joaquim Ferreira; MEIRELES, Mariana de Souza Alves. Os contratos de arrendamento de terra para produção de energia eólica: um estudo sobre os possíveis impactos previdenciários para os segurados especiais que praticam agricultura em regime de economia familiar. In: MAIA, Fernando Joaquim Ferreira; MEIRELES, Mariana de Souza Alves (org.). **Problemas jurídicos, econômicos e socioambientais da energia eólica no Nordeste brasileiro**. Recife: EDUFRPE, 2023. p. 65-76.

NETO, Manoel Martins Parreira. A Regência Atual dos Contratos de Arrendamento Rural do Agronegócio pelo Estatuto da Terra**. REVISTA CJ,** [S. l.], v. 6, n. 1, p. 1–18,

2018. DOI: 10.37497/sdgs.v6i1.86. Disponível em: https://ojs.revistacampojuridico.com.br/index.php/cjur/article/view/85. Acesso em: 12 jan. 2026.

PORTELA, Vitor Emanuel Leal; CARVALHO, Letícia de Oliveira Eça. A descaracterização da qualidade de segurado especial e sua relação com o entendimento jurisprudencial sobretudo do Superior Tribunal de Justiça. **Graduação em Movimento – Ciências Jurídicas**, v. 4, n. 3, p. 27-44, 2025. Disponível em: https://periodicos.uniftc.edu.br/index.php/gdmdireito/article/view/1094. Acesso em: 10 jan. 2026.

SANTORO, José Jayme de Souza. **Manual de direito previdenciário.** 2. ed. Rio de Janeiro: Freitas Bastos, 2001.

SILVA, Edjane Rodrigues. **Agricultores familiares e a política de proteção previdenciária: relato de experiência e retrospectos no Brasil.** 2024. Disponível em: https://repositorio.unilasalle.edu.br/handle/11690/4332. Acesso em: 24 jan. 2026.

SILVA, Edjane Rodrigues; CONTE, Elaine. PROTEÇÃO PREVIDENCIÁRIA PARA AGRICULTORES FAMILIARES NO BRASIL: DESAFIOS E PERSPECTIVAS. **Revista Filosofia Capital** - ISSN 1982-6613, *[S. l.]*, v. 21, n. 27, p. e592, 2025. DOI: 10.51497/rfc.v21n27-016. Disponível em: https://www.filosofiacapital.org/index.php/filosofiacapital/article/view/592. Acesso em: 02 mar. 2026.

SILVA, Maria Bianca Moizeis da; MENDES, Heloísa Joaquim; MAIA, Fernando Joaquim Ferreira; COSTA, Hirdan Katarina Medeiros. Modelos em disputa: a transição energética chinesa como alternativa à exclusão social e fundiária no semiárido nordestino. **Direitos Democráticos & Estado Moderno**, [S. l.], v. 3, n. 15, p. 105–119, 2025. DOI: 10.23925/ddem.v.3.n.15.73052. Disponível em: https://revistas.pucsp.br/index.php/DDEM/article/view/73052. Acesso em: 12 jan. 2026.

SILVA, Tarcísio Augusto Alves da. Energia limpa para quem? Impactos da produção de energia eólica sobre pequenos agricultores do agreste pernambucano. **Mediações**, v. 28, n. 3, 2023. Disponível em: https://www.scielo.br/j/mediacoes/a/CycMJkDdqk7QCpf7tpXSgMG/?lang=pt. Acesso em: 15 out. 2025.

UNICAFES. **Agricultura familiar do Brasil é 8ª maior produtora de alimentos do mundo.** Brasília: Unicafes, [s.d.]. Disponível em: https://www.unicafes.org.br/noticia/agricultura-familiar-do-brasil-e-8%C2%AA-maior-produtora-de-alimentos-do-mundo. Acesso em: 9 mar. 2026.

VAN DER SAND, Joicemar Paulo. O critério da área de terras no enquadramento do segurado especial. **Revista de Direitos Sociais, Seguridade e Previdência Social**, v. 4, n. 1, p. 76-95, 2018. Disponível em: https://scholar.archive.org/work/voeucwpwi5foxlmkjiemuns6vm/access/wayback/https://indexlaw.org/index.php/revistadssps/article/download/4306/pdf. Acesso em 13 dez. 2025.

VASCONCELOS, Ronaldo de Sousa; TRALDI , Mariana; FERREIRA MAIA, Fernando Joaquim; COSTA, Hirdan Katarina de Medeiros. Produção de energia eólica: acumulação de capital e (não) aplicabilidade do Estatuto da Terra. **Revista do Curso de Direito do UNIFOR**, *[S. l.]*, v. 16, n. 2, p. e252145, 2025. DOI: 10.24862/rcdu.v16i2.2145. Disponível em: https://www.revistas.uniformg.edu.br/cursodireitouniformg/article/view/2145. Acesso em: 12 fev. 2026.

ANEXO A - OFÍCIO SEI N.º 37/2024/DIRBEN-INSS

INSTITUTO NACIONAL DO SEGURO SOCIAL
Diretoria de Benefícios e Relacionamento com o Cidadão

OFÍCIO SEI Nº 37/2024/DIRBEN-INSS

Brasília, 16 de janeiro de 2024.

Ao Representantes do
Movimento dos Trabalhadores Rurais Sem Terra (MST)
Instituto de Estudos Socioeconômicos (Inesc)

Assunto: Obter a manifestação do INSS sobre os efeitos na condição de segurado especial do produtor rural que explora imóvel com área de até 4 (quatro) módulos fiscais, em assentamento da reforma agrária e do agricultor familiar que cede seu imóvel com área de até 4 (quatro) módulos fiscais, de forma onerosa, para fins de aproveitamento econômico do potencial de energia renovável.

Referência: Caso responda este Ofício, indicar expressamente o Processo nº 35014.447713/2023-63.

Prezados (a) Senhores (as),

1. Em resposta às vossas consultas formuladas conforme assunto em referência, no que diz respeito a possível descaracterização da condição de segurado especial daquele que cede participa de ações relativas à geração e ao fornecimento com aproveitamento econômico de energias renováveis, seguem as considerações dessa Autarquia Previdenciária.

2. A despeito de já constar nas considerações inseridas nos documentos apresentados, antecedendo qualquer manifestação se faz imprescindível apontar na legislação vigente o arcabouço jurídico que descreve os elementos que não implicam em descaracterização da condição de segurado especial assim, apresentaremos a seguir a legislação referente a matéria.

Lei nº 8.213/91

[...]
Art. 11

[...]

§ 8º Não descaracteriza a condição de segurado especial:

I – a outorga, por meio de contrato escrito de parceria, meação ou comodato, de até 50% (cinqüenta por cento) de imóvel rural cuja área total não seja superior a 4 (quatro) módulos fiscais, desde que outorgante e outorgado continuem a exercer a respectiva atividade, individualmente ou em regime de economia familiar;

II – a exploração da atividade turística da propriedade rural, inclusive com hospedagem, por não mais de 120 (cento e vinte) dias ao ano;

III – a participação em plano de previdência complementar instituído por entidade classista a que seja associado em razão da condição de trabalhador rural ou de produtor rural em regime de economia familiar; e

IV – ser beneficiário ou fazer parte de grupo familiar que tem algum componente que seja beneficiário de programa assistencial oficial de governo;

V – a utilização pelo próprio grupo familiar, na exploração da atividade, de processo de beneficiamento ou industrialização artesanal, na forma do § 11 do art. 25 da Lei nº 8.212, de 24 de julho de 1991; e

VI - a associação em cooperativa agropecuária; e

VI - a associação em cooperativa agropecuária ou de crédito rural; e

VII - a incidência do Imposto Sobre Produtos Industrializados - IPI sobre o produto das atividades desenvolvidas nos termos do § 12. (Incluído pela Lei nº 12.873, de 2013) (Produção de efeito)

§ 9º Não é segurado especial o membro de grupo familiar que possuir outra fonte de rendimento, exceto se decorrente de:

I – benefício de pensão por morte, auxílio-acidente ou auxílio-reclusão, cujo valor não supere o do menor benefício de prestação continuada da Previdência Social;

II – benefício previdenciário pela participação em plano de previdência complementar instituído nos termos do inciso IV do § 8º deste artigo;

III - exercício de atividade remunerada em período não superior a 120 (cento e vinte) dias, corridos ou intercalados, no ano civil, observado o disposto no § 13 do art. 12 da Lei nº 8.212, de 24 de julho de 1991;

IV – exercício de mandato eletivo de dirigente sindical de organização da categoria de trabalhadores rurais;

V – exercício de mandato de vereador do Município em que desenvolve a atividade rural ou de dirigente de cooperativa rural constituída, exclusivamente, por segurados especiais, observado o disposto no § 13 do art. 12 da Lei nº 8.212, de 24 de julho de 1991;

VI – parceria ou meação outorgada na forma e condições estabelecidas no inciso I do § 8º deste artigo;

VII – atividade artesanal desenvolvida com matéria-prima produzida pelo respectivo grupo familiar, podendo ser utilizada matéria-prima de outra origem, desde que a renda mensal obtida na atividade não exceda ao menor benefício de prestação continuada da Previdência Social; e

VIII – atividade artística, desde que em valor mensal inferior ao menor benefício de prestação continuada da Previdência Social.

[...]

§ 12. A participação do segurado especial em sociedade empresária, em sociedade simples, como empresário individual ou como titular de empresa individual de responsabilidade limitada de objeto ou âmbito agrícola, agroindustrial ou agroturístico, considerada microempresa nos termos da Lei Complementar nº 123, de 14 de dezembro de 2006, não o exclui de tal categoria previdenciária, desde que, mantido o exercício da sua atividade rural na forma do inciso VII do caput e do § 1º, a pessoa jurídica componha-se apenas de segurados de igual natureza e sedie-se no mesmo Município ou em Município limítrofe àquele em que eles desenvolvam suas atividades. (Produção de efeito)

Decreto nº 3.048/99

[...]

Art. 9º

[...]

§ 8º Não é segurado especial o membro de grupo familiar que possuir outra fonte de rendimento, exceto se decorrente de:

I - benefício de pensão por morte, auxílio-acidente ou auxílio-reclusão, cujo valor não supere o do menor benefício da previdência social;

I-A - benefício concedido ao segurado qualificado como segurado especial, independentemente do valor;

II - benefício previdenciário pela participação em plano de previdência complementar instituído nos termos do inciso III do § 18 deste artigo;

III - exercício de atividade remunerada em período não superior a cento e vinte dias, corridos ou intercalados, no ano civil, observado o disposto no § 22;

IV - exercício de mandato eletivo de dirigente sindical de organização da categoria de trabalhadores rurais;

V - exercício de mandato de vereador do município onde desenvolve a atividade rural, ou de dirigente de cooperativa rural constituída exclusivamente por segurados especiais, observado o disposto no § 22 deste artigo;

VI - parceria ou meação outorgada na forma e condições estabelecidas no inciso I do § 18 deste artigo;

VII - atividade artesanal desenvolvida com matéria-prima produzida pelo respectivo grupo familiar, podendo ser utilizada matéria-prima de outra origem, desde que, nesse caso, a renda mensal obtida na atividade não exceda ao menor benefício de prestação continuada da previdência social; e

VIII - atividade artística, desde que em valor mensal inferior ao menor benefício de prestação continuada da previdência social.

[...]

§ 18. Não descaracteriza a condição de segurado especial:

I - a outorga, por meio de contrato escrito de parceria, meação ou comodato, de até cinquenta por cento de imóvel rural cuja área total, contínua ou descontínua, não seja superior a quatro módulos fiscais, desde que outorgante e outorgado continuem a exercer a respectiva atividade, individualmente ou em regime de economia familiar;

II - a exploração da atividade turística da propriedade rural, inclusive com hospedagem, por não mais de cento e vinte dias ao ano;

III - a participação em plano de previdência complementar instituído por entidade classista a que seja associado, em razão da condição de trabalhador rural ou de produtor rural em regime de economia familiar;

IV - a participação como beneficiário ou integrante de grupo familiar que tem algum componente que seja beneficiário de programa assistencial oficial de governo;

V - a utilização pelo próprio grupo familiar de processo de beneficiamento ou industrialização artesanal, na exploração da atividade, de acordo com o disposto no § 25; e

VI - a associação a cooperativa agropecuária ou de crédito rural;

VII - a incidência do Imposto sobre Produtos Industrializados - IPI sobre o produto das atividades desenvolvidas nos termos do disposto no inciso VIII; e

VIII - a participação do segurado especial em sociedade empresária ou em sociedade simples ou a sua atuação como empresário individual ou como titular de empresa individual de responsabilidade limitada de objeto ou âmbito agrícola, agroindustrial ou agroturístico, considerada microempresa nos termos do disposto na Lei Complementar nº 123, de 2006, desde que, mantido o exercício da sua atividade rural na forma prevista no inciso VII do **caput** e no § 5º, a pessoa jurídica seja composta apenas por segurados especiais e sediada no mesmo Município ou em Município limítrofe àquele em que ao menos um deles desenvolva as suas atividades.

[...]

§ 21. O grupo familiar poderá utilizar-se de empregado contratado por prazo determinado, inclusive daquele referido na alínea "r" do inciso I do **caput**, ou de trabalhador de que trata a alínea "j" do inciso V do **caput**, à razão de, no máximo, cento e vinte pessoas por dia no mesmo ano civil, em períodos corridos ou intercalados, ou, ainda, por tempo equivalente em horas de trabalho, à razão

de oito horas por dia e quarenta e quatro horas por semana, hipóteses em que períodos de afastamento em decorrência de percepção de auxílio por incapacidade temporária não serão computados.

3. Visando contextualizar as questões levantadas, nas consultas formuladas, temos o que segue:

3.1. Quanto àquela que se refere a participação do assentado da reforma agrária em cooperativas:

a) as formas de associação apresentadas nos cenários 1, 2, 3 e 5, demonstram incongruência direta com o previsto no inciso VI, do §8º, Art. 11, da Lei Nº 8.213/91, bem como, com o inciso VI, do §18, Art. 9, do Decreto nº 3.048/99, quando a permissão de participação nesta tipo de entidade se refere a cooperativa agropecuária ou de crédito rural;

b) por sua vez a associação na descrita através do cenário 4, como a descrição apresenta o indicativo de que a atividade agropecuária tem como principal objetivo da sua constituição, sugere que a natureza da entidade possa se caracterizar, na sua essência, como agropecuária assim, não divergindo com o previsto na legislação (s.m.j).

3.2. Quanto àquelas que se referem ao produtor rural proprietário de imóvel rural:

a) como previsto no inciso I, do §8º, Art. 11, da Lei Nº 8.213/91, nos tipos de outorga permitidos, quais sejam parceria, meação ou comodato rural, não está incluído o arrendamento de imóvel rural;

b) ainda relativamente aos tipos de outorgas mesmo quanto as permitidas, existe um percentual máximo, 50% (cinquenta por cento), do imóvel rural que poderá ser outorgado, além de haver a obrigatoriedade de que o outorgante e outorgado continuem a exercer a respectiva atividade;

c) por consequência, o arrendamento de imóvel rural, uma vez que não está previsto na legislação, qualquer que seja a dimensão da área arrendada, acarretará, a partir da data do contrato, a descaracterização, do arrendador, da categoria de segurado especial.

3.3. Quanto àquela referente ao recebimento de rendas decorrente do parque eólico (neste caso, consequência comum tanto para o assentado de programa de reforma agrária quando para o proprietário de imóvel):

a) as rendas, diversas da atividade rural, que são permitidas estão previstas no §9º, Art. 11, da Lei nº 8.213/91 bem como no §8º, Art. 9º, do Decreto nº 3.048/99;

b) como pode ser observado através da sintaxe do texto presente em ambos os parágrafos: "não é segurado especial o membro do grupo familiar que possuir outra fonte de rendimento, exceto se decorrente de:", a lista não tem conotação exemplificativa e sim, taxativa;

c) o recebimento de qualquer rendimento (financeiro) diferente dos previstos, também acarretará a descaracterização da categoria de segurado especial. Registramos que o recebimento da energia, salvo melhor juízo, por si só, não parece representar rendimento diverso, quando o mesmo se apresenta como o fornecimento de eletricidade para consumo em geral.

4. Deixamos consignado que, no que se refere a participação em cooperativa, emanado por essa Autarquia Previdenciária, através da Coordenação-Geral de Administração de Informações do Segurado que, ciente da existência de situações em que o segurado especial, principalmente na zona rural, precisa se filiar a uma cooperativa diversa da permitida, como, por exemplo, as de eletrificação, para o recebimento de serviços, existe um movimento propondo a ampliação quanto as naturezas e tipos de cooperativas permitidas. Movimento esse já apresentado ao Ministério da Previdência Social e que se verificou eco e ancoragem no Projeto de Lei nº 448/2011 que tramita no Congresso Nacional e versa sobre o semelhante tema.

5. Logrado êxito na alteração legislativa, no que tange a participação em cooperativa, conforme disposto no item anterior, com a consequente ampliação do rol das naturezas jurídicas permitidas, o regramento específico, quanto a geração compartilhada de energia renovável, previsto no inciso X, §1º, da Lei nº 14.300/22, salvo melhor juízo, será contemplado e, desta forma, a participação do agricultor familiar nesta tipo de organização associativa, por si só, não levará a descaracterização da sua condição de segurado especial.

6. Assim, diante de todo o exposto e, considerando do modelo legislativo vigente, quer seja a Lei nº 8.213/91 e o Regulamento da Previdência Social aprovado pelo Decreto nº 3.048/99, ainda que, com as alterações introduzidas através da Lei nº 11.718/08, a participação do produtor rural, tanto como assentado de programa de reforma agrária ou proprietário de imóvel rural, de forma onerosa, para fins de aproveitamento econômico do potencial de energia renovável, nos moldes disposto nas consultas formuladas, deverá acarretar a descaracterização da sua condição na categoria do segurado especial, por falta de amparo legal vigente.

7. Sem mais para o momento, como proposto nas vossas solicitações, aproveitamos a oportunidade para também, nos colocamos à disposição para discussão sobre o tema proposto.

Atenciosamente,

ANDRÉ PAULO FELIX FIDELIS
Diretoria de Benefícios e Relacionamento com o Cidadão

Documento assinado eletronicamente por **ANDRE PAULO FELIX FIDELIS**, **Diretor(a) de Benefícios e Relacionamento com o Cidadão**, em 16/01/2024, às 11:17, conforme horário oficial de Brasília, com fundamento no § 3º do art. 4º do Decreto nº 10.543, de 13 de novembro de 2020.

A autenticidade deste documento pode ser conferida no site https://sei.inss.gov.br/sei/controlador_externo.php?acao=documento_conferir&id_orgao_acesso_externo=0, informando o código verificador **14628169** e o código CRC **59F9D98E**.

DCSE – SAUS QUADRA 2 BLOCO O – Brasília – DF. CEP 70070946.
Telefone: (61) 3313-4652. E-mail: dirben@ins.gov.br

Referência: Caso responda este Ofício, indicar expressamente o Processo nº 35014.447713/2023-63 SEI nº 14628169

ANEXO B - MINUTA DE CONTRATO DE ARRENDAMENTO PARA PRODUÇÃO DE ENERGIA (EÓLICA/SOLAR)

Minuta Contrato de Arrendamento para Produção de Energia (Eólica/ Solar)

CONTRATO DE ARRENDAMENTO DE IMÓVEL RURAL E OUTRAS AVENÇAS

Pelo presente instrumento e, na melhor forma de direito, de um lado, na qualidade de "ARRENDADORES":

XXXXXXXXXXXXXXXXXX, brasileiro, XXXX, XXXXXX, portador da cédula de identidade XXXXXXXXXX, XXXXXXXXX, inscrito no CPF sob o nº XXXXXXXX, e seu cônjuge XXXXXXXXX, brasileira, XXXXXXX, XXXXXX, portadora da cédula de identidade XXXXXXX, inscrita no CPF sob o nº XXXXXXXX, ambos residentes e domiciliados na Rua XXXXXXXX, nº XXXXXX, XXXXXXX, XXXXXX, CEP XXXXXXXX.

e, de outro lado, na qualidade de "ARRENDATÁRIA":

Empresa XXXXXXXXX, com sede à XXXXXXXXXX, Cidade/estado, inscrita no CNPJ sob no. XXXXXXXXXXXXXXXXX, neste ato representada pelo seu XXXXXXXXXXXXXXX, brasileiro, profissão, estado civil, inscrito no CPF/MF sob o nº XXXXXXXXXXXXXXX portador da Carteira de Identidade nº XXXXXXXXXXXXXX, residente e domiciliado à XXXXXXXXXX, cidade, estado.

Sendo ARRENDADORES e ARRENDATÁRIA, individualmente, denominadas "PARTE" e, conjuntamente, "PARTES".

Considerando que:

(i) nos termos da Matrícula XXXXXXXX, livro XXX, do Cartório de Registro de Imóveis da Comarca de XXXXX/XX, os ARRENDADORES são proprietários do imóvel rural denominado XXXXXXXXXX, situado no município de XXXXX/XX, do qual pretendem dispor da área descrita na planta anexa;

(ii) o imóvel em questão está em situação regular, em todos os aspectos legais aplicáveis, notadamente perante o Instituto Nacional de Colonização e Reforma Agrária ("INCRA") – CIR nº XXXXXXXXX, descrito da seguinte forma: denominação do imóvel rural – Fazenda XXXXX; módulo rural – XXXXXX hectares; número de módulos rurais – XXXX; módulo fiscal – XXXXXX hectares; número de módulos fiscais – XXXXX; fração mínima de parcelamento - XXXXXX hectares, área total de XXXXXXX hectares;

(iii) o imóvel está em situação regular perante a Secretaria da Receita Federal ("SRF") NIRF nº XXXXXXXX, encontrando-se livre e desembaraçado de quaisquer ônus ou gravames;

(iv) o imóvel está em situação regular quanto ao Cadastro Ambiental Rural, inscrito sob o nº XXXXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, datado em XX/XX/XXXX;

(v) a ARRENDATÁRIA tem por objeto, dentre outras atividades, a geração e comercialização de energia elétrica em todas as suas formas e a produção de energia a partir de fontes renováveis;

(vi) a ARRENDATÁRIA tem interesse em promover na ÁREA (conforme definido adiante), a pesquisa e eventual construção, instalação, manutenção e operação de USINA SOLAR/EÓLICA, a ser composta, no caso de usina solar, por placas ou espelhos solares e estruturas associadas, e, no caso de usina eólica, por aerogeradores e estruturas associadas, sendo que as etapas serão definidas conforme cronograma de implantação da USINA SOLAR/EÓLICA;

Incluir outros considerandos: garantia de uso múltiplo da terra; o contrato não pode inviabilizar a função social da terra; devem ser protegidas as áreas de reserva legal e de uso restrito (de acordo com a legislação eyc); garantia do saúde, segurança e ao sossego das comunidades lindeiras. / declaração do potencial da área (expectativa).

Declaração de que a cessão de uso da terra não engloba o aproveitamento e a exploração dos recursos energéticos dos territórios, o pagamento pelo uso da terra não engloba o direito à participação no resultado do aproveitamento econômico dos recursos ambientais e energéticos do território.

TÊM as PARTES justo e contratado celebrar o presente Contrato de Arrendamento de Imóvel Rural e Outras Avenças ("CONTRATO"), de acordo com as cláusulas e condições adiante estabelecidas:

CLÁUSULA PRIMEIRA – DEFINIÇÕES

1.1 Salvo disposição expressa em contrário, os termos utilizados no presente CONTRATO terão o significado a eles atribuído nesta cláusula, sem prejuízo de outros termos definidos ao longo do CONTRATO:

ACESSO(S): Espaço utilizado para interligação e locomoção necessários para a implantação, operação e manutenção da USINA SOLAR/EÓLICA.

ACL: Ambiente de Comercialização Livre, em especial referindo-se à venda direta a empresas que sejam permitidas, pela lei e pela regulação, a adquirir energia proveniente da USINA SOLAR/EÓLICA.

ACR: Ambiente Comercialização Regulado, em especial referindo-se aos leilões de energia promovidos pela ANEEL e conduzidos pela CCEE.

ANEEL: Agência Nacional de Energia Elétrica.

ÁREA: É a área objeto do presente CONTRATO, cujos limites e especificações se encontram devidamente descritos neste instrumento.

ÁREA ÚTIL: parcela da ÁREA arrendada que será utilizada para construção, instalação, manutenção e as áreas sujeitas a atenuação do vento da USINA EÓLICA/SOLAR, excluindo-se as áreas com impeditivos legais, ambientais e operacionais, e com construção civil como sede, retiros, currais e poços semi-artesianos e caixas d'água já devidamente instaladas, conforme definido no projeto da USINA SOLAR/EÓLICA.

Criar um consideração acerca a área de atenuação do vento, quando ela estiver/ocupar área de terreno vizinho (objetivo: poder ser utilizada pelo vizinho)

CCEE: Câmara de Comercialização de Energia Elétrica.

CLPI: Consulta livre, prévia e informada: será exigida quando impactar, direta ou reflexamente, inclusive no que se refere à passagem das linhas de transmissão e abertura de estradas, comunidades quilombolas, indígenas ou outros grupos de comunidades tradicionais, assim considerados os grupos culturalmente diferenciados e que se reconhecem como tais, que possuem formas próprias de organização social, que ocupam e usam territórios e recursos naturais como condição para sua reprodução cultural, social, religiosa, ancestral e econômica, utilizando conhecimentos, inovações e práticas gerados e transmitidos pela tradição (arts. 6º e 7º da Convenção da Organização Internacional do Trabalho (OIT) e art. 3º, I, do Decreto 6.040/2007). Nesta normativa, a Consulta Livre, Prévia e Informada será aplicada também às comunidades afetadas pelo empreendimento, independentemente de serem quilombolas, indígenas ou tradicionais.

CPC: Código de Processo Civil, Lei 13.105, de 16 de março de 2015.

FASE DE ESTUDO: Período em que serão conduzidos, na ÁREA, estudos de viabilidade técnico-econômica de empreendimento solar.

FASE DE INSTALAÇÃO: Período em que se dará a construção da USINA SOLAR/EÓLICA.

FASE DE OPERAÇÃO: Período em que se dará a operação e a manutenção da USINA SOLAR/EÓLICA.

INCRA: Instituto de Colonização e Reforma Agrária.

MEDIDOR SOLAR: Equipamento de medição de dados atmosféricos, tais como: incidência de luz solar direta e indireta, temperatura, umidade do ar, dentre outros.

USINA EÓLICA: conjunto de aerogeradores, subestações, linhas de transmissão e de distribuição, cabeamento e demais construções necessárias para a operação comercial da ARRENDATÁRIA, bem como suas respectivas áreas de influência. (trazer definição da resolução do conama 462/2014)

USINA SOLAR: Conjunto de painéis solares, estruturas metálicas, inversores, centros de transformação, cabos, conectores e demais equipamentos elétricos auxiliares, subestações, linhas de transmissão e distribuição, cabeamento e demais construções necessárias para a operação comercial da ARRENDATÁRIA, bem como suas respectivas áreas de influência.

CLÁUSULA SEGUNDA – DO OBJETO

2.1 O presente CONTRATO tem por objeto o arrendamento da área, superfície, solo e espaço aéreo da propriedade do(s) ARRENDADOR(ES) para fins de geração de energia elétrica, mediante o pagamento da remuneração prevista na Cláusula 4.2 do presente CONTRATO.

2.2 A ARRENDATÁRIA não terá direito ao uso integral do imóvel, ficando limitada à área estritamente necessária para a instalação e operação dos aerogeradores, que será especificada em planta anexa a este CONTRATO.

2.3 A instalação de qualquer outra infraestrutura complementar, incluindo, mas não se limitando a, linhas de transmissão elétrica, linhas de comunicação aérea e subterrânea, transformadores elétricos, equipamentos de medição eólica extra, torres meteorológicas, estradas e estruturas de manutenção e controle, somente poderá ocorrer mediante comunicação prévia e autorização expressa e por escrito do ARRENDADOR, preservando-se o seu direito de acompanhar e fiscalizar as intervenções no imóvel.

Parágrafo 1º - Caso haja a necessidade de instalação dessas infraestruturas adicionais, as partes firmarão um termo aditivo ao presente contrato, no qual serão estabelecidas as condições específicas para sua implementação, incluindo, quando aplicável, a devida contraprestação ao ARRENDADOR a título de servidão ou outra forma de remuneração acordada entre as partes.

Parágrafo 2º - Não poderá a ARRENDATÁRIA, utilizar o imóvel para fim diverso daquele a que se destina.

2.4 O ARRENDANTE e/ou seus sucessores, ou quem estes indicarem, terão livre e completo acesso ao terreno arrendado, podendo utilizar a área conforme suas necessidades, desde que não interfiram diretamente na operação dos aerogeradores e na geração de energia da Usina Eólica.

2.5 A ARRENDATÁRIA não terá qualquer ingerência ou direito de uso sobre as áreas do imóvel que não estejam expressamente incluídas no presente arrendamento, conforme delimitação constante na planta anexa a este CONTRATO. O uso das referidas áreas remanescentes será de livre escolha do ARRENDANTE, que poderá explorá-las como melhor lhe convier, independentemente de consulta, anuência ou aprovação da ARRENDATÁRIA, preservando-se, assim, o pleno exercício do direito de propriedade do ARRENDANTE sobre as porções do imóvel não objeto do presente arrendamento.

Parágrafo 1º - Quanto ao uso da área efetivamente arrendada, qualquer atividade pretendida pelo ARRENDANTE será analisada conjuntamente entre as partes, buscando-se soluções que preservem tanto o direito de propriedade quanto o regular funcionamento da Usina Eólica.

2.6 A ARRENDATÁRIA, seus prepostos e contratados só terão, desde a data de celebração do presente CONTRATO, livre e irrestrito acesso à totalidade ou parte do Imóvel, mediante autorização expressa e inequívoca do ARRENDADOR, para realização dos trabalhos preliminares relativos aos estudos, planejamento e projetos da USINA SOLAR/EÓLICA, de forma a possibilitar o preparo da documentação necessária à apresentação do requerimento junto às autoridades competentes, visando o planejamento, construção e operação futura da USINA SOLAR/EÓLICA, bem como para realização de todas as demais condições do presente Contrato.

Parágrafo 1º - A ARRENDATÁRIA somente poderá acessar o imóvel objeto deste contrato mediante prévia autorização do ARRENDANTE. O acesso não autorizado sujeitará a ARRENDATÁRIA ao pagamento de multa equivalente a 10 (dez) vezes o valor mensal do arrendamento.

Parágrafo 2º – A ARRENDATÁRIA obriga-se a zelar pela adequada abertura e fechamento de porteiras, bem como pela integridade de cercas e demais meios de contenção existentes no imóvel. Caso a ARRENDATÁRIA, por ação ou omissão, cause a abertura indevida de porteiras, danifique cercas ou contribua de qualquer forma para a fuga, extravio ou perda de animais pertencentes ao ARRENDANTE ou a terceiros legalmente autorizados a utilizar o imóvel, deverá ressarcir integralmente os prejuízos causados, sem prejuízo da aplicação de multa específica a ser estipulada pelo ARRENDANTE ou, na ausência desta, apurada com base no valor comercial dos animais e dos danos verificados.

2.7 Os ARRENDADORES não estão obrigados a, se e quando solicitado pela ARRENDATÁRIA, alterar a natureza da ocupação do arrendamento sem alterar o objetivo do contrato de construção, instalação, operação e manutenção de USINA SOLAR/EÓLICA, e em qualquer outra que se faça necessária, incluindo, mas não se limitando, ao direito real de superfície ou arrendamento. Entretanto, caso concordem, as partes terão 15 (quinze) dias, para formalizar o novo instrumento, mediante recolhimento das respectivas assinaturas, contados a partir da supramencionada solicitação. As Partes, desde já, neste caso, declaram estar cientes da natureza da Cessão Direito de Uso e Superfície, incluindo seus aspectos fiscais. A ARRENDATÁRIA está ciente, ainda, que a alteração da natureza do contrato só poderá ser realizada a exclusivo critério dos ARRENDADORES e, comprometem-se a não se opor sob qualquer alegação contrária. A ARRENDATÁRIA tem ciência também de que sua legitimação como titular do direito de uso das áreas arrendadas, nos mesmos termos do Contrato de Locação, depende exclusivamente do assentimento inequívoco dos ARRENDADORES.

2.8 Para os empreendimentos eólicos, a distância mínima da projeção no solo das pás dos aerogeradores até as edificações de uso público, coletivo e privado deverá ser estabelecida mediante Consulta Livre, Prévia e Informada, nos termos do art. 6º e 7º, da Organização Internacional do Trabalho (incluir Declaração povos camponeses da ONU). Enquanto a referida consulta não for realizada, em função do princípio da precaução, fica estabelecida a distância mínima de 2,0 km (dois quilômetros).

Parágrafo 1º – Havendo residências ou locais de trabalho pertencentes às comunidades situadas no raio de 2,0 (dois) quilômetros a partir do ponto de instalação dos aerogeradores, o estudo ambiental cabível deverá conter, obrigatoriamente, a caracterização dos índices de ruído e dos efeitos estroboscópicos incidentes sobre essas áreas, com vistas à garantia do conforto acústico e à preservação da saúde física e mental da população local. Os resultados obtidos deverão ser considerados de forma vinculante na definição da locação dos aerogeradores no imóvel.

CLÁUSULA TERCEIRA – DA FASE DE ESTUDO

3.1 Para o desenvolvimento da FASE DE ESTUDO, fica estabelecido o prazo de 2 anos, contados a partir da assinatura deste CONTRATO, só podendo ser renovado por igual período mediante renegociação das condições aqui estabelecidas entre a ARRENDATÁRIA e os ARRENDADORES, e antecedida por notificação por escrito enviada pela ARRENDATÁRIA à ARRENDADORA.

3.2 A ARRENDATÁRIA pagará aos ARRENDADORES, pelo arrendamento da ÁREA na FASE DE ESTUDO:

Proposta 1

3.2.1 R$ 6.000,00 (mil reais), parcela única, a título de cessão, sendo o pagamento devido na assinatura do CONTRATO, referente ao período de estudo, momento em que os ARRENDADORES darão total e irrevogável quitação em relação a esse pagamento;

3.2.2. Prêmio anual de 2.000,00 (dois mil reais), por hectare, a título de prêmio anual, pela instalação e manutenção de equipamentos de medição de força dos ventos e raios de sol.

Proposta 2

3.2.3 O pagamento será feito no prazo de até 10 (dez) dias, mediante depósito em conta corrente bancária indicada pelos ARRENDADORES, valendo o correspondente comprovante de depósito como recibo de pagamento.

3.2.4 Na hipótese de atraso no pagamento descrito nesta Cláusula, incidirá sobre o valor uma multa por mora de 5% (cinco por cento) e a incidência de juros de 1% ao mês, computados em caráter "pro-rata-die".

3.2.5 Durante a FASE DE ESTUDO, caso os ARRENDADORES não possam utilizar normalmente a propriedade para outras finalidades, independente de ser ou não afetadas as atividades de prospecção de dados, só poderão ser compelidos a desocupar a área no prazo de 60 (trinta) dias, mediante compensação financeira prévia e justa de forma que os ARRENDADORES possam recuperar os lucros cessantes e os prejuízos decorrentes do não uso das áreas em que os equipamentos vinculados ao empreendimento, inclusive por meio de ruído, tornem impossível a moradia ou práticas econômicas, comunitárias, inclusive lazer, contados da comunicação a que se refere o item 4.1.
(Obrigatoriedade da apresentação dos estudos e possibilidade de revisão contratual)

3.2.6. Os valores desta cláusula serão reajustados anualmente, conforme a variação do IPCA, calculado pelo Instituto Brasileiro de Geografia-IBGE.

3.3. Caso a instalação e a manutenção na ÁREA de torre de medição ou placa solar e estruturas associadas durante a FASE DE ESTUDOS cause perdas ou danos diretos em eventual produção rural ou agropecuária dos ARRENDADORES, a ARRENDATÁRIA indenizará os ARRENDADORES pelas referidas perdas ou danos diretos em valor a ser calculado de acordo com o valor de mercado da região.

3.4. Ao término do período de medição do potencial eólico da área objeto do presente contrato, a ARRENDATÁRIA obriga-se a apresentar ao ARRENDANTE, no prazo máximo de 30 (trinta) dias, relatório técnico contendo os dados completos obtidos durante a fase de medição, incluindo, mas não se limitando a, registros de velocidade e constância dos ventos, estimativas de geração de energia, mapas anemométricos e demais informações relevantes que caracterizem o potencial de exploração da fonte eólica na propriedade.

Parágrafo único – O fornecimento dessas informações visa assegurar ao ARRENDANTE, na qualidade de legítimo proprietário do imóvel, o direito ao conhecimento sobre a riqueza natural existente em sua terra, sendo vedada à ARRENDATÁRIA qualquer forma de ocultação, omissão ou restrição de acesso aos dados obtidos em razão do presente contrato.

3.5 A ARRENDATÁRIA se compromete a, no prazo de 36 meses, entregar ao ARRENDADOR o projeto do parque eólico a ser instalado em seu imóvel, que será apresentado à ANEEL. Contudo, caso as medições realizadas no local do projeto indiquem a inviabilidade do seu desenvolvimento, ou se a ARRENDATÁRIA der causa ou desistir da instalação do projeto, ela poderá solicitar a rescisão contratual. Nessa hipótese, a ARRENDATÁRIA se compromete a indenizar o ARRENDADOR pelas perdas, lucros cessantes e pela quebra da expectativa, considerando que o ARRENDADOR deixou de arrendar sua propriedade para outra pessoa ou empresa, com base na expectativa de que um parque eólico seria instalado em seu imóvel, o que não ocorreu. A indenização cobrirá, portanto, tanto os danos diretos quanto os indiretos decorrentes da não implementação do projeto, e a rescisão ocorrerá sem prejuízo à parte lesada.

3.6 A ARRENDATÁRIA se compromete a, no prazo de 60 meses a contar da data da assinatura do presente Contrato, iniciar a sua fase operacional (geração de energia elétrica). Findo o referido prazo, e se este contrato não estiver produzindo os efeitos econômico-financeiros relativos à fase operacional ao ARRENDADOR, conforme limites retro estipulados, a ARRENDATÁRIA poderá requerer a rescisão contratual. Nesse caso, a ARRENDATÁRIA deverá indenizar o ARRENDADOR nos mesmos termos e pelas mesmas razões dispostas na Cláusula 3.4.

PRIMEIRA REFLEXÃO - (possível revisão dos pagamentos para a fase de operação a partir dos estudos realizados na fase de estudos) - parâmetros - média de potencial da área segundo os atlas eólicos e calcular o que estaria acima da média para garantir uma melhor remuneração). - mais complexo, talvez a saída fosse elaborar uma outra minuta como sugestão para as comunidades, mas para esta que será entregue à ANEEL talvez não consigamos chegar a uma fórmula.

SEGUNDA REFLEXÃO: fórmula da progressividade como opção (sugestão de redação OK).

TERCEIRA REFLEXÃO: Separação das duas fases de estudos e operação em diferentes contratos. - uma possibilidade bastante interessante, mas que talvez não tenha adesão das empresas, que preocupadas com o investimento na medição e posterior risco de perder o contrato para concorrente, não aceite.

CLÁUSULA QUARTA – DAS FASES DE INSTALAÇÃO E OPERAÇÃO

4.1 A ARRENDATÁRIA comunicará por escrito aos ARRENDADORES, sobre o fim da FASE DE ESTUDO, início da FASE DE INSTALAÇÃO, bem como do princípio da FASE DE OPERAÇÃO, nesta última, vigorará a remuneração prevista no item 4.2.

4.1.1. Ainda será devida aos ARRENDADORES, durante a FASE DE INSTALAÇÃO do projeto, a importância de R$ 6.000,00 (seis mil reais), por hectare ao mês da ÁREA ÚTIL utilizada, proporcional ao período de implantação até a entrada das usinas em operação comercial, quando passará a vigorar o pagamento previsto na cláusula 4.2.

4.1.1.2 O pagamento previsto no item 4.3 será realizado, proporcional e mensalmente, no dia 15 (quinze), iniciando-se no mês subsequente ao início da instalação.

4.1.1.3 O valor do pagamento determinado na Cláusula 4.3 do presente CONTRATO será reajustado anualmente, a partir da data de assinatura desta avença, conforme a variação do IPCA, calculado pelo Instituto Brasileiro de Geografia e Estatística – IBGE.

4.1.1.4 Na hipótese de atraso no pagamento descrito na Cláusula 4.3 deste CONTRATO, incidirá sobre o valor uma multa por mora de 2% (dois por cento) e a incidência de juros de 1% ao mês, computados em caráter "pro-rata-die".

Proposta 1

4.2 Remuneração no período operacional, aí entendido o período que começa na data do início da operação comercial da Usina, pelo valor mensal correspondente a 6% (seis por cento) da receita líquida (Receita bruta mensal da usina, deduzidos impostos, taxas e contribuições), dividido pelo número total de aerogeradores ou placas solares da Usina e multiplicado pelo número de aerogeradores ou placas solares efetivamente instalados e em operação na área objeto do arrendamento, conforme a fórmula seguinte:

Rma=X*Rbm * nAeg/Naeg, sendo que Rma é a remuneração mensal auferida pelos ARRENDADORES; X é 6%, Rbm é Receita líquida mensal da Usina; nAeg é número de aerogeradores ou placas solares efetivamente instalados e em operação

na área objeto do arrendamento; Naeg é número total de aerogeradores ou placas solares da Usina

Proposta 2 (progressividade discutida na ultima reunião)

Durante o período operacional – entendido como aquele que se inicia na data de entrada em operação comercial da Usina – a ARRENDATÁRIA pagará ao(s) ARRENDANTE(S) remuneração mensal correspondente a um percentual progressivo da receita líquida da Usina (entendida como a receita bruta mensal, deduzida de impostos, taxas e contribuições obrigatórias), conforme o seguinte escalonamento:

- **Do 1º ao 3º ano de operação comercial**: **3%** (três por cento);
- **Do 4º ao 5º ano de operação comercial**: **3,75%** (três vírgula setenta e cinco por cento);
- **Do 6º ao 8º ano de operação comercial**: **4,5%** (quatro vírgula cinco por cento);
- **Do 9º ao 10º ano de operação comercial**: **5,25%** (cinco vírgula vinte e cinco por cento);
- **Do 11º ano até o término do contrato**: **6%** (seis por cento).

A remuneração mensal será calculada conforme a seguinte fórmula:

Rma = X * Rbm * (nAeg / Naeg) Sendo: **Rma**: remuneração mensal devida ao(s) ARRENDANTE(S); **X**: percentual aplicável conforme a faixa temporal acima; **Rbm**: receita líquida mensal da Usina; **nAeg**: número de aerogeradores (ou placas solares) efetivamente instalados e em operação na área objeto do arrendamento; **Naeg**: número total de aerogeradores (ou placas solares) da Usina.

Proposta 3

4.2 Remuneração no período operacional, aí entendido o período que começa na data do início da operação comercial da Usina, pelo valor mensal correspondente a 6% (seis por cento) da receita líquida (Receita bruta mensal, deduzidos os impostos, as taxas e as contribuições), de cada aerogerador ou placa solar efetivamente instalada e em operação na área objeto do arrendamento.

4.3. Remuneração no período operacional, a título de compensação financeira periódica pelos eventuais impactos diretos e indiretos que advenham sobre a comunidade, pelo valor mensal correspondente a 6% (seis por cento) da receita

líquida (Receita bruta mensal, deduzidos os impostos, as taxas e as contribuições), de cada aerogerador ou placa solar efetivamente instalada e em operação na área objeto do arrendamento. Este valor ficará retido em conta, funcionará como fundo de compensação socioambiental e será utilizado para ressarcir os membros da comunidade sobre eventuais danos ou impactos da atividade.

4.4. Além das informações relativas à produção de energia gerada nas Usinas Solares e Eólicas, estarão disponibilizadas para confirmação no site da CCEE (Câmara de Comercialização de Energia Elétrica), www.ccee.org.br, onde todos os contratos de venda de energia elétrica são registrados, tanto no ACR (Ambiente de Comercialização Regulado, leilões) como em ACL (Ambiente de Comercialização Livre, venda direta à alguma empresa), a ARRENDATÁRIA disponibilizará sistema de controle e acompanhamento em tempo real da produtividade e da geração de eletricidade pelos aerogeradores e pelas placas solares, devendo informar mensalmente sobre a quantidade e valor econômico de energia gerada na área do arrendamento, por meio de extratos individualizados e coletivo.

4.5. Os pagamentos serão realizados até o 5º (quinto) dia útil de cada mês, mediante depósito em conta corrente bancária indicada pelos ARRENDADORES, valendo os correspondentes comprovantes de depósito como recibo de pagamento.

4.6. Na hipótese de atraso no pagamento descrito na Cláusula 4.2 deste CONTRATO, incidirá sobre o valor uma multa por mora de 2% (dois por cento) e a incidência de juros de 1% (um por cento) ao mês, computados em caráter *pro-rata-die*.

4.7. Caso o valor do pagamento determinado na Cláusula 4.2 se torne irrisório ou insuficiente para a mantença dos ARRENDADORES, será substituído por um piso mínimo fixo de R$ 6.000,00 (seis mil reais), por hectare ao mês, reajustado anualmente, a partir da data de assinatura desta avença, conforme a variação do IPCA, e na ausência deste por outro índice que o substitua.

4.8. Prêmio anual, pelo uso do território e pela receita gerada pelo potencial energético do território, valorando-se ambos os recursos, correspondente a 2,5% (dois e meio por cento) da Receita bruta anual da usina, independentemente da dedução dos impostos, das taxas e das contribuições.

CLÁUSULA QUINTA – DOS IMPEDIMENTOS

5.1. Os ARRENDADORES terão direito à compensação financeira prévia e justa sobre os lucros cessantes e quaisquer embaraços decorrentes do não uso das áreas em que os equipamentos vinculados ao empreendimento, inclusive por meio de ruído, tornem impossível a moradia ou práticas econômicas, comunitárias,

inclusive lazer, caso fiquem impedidos, seja de que forma for, durante a FASE DE ESTUDO, INSTALAÇÃO E OPERAÇÃO.

5.1.2. Deverá haver compensação financeira sempre que os ARRENDATÁRIOS realizarem atividades que impliquem: (a) alteração da natureza da ÁREA, seja química ou física, em especial, atividades potencialmente poluentes, tais como, mas sem se limitar a: lixões; aterros sanitários e similares (inclinações); (b) atividades e de construção de estruturas que possam projetar sombreamentos; (c) realizar qualquer atividade que implique na supressão da vegetação na ÁREA; (d) redução da capacidade produtiva da área, onerosidade excessiva ou inviabilidade, pelas linhas de transmissão, estradas e vias de acesso, tubulações, dutos entre outros.

5.2. Caso os ARRENDADORES realizem alguma atividade ou implantem alguma edificação e/ou estrutura que seja permitida durante a FASE DE ESTUDO, mas que seja proibida durante a FASE DE INSTALAÇÃO ou a FASE DE OPERAÇÃO, deverão providenciar a desocupação da ÁREA, assegurado direito à compensação financeira prévia e justa sobre os lucros cessantes e quaisquer embaraços decorrentes do não uso das edificações e dos equipamentos instalados. Caberá à ARRENDATÁRIA o custo da destruição da edificação e/ou da estrutura, ou ainda, proceder com qualquer ação para recuperação do impacto na ÁREA, às suas expensas.

CLÁUSULA SEXTA – DO ACESSO DOS ARRENDADORES E SEUS SUCESSORES À ÁREA LOCADA.

6.1. Os usuários das passagens terão livre acesso à ÁREA, podendo explorá-la, desde que o seu uso não afete negativamente a instalação, operação e manutenção da USINA SOLAR/EÓLICA e das estruturas associadas.

6.2. Aos ARRENDADORES será garantido durante toda a vigência do contrato as vias de acesso anteriormente existentes. Se, por questões de segurança, alguma destas vias fiquem impossibilitadas de uso, outras deverão ser disponibilizadas sem que implique na diminuição de sua acessibilidade.

CLÁUSULA SÉTIMA – DO PRAZO DE VIGÊNCIA PÓS FASE DE ESTUDO

7.1 Concluída com sucesso a FASE DE ESTUDO, o prazo deste CONTRATO será estendido por X anos, contados da data da comunicação descrita na cláusula 4.1 (comunicado do término da FASE DE ESTUDO), podendo ser renovado automaticamente por igual período, desde que seja submetido à revisão, a cada 5 (cinco) anos, entre os contratantes, garantindo-se a intermediação dos sindicatos rurais, entidades representativas dos agricultores, quilombolas e EMPAER na renegociação das cláusulas do presente contrato para que a comunidade possa avaliar o interesse no empreendimento, tendo em vista a retribuição financeira

gerada, podendo os ARRENDADORES rescindirem unilateralmente e sem ônus o contrato, caso o empreendimento não tenha retorno no mínimo igual à pratica agrícola nas áreas cedidas às empresas.

7.2 O prazo referente à FASE DE INSTALAÇÃO está compreendido no prazo descrito na cláusula 7.1 e considera-se iniciado a partir do comunicado descrito na cláusula 4.1 (comunicado do término da FASE DE ESTUDO e início da FASE DE INSTALAÇÃO).

7.3 O prazo previsto no item 7.1 somente terá vigência na hipótese de serem iniciadas e executadas as FASES DE INSTALAÇÃO e OPERAÇÃO.

CLÁUSULA OITAVA – DA AUSÊNCIA DE EXCLUSIVIDADE E DA PUBLICIZAÇÃO

8.1 O presente CONTRATO contratos deve ser publicizado na comunidade, com comunicação à defensoria pública, e intermediação dos sindicatos rurais, entidades representativas dos agricultores, quilombolas e EMPAER na negociação das cláusulas destes contratos com as empresas, podendo ser livremente acessado por terceiros.

CLÁUSULA NONA – DIREITO DE PREFERÊNCIA

9.1. Caso os ARRENDADORES pretendam alienar, de qualquer forma, parte ou a totalidade da ÁREA, deverão oferecê-la à ARRENDATÁRIA por meio de comunicado por escrito, indicando o preço e os demais termos da operação.

9.2 Recebida à comunicação prevista na Cláusula 9.1 acima, a ARRENDATÁRIA terá prazo de 30 (trinta) dias para manifestar por escrito, sua eventual intenção de exercer o direito de preferência com relação à ÁREA objeto da oferta. Caso a ARRENDATÁRIA manifeste interesse em adquirir a ÁREA, a compra e venda da ÁREA deverá ser efetivada dentro de 90 (noventa) dias a contar dessa manifestação.

9.3 Transcorrido o prazo de 30 (trinta) dias sem que a ARRENDATÁRIA se manifeste nos termos da Cláusula 9.2 acima, ou ainda, transcorrido o prazo de 90 (noventa) dias sem que a ARRENDATÁRIA adquira o imóvel ofertado no prazo previsto, os ARRENDADORES poderão alienar livremente a ÁREA objeto da oferta a qualquer terceiro interessado, desde que o faça nos mesmos termos e condições ofertados à ARRENDATÁRIA.

9.3.1 Caso a oferta apresentada a qualquer terceiro seja diversa daquela apresentada à ARRENDATÁRIA conforme determinado na Cláusula 9.1, a ARRENDATÁRIA voltará a ter direito de preferência na compra da ÁREA nessas novas condições.

9.4 Caso se concretize a alienação, transferência, sucessão hereditária, cessão a qualquer título a um terceiro, o novo proprietário deverá cumprir todos os direitos e obrigações estabelecidos neste CONTRATO. O novo proprietário deverá, previamente, anuir com as cláusulas pactuadas anteriormente à transmissão da titularidade da propriedade, através de aditivo contratual.

CLÁUSULA DÉCIMA - DA MULTA CONTRATUAL

10.1 O descumprimento de qualquer cláusula do presente CONTRATO sujeitará a PARTE infratora ao pagamento de multa não compensatória nas seguintes hipóteses:

10.1.1 Em caso de descumprimento do contrato por parte dos ARRENDADORES, durante a FASE DE ESTUDOS, será devida multa compensatória do importe desembolsado pela ARRENDATÁRIA em investimentos realizados para o desenvolvimento do projeto.

10.1.2 Em caso de descumprimento do contrato por parte dos ARRENDADORES, durante a FASE DE ESTUDOS, para: locação, arrendamento, cessão de direito real de superfície ou qualquer outra modalidade contratual análoga, à terceiros que atuem na área de geração de energia, será devida multa não compensatória no importe de duas vezes o valor do arrendamento, sem prejuízo da multa prevista na cláusula 10.1.1.

10.1.3 Em caso de descumprimento do contrato por parte dos ARRENDADORES, após o início da FASE DE INSTALAÇÃO do empreendimento, será devida multa não compensatória no importe de três vezes o valor do arrendamento, sem prejuízo da multa prevista na cláusula 10.1.1. e do pagamento dos lucros cessantes que a ARRENDATÁRIA deixar de auferir em razão do descumprimento contratual.

10.1.4 Em caso de descumprimento do contrato por parte da ARRENDATÁRIA, salvo quando tal descumprimento for objeto de multa específica estabelecida no presente CONTRATO, será devida multa não compensatória equivalente ao décuplo de todos os valores recebido pelos ARRENDADORES da ARRENDATÁRIA calculados sobre os últimos 36 meses, além de indenização sobre os lucros cessantes que os ARRENDADORES deixaram de auferir.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DA RESCISÃO

11.1 Fica facultado à ARRENDATÁRIA rescindir unilateralmente este CONTRATO, mas arcará com multa ou indenização aos ARRENDADORES nos seguintes casos:

1. Caso o estudo de viabilidade técnico-econômica realizado pela ARRENDATÁRIA conclua pela inviabilidade da USINA SOLAR/EÓLICA;

2. Não obtenção das licenças necessárias para a implantação da USINA SOLAR/EÓLICA; ou

3. Decretação de falência, recuperação judicial ou extrajudicial, ou liquidação da ARRENDATÁRIA durante a fase de estudos do presente contrato.

11.2 Fica facultado aos ARRENDADORES rescindir unilateralmente este CONTRATO, sem qualquer ônus, multa ou indenização, nos seguintes casos:

1. Decretação de falência, recuperação judicial ou extrajudicial, ou liquidação da ARRENDATÁRIA durante a fase de estudos do presente contrato.

2. Não obtenção das licenças necessárias para a implantação da USINA SOLAR/EÓLICA por parte da ARRENDATÁRIA.

11.3 Em caso de rescisão contratual prevista nesta cláusula, poderão os ARRENDADORES, independentemente de notificação à ARRENDATÁRIA, promover a baixa da averbação do contrato junto à matrícula do imóvel perante o cartório competente.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DA PUBLICIDADE E DA PROTEÇÃO DE DADOS

12.1 Este CONTRATO tem não caráter de confidencialidade e poderá ser publicizado entre as PARTES e divulgado a terceiros, mesmo fora do âmbito estabelecido neste CONTRATO. O CONTRATO deve ser publicizado na comunidade, com comunicação à defensoria pública, e intermediação dos sindicatos rurais, entidades representativas dos agricultores, quilombolas e EMPAER na negociação das cláusulas destes contratos com as empresas.

12.2 O uso e tratamento de Dados Pessoais necessários ao regular desenvolvimento do contrato firmado entre as PARTES ocorrerá em conformidade com a Lei Geral de Proteção de Dados - LGPD – Lei 13.709/2018. Sem limitação do precedente, a ARRENDATÁRIA se compromete em manter as defesas administrativas, físicas e técnicas adequadas para proteger a segurança, confidencialidade e integridade de Dados Pessoais obtidos durante a execução do contrato.

12.3 – As PARTES se comprometem a: (i) não alterar os Dados Pessoais recebidos; (ii) não divulgar os Dados Pessoais, exceto se exigido pela lei, por ordem judicial ou mediante a anuência expressa dos titulares dos Dados Pessoais; (iii) não acessar

ou utilizar os Dados Pessoais para outros fins alheios ao fiel cumprimento do contrato firmado entre as Partes.

12.4 – As PARTES reconhecem expressamente através do presente instrumento que para a correta execução e conclusão do presente contrato e do projeto de implantação de USINA SOLAR/EÓLICA alguns dados pessoais serão compartilhados com órgãos reguladores, ambientais e com empresas interessadas no Projeto que deverão tratar os dados recebidos em conformidade com a LGPD.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DAS DISPOSIÇÕES GERAIS

13.1 As PARTES reconhecem e declaram que tudo o que for instalado pela ARRENDATÁRIA na ÁREA é de propriedade da ARRENDATÁRIA, sendo certo que estas instalações poderão ser retiradas a qualquer tempo, a seu exclusivo critério.

13.2 Os direitos da ARRENDATÁRIA só poderão ser alienados, cedidos, transferidos, sub-cedidos em favor de terceiros, que a ARRENDATÁRIA tenha por convenientes e idôneos, com a anuência expressa e inequívoca dos ARRENDADORES. A ARRENDATÁRIA deverá comunicar aos ARRENDADORES, para que estes dêem sua anuência ou não, no prazo de 60 dias, sobre a intenção de alienar, ceder, transferir ou sub-ceder os direitos constantes do presente contrato, informando os dados completos do beneficiário.

13.3 Durante a vigência desta avença, resta assegurado à ARRENDATÁRIA o direito de passagem e acesso, através de estradas, estruturas ou vias de qualquer espécie, à ÁREA objeto deste contrato. Esta garantia estende-se ao período da FASE DE ESTUDOS, para que colaboradores da ARRENDATÁRIA (devidamente identificados), ingressem no imóvel para realizar a instalação, monitoramento, ajuste e manutenção dos aparelhos necessários para captação dos dados físicos.

13.4 Os ARRENDADORES desde já permitem que a ARRENDATÁRIA utilize todo recurso hídrico disponível, desde que o seu uso não comprometa a atividade econômica desenvolvida pelo ARRENDADORES e nem seu bem-estar, para fins de construção, instalação e operação das USINAS. Os custos da utilização serão arcados integralmente pela ARRENDATÁRIA.

13.5 Todos os impostos, taxas, encargos ou similares que possam onerar a ÁREA, por motivos da instalação, operação e manutenção da USINA SOLAR/EÓLICA, linhas elétricas ou outros equipamentos, correrão a cargo da ARRENDATÁRIA.

13.6 Em razão de exigência por parte das agências reguladoras, órgãos públicos, agentes financeiros públicos ou privados, que determinem a adequação do presente instrumento de contrato às normas vigentes, os ARRENDADORES desde já autorizam a adequação através de aditivo contratual.

13.7 Os ARRENDADORES não terão em nenhum momento, qualquer responsabilidade trabalhista com relação aos funcionários ou subcontratados da ARRENDATÁRIA, e em hipótese alguma, serão responsáveis pelas obrigações comerciais, fiscais ou previdenciárias assumidas pela ARRENDATÁRIA.

13.8 Caso qualquer disposição deste CONTRATO se torne nula ou ineficaz, a validade ou eficácia das disposições restantes não serão afetadas, permanecendo em pleno vigor e efeito e, em tal caso, as PARTES entrarão em negociações de boa-fé visando substituir a disposição ineficaz por outra que, tanto quanto possível e de forma razoável, atinja a finalidade e os efeitos originalmente desejados.

13.9 Após a rescisão ou término do presente CONTRATO, a ARRENDATÁRIA fica obrigada a devolver a ÁREA para os ARRENDADORES livre de qualquer tipo de contaminação ambiental, ficando a ARRENDATÁRIA responsável por qualquer dano ou sanção ambiental, posteriores à sua ocupação que lhes sejam comprovadamente atribuíveis, bem como por qualquer débito trabalhista, previdenciário ou tributário diretamente relacionados à execução deste CONTRATO.

13.10. A ARRENDATÁRIA se responsabiliza integralmente pelos resíduos gerados pela USINA, inclusive na sua desmontagem, bem como em relação a danos materiais, ambientais ou à saúde, não podendo repassar quaisquer custos aos ARRENDADORES.

13.11 Exceto se expressamente previsto em sentido contrário neste CONTRATO, o fato de uma parte deixar de exigir a tempo o cumprimento de qualquer das disposições, direitos e faculdades aqui previstos, não será considerado renúncia a tais disposições, direitos ou faculdades, não constituindo novação, bem como não afetando de qualquer forma, o exercício futuro de tais disposições, direitos e faculdades.

13.12 Os ARRENDADORES comprometem-se, à suas expensas, durante todo o período da FASE DE ESTUDOS, a monitorar e preservar a integralidade das áreas de preservação permanente (todas as modalidades descritas no Código Florestal), bem como da reserva legal, sob pena da aplicação da multa prevista no item 10.1.1.

13.13 Os ARRENDADORES desde já autorizam a LOCATÁRIA a: a) realizar o Cadastro Ambiental Rural (CAR), caso inexistente, dentro dos limites das propriedades objetos deste instrumento, ou em outra área de propriedade dos ARRENDADORES e por esta indicada, que atenda às exigências legais e as diretrizes dos órgãos ambientais; b) alterar o Cadastro Ambiental Rural (CAR), bem como a área destinada à reserva legal, dentro dos limites dos imóveis objetos deste CONTRATO, ou em outra área de propriedade dos ARRENDADORES e por esta indicada, que atenda às exigências legais e as diretrizes dos órgãos ambientais,

quando não houverem informações ou estas forem equivocadas, ou ainda, para o melhor aproveitamento da ÁREA levando-se em consideração o layout do projeto da USINA.

13.14 As PARTES comprometem-se a fornecer, na medida do possível e sempre que solicitado pela OUTRA, no prazo de 10 (dez) dias, todos os documentos que se fizerem necessários para o perfeito cumprimento deste CONTRATO, incluindo, mas não se limitando à: documentos pessoais, comprovantes de pagamentos do CCIR (Certificado de Cadastro de Imóvel Rural), declaração do ITR (imposto sobre a propriedade territorial rural), comprovante de inscrição no CAR (Cadastro Ambiental Rural), logins e senhas de acesso à plataforma online do SICAR, formulário de alteração de dados de acesso ao sistema online do SICAR devidamente preenchido, mapas e memoriais descritivos do imóvel, arquivos do georreferenciamento, perímetro do imóvel e da área de reserva legal.

13.15 Este CONTRATO constitui título executivo extrajudicial, nos termos do artigo 784, inciso III do Código de Processo Civil, bem como será regido e interpretado de acordo com as leis da República Federativa do Brasil.

13.17 O Foro para dirimir as eventuais dúvidas e litígios oriundos deste CONTRATO, com exclusão de qualquer outro por mais privilegiado que seja, é o foro da localização do imóvel rural em que a USINA está instalada ou outro que seja mais favorável aos ARRENDADORES.

E, por estarem justas e contratadas, as PARTES celebram o presente CONTRATO em 04 (quatro) vias, de igual teor, forma e para um só efeito, juntamente com duas testemunhas infra-assinadas.

João Pessoa, 28 de fevereiro de 2025.

_____

Xxxxxxxxxx xxxxxxxxxx

_____

Xxxxx xxxxxx

_____

xxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxxx

Testemunhas:

1. - _____
Nome:
R.G.:

2. - _____
Nome:
R.G.:

PROPOSTA SUBSTITUTIVA

CONTRATO DE ARRENDAMENTO DE IMÓVEL RURAL PARA INSTALAÇÃO E OPERAÇÃO DE USINA DE GERAÇÃO DE ENERGIA RENOVÁVEL E OUTRAS AVENÇAS

Pelo presente instrumento particular de CONTRATO DE ARRENDAMENTO DE IMÓVEL RURAL PARA INSTALAÇÃO E OPERAÇÃO DE USINA DE GERAÇÃO DE ENERGIA RENOVÁVEL E OUTRAS AVENÇAS, de um lado:

[NOME COMPLETO DO ARRENDADOR], [qualificação completa: nacionalidade, estado civil, profissão, número do CPF e do RG, endereço completo], doravante denominado ARRENDADOR;

e, de outro lado:

[NOME COMPLETO OU RAZÃO SOCIAL DA ARRENDATÁRIA], pessoa jurídica de direito privado, inscrita no CNPJ sob o nº [00.000.000/0000-00], com sede na [endereço completo], neste ato representada na forma de seu contrato social, doravante denominada ARRENDATÁRIA;

têm entre si, justas e contratadas, as cláusulas e condições que se seguem, as quais se regem pela legislação brasileira aplicável e pelas diretrizes pactuadas de forma livre e consciente, tendo em vista os fundamentos e compromissos abaixo expostos:

CONSIDERANDO que a posse e o uso da terra objeto deste contrato permanecem vinculados à sua função social, conforme disposto no art. 186 da Constituição Federal, sendo respeitado o direito dos ARRENDADORES ao uso múltiplo da propriedade, inclusive para fins produtivos, residenciais, culturais, religiosos e comunitários, desde que não comprometam a segurança e a operação do empreendimento;

CONSIDERANDO que a cessão de uso da terra prevista neste contrato tem por finalidade exclusiva a instalação e a operação de infraestrutura técnica necessária à geração de energia elétrica a partir de fonte renovável, não implicando qualquer cessão ou transferência do direito de explorar recursos ambientais, bens comuns ou o potencial energético do território;

CONSIDERANDO que o pagamento estabelecido neste contrato se refere tão somente à ocupação e ao uso da terra pelo empreendimento, não abrangendo qualquer participação dos ARRENDADORES no resultado econômico da exploração dos recursos ambientais ou do potencial energético local, salvo se pactuado de forma expressa e específica em cláusula própria;

CONSIDERANDO que os recursos naturais renováveis — como o vento e a radiação solar — são bens ambientais de uso comum, cuja apropriação econômica é regulada pelo Estado, não podendo ser objeto de cessão entre particulares;

CONSIDERANDO que as PARTES reconhecem o valor ambiental e social das áreas de reserva legal, de preservação permanente e de uso restrito, comprometendo-se a respeitar sua integridade e a adotar práticas de mitigação e compensação ambiental em caso de interferência direta ou indireta;

CONSIDERANDO que o empreendimento não poderá comprometer o direito das comunidades lindeiras à segurança, à saúde, ao bem-estar, ao sossego e à qualidade de

vida, sendo responsabilidade da ARRENDATÁRIA prevenir e reparar eventuais impactos negativos, nos termos da legislação civil e ambiental vigente;

Considerando que, nos casos em que o empreendimento incidir sobre, ou tiver potencial de impactar, territórios ocupados por comunidades tradicionais, povos do campo, das florestas ou das águas, deve ser respeitado o direito à consulta prévia, livre e informada, em conformidade com a Convenção nº 169 da Organização Internacional do Trabalho (OIT), com a Declaração das Nações Unidas sobre os Direitos dos Camponeses e das Pessoas que Trabalham em Áreas Rurais, bem como com os princípios da autodeterminação dos povos e da justiça territorial;

CONSIDERANDO que, segundo estudos prévios e informações técnicas, a região onde se insere o imóvel possui elevado potencial energético para geração de energia renovável, fato que justifica o interesse da ARRENDATÁRIA na implantação do projeto;

CONSIDERANDO que a validade e a legitimidade deste contrato exigem o respeito ao princípio da autodeterminação informada dos ARRENDADORES, o qual pressupõe sua livre manifestação de vontade, com acesso pleno a informações técnicas, jurídicas e territoriais, bem como o direito de contar com assessoria independente, de sua escolha e confiança, durante todas as fases de negociação e execução contratual;

CONSIDERANDO, por fim, que o imóvel rural objeto deste contrato encontra-se sob a posse legítima dos ARRENDADORES, sendo de uso reconhecido, contínuo e compatível com a pequena propriedade familiar, conforme cadastro e documentação anexa;

RESOLVEM celebrar o presente Contrato de Arrendamento de Imóvel Rural para Instalação e Operação de Usina de Geração de Energia Renovável e Outras Avenças, o qual será regido pelas cláusulas e condições a seguir estabelecidas.

CLÁUSULA PRIMEIRA – DAS DEFINIÇÕES

Para os fins e efeitos deste contrato, os termos abaixo serão compreendidos com os seguintes significados:

I – Usina Eólica: conjunto de aerogeradores e sistemas associados, compreendendo torres de medição, subestações, sistemas de conexão à rede elétrica, vias de acesso internas, unidades de controle, linhas de transmissão de uso restrito e outras estruturas necessárias à geração de energia elétrica a partir da força dos ventos, nos termos do art. 2º, inciso I, da Resolução CONAMA nº 462/2014.

II – Usina Solar Fotovoltaica: conjunto de painéis solares, inversores, rastreadores solares (trackers), sistemas de armazenamento, cabines técnicas, subestações, linhas internas de distribuição e demais estruturas destinadas à geração de energia elétrica a partir da radiação solar.

III – Área Arrendada: porção do imóvel rural objeto deste contrato, conforme delimitada em planta georreferenciada e memorial descritivo, onde se dará a instalação, circulação ou influência direta e indireta dos sistemas integrantes da usina de geração de energia renovável.

IV – Fase de Estudo: período inicial de vigência do contrato, destinado à realização de estudos técnicos, ambientais, de viabilidade e medição de recursos naturais, com eventual instalação de torres anemométricas, estações solarimétricas e outros equipamentos de medição.

V – Fase de Instalação: etapa contratual posterior à Fase de Estudo, em que ocorre a implantação física dos componentes do projeto, inclusive obras, estruturas técnicas e apoio logístico.

VI – Fase de Operação: etapa contratual em que a usina entra em funcionamento comercial, com geração contínua de energia elétrica e sua injeção no Sistema Interligado Nacional (SIN), mediante comercialização nos ambientes de contratação previstos na legislação do setor elétrico brasileiro, especialmente o Ambiente de Contratação Regulada (ACR) e o Ambiente de Contratação Livre (ACL). Caberá à ARRENDATÁRIA informar, no início desta fase, o ambiente de contratação adotado para a energia gerada na área objeto deste contrato, sem prejuízo de alterações futuras, desde que comunicadas aos ARRENDADORES.

VII – Projeto Básico: documento técnico apresentado pela ARRENDATÁRIA que descreve a configuração da usina, suas tecnologias, áreas de ocupação e infraestrutura associada, servindo de base para a definição dos usos da terra e da remuneração contratual.

VIII – Faixa de Segurança Técnica (ou Área de Atenuação do Vento): porção do imóvel que, embora não diretamente ocupada por equipamentos, deve permanecer livre de interferências físicas (construções, vegetação densa, movimentação de solo), a fim de garantir o aproveitamento aerodinâmico do recurso eólico ou a eficiência do sistema fotovoltaico.

CLÁUSULA SEGUNDA – DO OBJETO

2.1 O presente contrato tem por objeto o arrendamento, em caráter oneroso, de porção do imóvel rural de propriedade dos ARRENDADORES, conforme memorial descritivo e planta georreferenciada em anexo, com a finalidade exclusiva de permitir a instalação, a operação e a manutenção de usina de geração de energia elétrica a partir de fonte renovável (eólica ou solar), bem como das estruturas técnicas e sistemas associados necessários à sua viabilização, nos termos deste contrato.

2.2 A cessão de uso da terra ora contratada não implica alienação, cessão ou transferência de qualquer direito sobre o potencial energético do território, tampouco sobre os recursos ambientais existentes, os quais permanecem na esfera jurídica da coletividade e sob regulação do Estado.

2.3 A área a ser efetivamente ocupada será definida no Projeto Básico a ser apresentado pela ARRENDATÁRIA e aprovado pelos ARRENDADORES, respeitados os limites físicos do imóvel, as restrições legais de uso e as áreas de proteção ambiental, podendo incluir:

I – unidades de captação de energia (aerogeradores ou painéis solares);

II – subestações, cabines técnicas, centros de operação;

III - linhas de conexão de uso exclusivo ou compartilhado, em nível de tensão de distribuição ou de transmissão;

IV – vias internas de acesso, áreas de circulação e segurança;

V – faixa de segurança técnica (também denominada área de atenuação do vento), correspondente às porções do imóvel que, embora não diretamente ocupadas por equipamentos, devem permanecer livres de interferências físicas, de modo a preservar o desempenho e a eficiência do sistema de geração de energia;

VI – áreas de apoio logístico e edificações auxiliares.

§ 1º Para fins de proteção à saúde, ao bem-estar e à qualidade de vida dos ARRENDADORES, de seus familiares e das comunidades vizinhas, as PARTES estabelecem que os aerogeradores e demais estruturas potencialmente geradoras de ruído, vibração ou interferência visual deverão respeitar um distanciamento mínimo de 2.000 (dois mil) metros de residências, escolas, instituições religiosas, sedes de associações, postos de saúde, áreas de trabalho agrícola ou de convivência comunitária.

§ 3º A observância desse distanciamento será condição para a aprovação do Projeto Básico pelos ARRENDADORES e poderá ser revista apenas mediante manifestação expressa das famílias diretamente afetadas, acompanhada por assessoria técnica independente.

2.4 A presente cessão é realizada a título precário quanto à exploração do espaço físico, devendo a ARRENDATÁRIA respeitar:

I – os limites físicos e funcionais do uso cedido;

II – o direito dos ARRENDADORES ao uso múltiplo e complementar das áreas não afetadas pelo empreendimento;

III – a função social da propriedade, o uso sustentável da terra e a preservação das áreas de reserva legal, de preservação permanente e de uso restrito.

2.5 A posse exercida pela ARRENDATÁRIA será parcial, temporária e vinculada ao objeto técnico descrito neste contrato, sendo vedado o desvio de finalidade da área arrendada ou sua utilização para atividades não previstas.

2.6 A ARRENDATÁRIA reconhece que o valor estratégico e econômico do território decorre de sua aptidão natural para a geração de energia renovável, fato que fundamenta a presente contratação, sem que disso decorra qualquer direito de exclusividade sobre o uso do potencial energético regional.

CLÁUSULA TERCEIRA – DA FASE DE ESTUDO

3.1 A ARRENDATÁRIA terá o prazo de até 36 (trinta e seis) meses, contados da assinatura deste contrato, para a realização de estudos técnicos, ambientais, econômicos e de viabilidade do projeto de geração de energia elétrica na área arrendada ("FASE DE ESTUDO").

§ 1º O prazo poderá ser prorrogado uma única vez, por igual período, mediante acordo escrito entre as PARTES.

3.2 Pela cessão do uso da área durante a FASE DE ESTUDO, a ARRENDATÁRIA pagará aos ARRENDADORES os seguintes valores, calculados com base no valor da terra e no seu potencial energético:

I – A título de indenização inicial pela reserva da área e sua limitação de uso produtivo, será paga a quantia de R$ 1.800,00 (mil e oitocentos reais) por hectare/ano, referente à totalidade da área objeto do arrendamento, conforme identificado em planta e memorial descritivo a ser anexado;

II – Caso a instalação de equipamentos inviabilize parcial ou totalmente o uso da área para atividades produtivas, será devido adicional compensatório de 20% (vinte por cento) sobre o valor anual de que trata o inciso anterior;

III – Para cada torre anemométrica, estação solarimétrica, unidade de medição ou estrutura experimental instalada, será pago valor adicional fixo de R$ 2.500,00 (dois mil e quinhentos reais) por equipamento, por ano, independentemente da área ocupada;

§ 1º Os valores previstos nesta cláusula serão corrigidos anualmente, a partir da data da assinatura deste contrato, com base na variação do IPCA/IBGE, ou outro índice que venha a substituí-lo.

§ 2º Os pagamentos deverão ser efetuados por meio de depósito em conta bancária indicada pelos ARRENDADORES, até o 5º (quinto) dia útil do mês subsequente ao início da ocupação ou instalação dos equipamentos, conforme aplicável. O comprovante de depósito servirá como recibo para todos os fins legais.

§ 3º Em caso de inadimplemento, incidirá multa de 2% (dois por cento) sobre o valor em atraso, além de juros moratórios de 1% (um por cento) ao mês, calculados pro rata die.

§ 4º Caso haja dúvida quanto ao valor da terra ou ao potencial energético da área, as PARTES poderão recorrer, em comum acordo, ao INCRA ou a técnico agrônomo habilitado, para emissão de laudo ou parecer que sirva de base para revisão contratual.

3.3 Durante a FASE DE ESTUDO, a ARRENDATÁRIA poderá instalar, com autorização prévia dos ARRENDADORES, torres anemométricas, estações solarimétricas, placas solares experimentais, sensores, estruturas de apoio e demais equipamentos auxiliares destinados à captação de dados técnicos e ambientais.

Parágrafo único. Caso tais estruturas causem perdas comprovadas de produção agrícola, pecuária, extrativista ou de qualquer outra atividade regular desenvolvida na área, os ARRENDADORES deverão ser integralmente indenizados pela ARRENDATÁRIA, com base em laudo técnico elaborado por profissional habilitado ou em valores de referência emitidos por órgãos oficiais (como o INCRA ou a CONAB), prevalecendo o critério mais favorável ao ARRENDADOR.

3.4 Caso os estudos apontem a inviabilidade técnica ou econômica da instalação da usina, ou em caso de desistência da ARRENDATÁRIA, esta poderá requerer a rescisão contratual mediante notificação com 30 (trinta) dias de antecedência, arcando com:

I – Indenização por lucros cessantes e prejuízos diretos comprovadamente sofridos pelos ARRENDADORES, inclusive pela frustração da expectativa legítima de arrendamento da área a outro interessado;

II – Remoção, às suas expensas, de todos os equipamentos e estruturas instaladas, bem como a recuperação ambiental da área.

3.5 A ARRENDATÁRIA compromete-se a apresentar, no prazo máximo de 36 (trinta e seis) meses contados da assinatura deste contrato, o projeto básico do empreendimento, contendo:

I – Indicação do tipo de tecnologia a ser instalada na área (aerogeradores ou placas solares);

II – Delimitação precisa das áreas que serão ocupadas por:

a) unidades de captação do potencial energético (torres eólicas, painéis solares, inversores, etc.);

b) estruturas associadas, tais como subestações, linhas de transmissão e distribuição internas (de uso restrito), sistemas de comunicação e controle;

c) áreas técnicas de apoio (galpões, vias internas, centro de operação e manutenção, escritórios ou áreas de vivência temporária);

d) faixa de segurança técnica para o aproveitamento do recurso eólico, também denominada área de atenuação do vento, correspondente às áreas que devem permanecer livres de interferências físicas (tais como edificações, aterros, vegetação densa ou plantações de grande porte), com o objetivo de preservar o fluxo de vento necessário ao funcionamento eficiente e seguro dos aerogeradores;

e) áreas com restrição de uso para o ARRENDADOR em razão de segurança ou interferência no empreendimento;

III – Cronograma físico-financeiro de implantação, com previsão de início da FASE DE INSTALAÇÃO;

IV – Estimativa da produtividade esperada (em MWh/ano) para subsidiar a modelagem econômica da remuneração a ser paga na FASE DE OPERAÇÃO.

§ 1º O projeto básico será parte integrante deste contrato e servirá de base para a fixação da remuneração definitiva pela ocupação da área, considerando o uso real e a limitação imposta à propriedade.

§ 2º Caso a ARRENDATÁRIA não apresente o projeto básico dentro do prazo estabelecido neste item, os ARRENDADORES poderão considerar rescindido o contrato, mediante

notificação com 30 (trinta) dias de antecedência, sem ônus e com direito à indenização pelos prejuízos eventualmente causados pela reserva improdutiva da área.

§ 3º A eventual aprovação do projeto básico pelos ARRENDADORES não implica renúncia a direitos, tampouco autoriza a modificação do uso da área para além do que estiver expressamente descrito e autorizado.

3.6 Durante a FASE DE ESTUDO, a ARRENDATÁRIA, seus representantes e contratados somente poderão acessar a área mediante prévia autorização dos ARRENDADORES, sob pena de multa contratual de R$ 10.000,00 (dez mil reais) por cada ocorrência.

3.7 Os ARRENDADORES farão jus à compensação por lucros cessantes caso, durante esta fase, atividades ou ruídos provenientes dos estudos inviabilizem o uso regular da propriedade para moradia, lazer ou produção.

CLÁUSULA QUARTA – DAS FASES DE INSTALAÇÃO E OPERAÇÃO

4.1 – Comunicação de fases

A ARRENDATÁRIA se obriga a comunicar formalmente aos ARRENDADORES o término da FASE DE ESTUDO e o início da FASE DE INSTALAÇÃO, com base no projeto básico aprovado, e, subsequentemente, o início da FASE DE OPERAÇÃO, conforme cronograma apresentado.

4.2 – Da remuneração durante a FASE DE INSTALAÇÃO

Durante a FASE DE INSTALAÇÃO, a ARRENDATÁRIA pagará aos ARRENDADORES:

I – o valor mínimo mensal de R$ 6.000,00 (seis mil reais) por hectare efetivamente ocupado com obras, estruturas ou equipamentos, conforme indicado no projeto executivo, de forma proporcional à metragem utilizada;

II – o mesmo valor mensal previsto na FASE DE ESTUDOS, por hectare, para as demais áreas arrendadas ainda não ocupadas com obras ou instalações, mas que permaneçam contratualmente sob cessão e restrição de uso.

§ 1º O cálculo das áreas ocupadas e não ocupadas será feito com base em planta georreferenciada apresentada pela ARRENDATÁRIA, atualizada sempre que houver ampliação da ocupação.

§ 2º Os valores devidos nesta fase serão atualizados anualmente pelo IPCA e poderão ser revistos mediante repactuação expressa, com base em alterações relevantes no cronograma ou layout das obras.

§ 3º O pagamento será efetuado até o dia 15 (quinze) do mês subsequente, mediante depósito em conta bancária indicada pelos ARRENDADORES.

§ 4º Em caso de inadimplência, incidirá multa de 2% (dois por cento) sobre o valor devido, além de juros de mora de 1% (um por cento) ao mês, calculados pro rata die.

4.3 – Da remuneração durante a FASE DE OPERAÇÃO

Durante a Fase de Operação, a ARRENDATÁRIA pagará ao ARRENDADOR contraprestação mensal composta por:

I – valor fixo por hectare arrendado, conforme o uso atribuído à área no Projeto Básico aprovado, nos termos da Tabela de Precificação Territorial (Anexo I), ainda que não haja ocupação física integral da parcela;

II – valor variável mensal proporcional à potência efetivamente instalada na área arrendada, à razão de R$ [ ] por megawatt (MW), incidente exclusivamente sobre as áreas efetivamente ocupadas por unidades geradoras e por sistemas técnicos diretamente associados à geração e à conversão de energia elétrica, tais como aerogeradores, painéis solares, inversores, subestações e centros de controle, excluídas as áreas de uso indireto ou de apoio logístico.

§ 1º A totalidade da área arrendada deverá ser classificada, no Projeto Básico apresentado pela ARRENDATÁRIA, segundo as categorias de uso previstas na Tabela de Precificação Territorial (Anexo I), para fins de definição da remuneração devida por hectare, sendo vedada a existência de áreas sem atribuição específica.

§ 2º A ausência de aproveitamento técnico da terra pela ARRENDATÁRIA, por inviabilidade ou desistência do projeto, não exclui a obrigação de pagamento do valor mínimo por hectare, enquanto o contrato estiver vigente, salvo rescisão formal.

§ 3º A categoria "sem uso técnico definido" será atribuída às áreas cuja destinação técnica ainda não tenha sido definida no Projeto Básico apresentado pela ARRENDATÁRIA, devendo estas áreas receber o valor mínimo por hectare correspondente, conforme previsto no Anexo I, enquanto não houver reclassificação formal.

§ 4º O valor variável previsto no inciso II não será devido sobre áreas destinadas a faixas de segurança técnica, acessos, construções auxiliares ou uso restritivo, que permanecerão sujeitas apenas à remuneração fixa por hectare.

§ 5º A ARRENDATÁRIA deverá disponibilizar, até o décimo dia útil de cada mês, relatório técnico contendo:

I – a quantidade de energia efetivamente gerada (em MWh), por unidade instalada;

II – a descrição da área efetivamente utilizada no período, por tipo de uso territorial;

III – a receita líquida obtida com a comercialização da energia produzida sobre o imóvel;

IV – a memória de cálculo da remuneração devida ao ARRENDADOR, com base nos critérios contratuais.

§ 6º A remuneração total será atualizada anualmente pelo IPCA e poderá ser repactuada no início da Fase de Operação, mediante apresentação do layout definitivo e cronograma de implantação aprovado pelos ARRENDADORES.

§ 7º Os valores e critérios da remuneração deverão ser revistos a cada 5 (cinco) anos ou sempre que houver alteração significativa na área utilizada ou na capacidade instalada da usina.

4.5 – Da Participação Comunitária no Resultado do Aproveitamento do Recurso Energético do Território

Com o objetivo de assegurar o retorno coletivo do aproveitamento econômico dos recursos energéticos do território, as PARTES reconhecem a legitimidade da criação de um Fundo de Participação Comunitária no Resultado do Aproveitamento Energético do Território, de caráter autônomo, com gestão comunitária e fins de interesse público local, voltado a investimentos em soberania energética, infraestrutura rural, produção agroecológica, educação, saúde, cultura e proteção ambiental.

§ 1º A ARRENDATÁRIA se compromete a aportar ao referido fundo, quando constituído, o percentual de 2% de sua receita líquida mensal obtida na área objeto deste contrato.

§ 2º Enquanto o referido fundo não for formalmente instituído, a ARRENDATÁRIA se obriga a destinar, a título de contribuição comunitária mínima, o valor correspondente a 10% do valor anual do arrendamento, a ser repassado diretamente a entidade ou organização de base comunitária, sem fins lucrativos, com atuação reconhecida na localidade, legitimada por sua representatividade social e histórico comprovado de trabalho coletivo, indicada de forma participativa por representantes da comunidade local. Os recursos destinados serão investidos em ações vinculadas às finalidades previstas no caput desta Cláusula.

§ 3º A escolha da entidade beneficiária deverá observar critérios de legitimidade comunitária, transparência na gestão e destinação dos recursos, podendo ser formalizada por termo de compromisso anexo ao contrato.

§ 4º A efetiva instituição do fundo poderá ser impulsionada por qualquer das PARTES, sendo considerada medida de interesse público e contratualmente incentivada.

§ 5º Nos casos em que o empreendimento incida sobre, ou tenha potencial de impactar, territórios ocupados por povos e comunidades tradicionais ou camponesas, e seja realizada Consulta Prévia, Livre e Informada, nos termos da Convenção nº 169 da OIT e da Declaração da ONU sobre os direitos dos camponeses e das pessoas que trabalham em áreas rurais, a deliberação sobre a constituição, finalidade e gestão do Fundo de Participação Comunitária no Resultado do Aproveitamento Energético do Território será integrada ao processo de consulta, sendo sua implementação condicionada ao consentimento coletivo e à manifestação autônoma da comunidade afetada.

§ 6º A contribuição comunitária prevista neste contrato não se confunde com indenizações por danos, compensações ambientais ou obrigações regulatórias impostas à ARRENDATÁRIA pelo poder público.

4.6 – Disposições complementares

I – Os pagamentos serão efetuados pela ARRENDATÁRIA por depósito bancário até o dia 15 (quinze) do mês seguinte à apuração, com comprovante eletrônico disponibilizado aos ARRENDADORES.

II – A ARRENDATÁRIA disponibilizará acesso à geração de energia e produtividade dos equipamentos instalados, via plataforma digital ou relatório físico mensal.

III – Todos os tributos e encargos incidentes sobre o empreendimento, inclusive aqueles que onerem o imóvel, correrão por conta exclusiva da ARRENDATÁRIA.

IV – A responsabilidade por eventuais danos ambientais, econômicos, sociais ou à saúde decorrentes da operação do empreendimento será exclusiva da ARRENDATÁRIA, nos termos do art. 927 do Código Civil e demais normas aplicáveis.

CLÁUSULA QUINTA – DOS LIMITES AO USO DA ÁREA PELOS ARRENDADORES

5.1 Durante a vigência do presente contrato, os ARRENDADORES comprometem-se a respeitar os limites do uso cedido à ARRENDATÁRIA, conforme disposto nas cláusulas anteriores e detalhado no projeto básico e no projeto executivo do empreendimento.

5.2 Nas áreas efetivamente ocupadas pela ARRENDATÁRIA com estruturas fixas, sistemas de geração, subestações, redes elétricas ou faixas de segurança técnica, os ARRENDADORES se comprometem a não realizar construções, plantações permanentes, edificações ou quaisquer atividades que interfiram direta e materialmente na segurança e no funcionamento do empreendimento.

§ 1º Será resguardado aos ARRENDADORES o direito de transitar por essas áreas mediante prévia comunicação e acordo com a ARRENDATÁRIA, especialmente para fins de manejo de áreas contíguas, controle de incêndios, acesso a recursos naturais ou em situações de emergência.

§ 2º Nas áreas não diretamente afetadas ou não destinadas à operação da usina, os ARRENDADORES conservarão pleno uso e gozo da propriedade, podendo utilizá-la para fins agrícolas, extrativistas, residenciais, de lazer, religiosos ou comunitários, desde que não prejudiquem a segurança e a operação do empreendimento.

5.3 Os ARRENDADORES deverão permitir o livre acesso da ARRENDATÁRIA e seus prepostos às áreas arrendadas durante as fases de instalação e operação, desde que mediante aviso prévio mínimo de 48 horas, salvo em caso de emergência ou manutenção urgente.

Parágrafo único. Em qualquer hipótese, os acessos e movimentações da ARRENDATÁRIA deverão respeitar os direitos de personalidade, intimidade e dignidade dos ARRENDADORES, inclusive quanto ao trânsito em áreas residenciais ou de uso familiar.

5.4 É vedado aos ARRENDADORES praticar atos que intencionalmente obstruam, impeçam ou inviabilizem o acesso regular e seguro da ARRENDATÁRIA às áreas arrendadas, sem justa causa ou decisão judicial.

5.5 Em caso de descumprimento doloso dos compromissos aqui assumidos, será facultado à ARRENDATÁRIA notificar os ARRENDADORES para regularização em até 10 (dez) dias, podendo aplicar-se multa contratual a ser definida pelas partes, sem prejuízo da mediação comunitária e da via judicial.

CLÁUSULA SEXTA – DAS OBRIGAÇÕES DA ARRENDATÁRIA

6.1 São obrigações da ARRENDATÁRIA, sem prejuízo de outras previstas neste contrato, na legislação aplicável e em normas técnicas:

I – Respeitar o uso tradicional, cultural, produtivo e social da propriedade rural e do território, abstendo-se de praticar quaisquer atos que comprometam a segurança, a dignidade ou os modos de vida dos ARRENDADORES ou da comunidade local;

II – Realizar a instalação, operação, manutenção e eventual desmobilização dos sistemas de geração de energia com estrita observância das normas técnicas, ambientais, trabalhistas, fundiárias e de segurança aplicáveis;

III – Garantir o acesso dos ARRENDADORES às informações operacionais da usina, especialmente no que se refere:

a) à produção mensal de energia (em MWh);

b) à receita líquida gerada com a comercialização da energia produzida na área arrendada;

c) à ocupação efetiva do imóvel por tipo de uso.

IV – Apresentar, sempre que solicitado, os estudos de impacto ambiental, relatórios de monitoramento e condicionantes previstas nas licenças ambientais do empreendimento;

V – Responsabilizar-se integralmente, nos termos do art. 927, parágrafo único, do Código Civil, por quaisquer danos ambientais, materiais, morais, coletivos ou individuais decorrentes direta ou indiretamente da instalação ou operação do empreendimento, inclusive aqueles causados a terceiros;

VI – Providenciar, ao final da vigência contratual, a retirada completa de todas as estruturas instaladas, a recomposição do uso original do solo e a reparação de eventuais danos ambientais ou econômicos;

VII – Comunicar previamente aos ARRENDADORES qualquer intervenção estrutural, acesso de terceiros ou alteração significativa no projeto ou na operação da usina que impacte o uso da terra ou a convivência na área;

VIII – Cumprir integralmente com os pagamentos devidos a título de remuneração territorial, fundo comunitário e eventuais indenizações previstas neste contrato ou decorrentes de sua responsabilidade extracontratual;

IX – Manter seguro de responsabilidade civil geral e ambiental vigente durante toda a fase de instalação e operação, com cobertura mínima proporcional ao porte do empreendimento e aos riscos do território, incluindo cláusula de ressarcimento ao ARRENDADOR;

X – Observar, em todas as suas ações, o princípio da consulta prévia, livre e informada, respeitando os direitos territoriais, culturais e sociais das comunidades afetadas, nos termos da Convenção 169 da OIT e da Declaração da ONU sobre os direitos dos camponeses e das pessoas que trabalham em áreas rurais, quando aplicável.

XI – Constituir, no prazo de até 90 (noventa) dias a contar do início da FASE DE INSTALAÇÃO, garantia contratual específica para desmobilização do empreendimento, no valor mínimo equivalente à estimativa técnica dos custos de retirada das estruturas, recomposição do uso original da área e recuperação ambiental.

§ 1º A garantia poderá assumir a forma de:

a) caução em dinheiro depositada em conta vinculada;

b) fiança bancária com cláusula de execução por inadimplemento contratual;

c) apólice de seguro com cobertura para obrigações contratuais de desmobilização.

§ 2º A estimativa do valor da garantia será baseada em laudo técnico apresentado pela ARRENDATÁRIA e aprovado pelos ARRENDADORES, podendo ser revisado a cada 5 (cinco) anos ou em caso de alteração substancial do porte do empreendimento.

§ 3º A ausência de constituição da garantia nos prazos estabelecidos autoriza a suspensão da instalação e operação do empreendimento, sem prejuízo da aplicação de multa contratual e eventual rescisão do contrato por inadimplemento grave.

6.2 O descumprimento de quaisquer das obrigações aqui previstas poderá ensejar, a critério dos ARRENDADORES, a aplicação de multa contratual, a suspensão da operação ou mesmo a rescisão do presente contrato, sem prejuízo das indenizações cabíveis.

CLÁUSULA SÉTIMA – DA VIGÊNCIA, RENOVAÇÃO E RESCISÃO

7.1 O presente contrato terá vigência de até 30 (trinta) anos, contados a partir da assinatura deste instrumento, divididos em três fases:

I – FASE DE ESTUDO: até 36 (trinta e seis) meses, prorrogável por mais 36 (trinta e seis) meses por acordo entre as partes;

II – FASE DE INSTALAÇÃO: prazo máximo de 24 (vinte e quatro) meses, contado a partir da emissão da licença de instalação;

III – FASE DE OPERAÇÃO: prazo remanescente, respeitado o limite máximo de 30 (trinta) anos, podendo ser renovado por mais 10 (dez) anos, mediante manifestação expressa das PARTES, com base em novo termo de repactuação.

7.2 – DA POSSIBILIDADE DE RENOVAÇÃO CONTRATUAL

O presente contrato poderá ser renovado ao final do prazo de vigência estabelecido na cláusula 7.1, desde que haja manifestação expressa de vontade de ambas as PARTES e celebração de termo aditivo com repactuação obrigatória das cláusulas técnicas,

econômicas, sociais e ambientais, de modo a assegurar o equilíbrio contratual, a valorização do território e a função social da propriedade.

§ 1º A renovação deverá ser solicitada com antecedência mínima de 12 (doze) meses do término do contrato e será objeto de negociação direta entre as PARTES.

§ 2º A ausência de manifestação expressa de ambas as PARTES no prazo previsto implicará o encerramento automático do contrato ao final de sua vigência.

§ 3º A eventual renovação observará os mesmos parâmetros de consulta, participação e transparência previstos para o processo de repactuação, podendo envolver mediação comunitária ou parecer técnico de órgão público, se solicitado pelas PARTES.

7.3 – DA RESCISÃO POR ACORDO OU INICIATIVA UNILATERAL

I – O contrato poderá ser rescindido a qualquer tempo por acordo mútuo entre as partes;

II – A ARRENDATÁRIA poderá rescindir unilateralmente o contrato, desde que notifique os ARRENDADORES com antecedência mínima de 90 (noventa) dias e arque com:

a) os valores devidos até a data do efetivo desmonte da infraestrutura;

b) a remoção das estruturas instaladas;

c) a recuperação da área afetada e o pagamento de eventuais indenizações;

III – Os ARRENDADORES poderão rescindir unilateralmente o contrato, com aviso prévio de 90 (noventa) dias, caso reste comprovado:

a) descumprimento reiterado de cláusulas contratuais pela ARRENDATÁRIA;

b) inadimplência superior a 60 (sessenta) dias;

c) paralisação da operação da usina por mais de 12 (doze) meses sem justificativa técnica;

d) dano ambiental, social ou cultural irreversível ou de alto impacto;

e) violação de direitos fundamentais da comunidade ou da função social da propriedade.

Parágrafo único. Nesses casos, a ARRENDATÁRIA deverá ser previamente notificada e terá o prazo de 30 (trinta) dias para apresentar defesa ou proposta de reparação, sob pena de rescisão imediata, sem prejuízo da reparação de danos.

7.4 – DA DESMOBILIZAÇÃO E DEVOLUÇÃO DA ÁREA

I – Encerrada a vigência do contrato, por qualquer motivo, a ARRENDATÁRIA deverá, no prazo máximo de 180 (cento e oitenta) dias:

a) Remover todas as estruturas, equipamentos e edificações instaladas, salvo se houver acordo expresso em contrário;

b) Repor o uso original da área, com recuperação do solo, revegetação e reestabelecimento de acessos, se necessário;

c) Apresentar relatório final de desmobilização e laudo de recuperação ambiental, a ser validado pelos ARRENDADORES e pelo órgão ambiental.

II – O não cumprimento das obrigações de desmobilização no prazo estabelecido autoriza os ARRENDADORES a:

a) Notificar a ARRENDATÁRIA para o cumprimento forçado da obrigação de fazer, com possibilidade de ajuizamento de medida judicial específica, inclusive com requerimento de tutela de urgência;

b) Requerer a execução da garantia contratual prevista na Cláusula Sexta, inciso XI, utilizando-se do valor caucionado, da fiança bancária ou da apólice de seguro para custear os procedimentos de desmobilização, caso a ARRENDATÁRIA permaneça inerte após notificação formal;

c) Aplicar multa contratual equivalente a 10% (dez por cento) do valor atualizado dos custos estimados de desmobilização e recuperação ambiental, conforme orçamento apresentado pelos ARRENDADORES, sem prejuízo das indenizações cabíveis por perdas e danos;

d) Pleitear judicialmente a conversão da obrigação de fazer em perdas e danos, com atualização monetária e incidência de juros, nos termos da legislação civil.

7.5 – DA REPACTUAÇÃO PERIÓDICA OBRIGATÓRIA

I – As PARTES comprometem-se a reavaliar, a cada 5 (cinco) anos contados do início da FASE DE OPERAÇÃO, as cláusulas econômicas, técnicas e socioambientais deste contrato, à luz da legislação vigente, da realidade territorial e da evolução do projeto.

II – Caso não ocorra a repactuação no prazo estabelecido no item anterior, será instaurado, no prazo de até 30 (trinta) dias, procedimento de mediação entre as PARTES, com participação de entidade técnica ou terceiro facilitador indicado de comum acordo, para fins de construção de novo termo.

§ 1º Persistindo a ausência de consenso após 90 (noventa) dias da tentativa de mediação, a cláusula remuneratória será ajustada com base em laudo técnico a ser elaborado por profissional ou entidade pública de assistência técnica e extensão rural, observado o princípio da valorização territorial e da função social da propriedade.

§ 2º Os efeitos da atualização retroagirão à data prevista para a repactuação.

CLÁUSULA OITAVA – DA PUBLICIDADE, TRANSPARÊNCIA E NÃO EXCLUSIVIDADE

8.1 As PARTES reconhecem que o presente contrato é de interesse coletivo e territorial, devendo ser publicizado junto à comunidade local e às instituições de apoio técnico, jurídico e social vinculadas à agricultura familiar e à proteção dos bens comuns.

§ 1º Para fins de transparência e controle social, as PARTES autorizam a divulgação integral do presente contrato à Defensoria Pública, às associações comunitárias locais, aos sindicatos de trabalhadores rurais, aos movimentos sociais do campo e a outras entidades de apoio e assessoria, salvo quanto a dados pessoais que estejam protegidos pela Lei nº 13.709/2018 (LGPD).

§ 2º A ARRENDATÁRIA se compromete a fornecer cópia física ou digital do contrato, em linguagem acessível, sempre que solicitado por representantes da comunidade ou por órgãos públicos que atuem na defesa de direitos coletivos ou difusos.

8.2 A celebração deste contrato não atribui exclusividade territorial ampla à ARRENDATÁRIA, sendo facultado aos ARRENDADORES negociar outros arrendamentos com empresas distintas, desde que:

I – não haja sobreposição física da área arrendada;

II – não exista incompatibilidade técnica entre os projetos;

III – não se configure prejuízo ao desempenho, à viabilidade ou à segurança do empreendimento já implantado ou autorizado.

Parágrafo único. A verificação da compatibilidade técnica e da ausência de interferência entre projetos será feita com base em manifestação técnica de órgão público competente (como a ANEEL ou o ONS) ou por laudo de profissional habilitado, cabendo às PARTES, em caso de divergência, recorrer à mediação contratual prevista neste instrumento.

8.3 A eventual mediação de entidades como sindicatos de trabalhadores rurais, associações comunitárias, Defensoria Pública ou organizações da sociedade civil durante o processo de negociação e revisão contratual será considerada legítima e recomendável, especialmente quando envolver comunidades vulnerabilizadas ou territórios de uso coletivo.

8.4 A validade e eficácia do presente contrato estão condicionadas à comprovação de que os ARRENDADORES estiveram, durante as etapas de negociação e celebração deste instrumento, assistidos por entidade de classe, associação comunitária, sindicato de trabalhadores rurais ou assessoria técnica independente de sua livre escolha e confiança, com atuação reconhecida na defesa de direitos territoriais e fundiários.

§ 1º A contratação da assessoria de que trata o caput será custeada pela ARRENDATÁRIA, sem que esta possa interferir, influenciar ou selecionar a entidade ou profissional responsável, devendo limitar-se ao reembolso dos valores ou pagamento direto mediante apresentação de proposta e prestação de contas.

§ 2º A declaração de assistência técnica e de autonomia de vontade dos ARRENDADORES deverá constar em anexo a este contrato, assinada pela entidade ou profissional responsável.

§ 3º A ausência da referida assistência poderá ser invocada como causa de nulidade relativa do contrato, ou como vício de consentimento, nos termos da legislação civil aplicável.

CLÁUSULA NONA – DO DIREITO DE PREFERÊNCIA

9.1 Os ARRENDADORES se comprometem a assegurar à ARRENDATÁRIA o direito de preferência na renovação deste contrato, desde que não haja descumprimento contratual relevante por parte da ARRENDATÁRIA, devendo esta manifestar seu interesse com antecedência mínima de 12 (doze) meses do término da vigência contratual.

9.2 No caso de alienação onerosa da totalidade ou de parte do imóvel objeto deste contrato, os ARRENDADORES deverão notificar formalmente a ARRENDATÁRIA, concedendo-lhe o direito de preferência para aquisição, nas mesmas condições ofertadas a terceiros, nos termos do artigo 92, § 3º, do Estatuto da Terra.

Parágrafo único. A ARRENDATÁRIA terá o prazo de 30 (trinta) dias, contados do recebimento da notificação, para exercer seu direito de preferência, mediante declaração formal.

CLÁUSULA DÉCIMA – DA SUCESSÃO CONTRATUAL

10.1 O presente contrato obriga as PARTES, seus herdeiros e sucessores, a qualquer título, salvo disposição expressa em contrário ou nos casos previstos nesta cláusula.

Da sucessão do ARRENDADOR:

10.2 No caso de falecimento do ARRENDADOR, o contrato permanecerá vigente com seus herdeiros, desde que respeitado o uso rural e a função social do imóvel.

§ 1º É vedada à ARRENDATÁRIA a rescisão ou modificação unilateral do contrato em razão da sucessão hereditária do ARRENDADOR, salvo por inadimplemento contratual expresso.

§ 2º Os herdeiros terão direito à renegociação das cláusulas deste contrato, no prazo de até 180 (cento e oitenta) dias a contar da abertura da sucessão, com vistas à adequação da relação contratual à nova realidade familiar e territorial, assegurada a participação de assessoria técnica independente e de entidade de classe ou organização comunitária de sua escolha.

Da sucessão do imóvel por partilha ou divisão:

10.3 Em caso de divisão, doação ou desmembramento do imóvel arrendado, o contrato continuará válido, obrigando os novos titulares das frações envolvidas na área objeto do arrendamento, salvo se o novo fracionamento inviabilizar a execução do projeto ou implicar descumprimento legal ou técnico.

Da sucessão da ARRENDATÁRIA:

10.4 A cessão da posição contratual da ARRENDATÁRIA, fusão, cisão, incorporação ou qualquer alteração societária relevante que implique mudança de controle deverá ser comunicada previamente aos ARRENDADORES, que poderão se opor justificadamente em até 30 (trinta) dias, caso a nova titularidade represente risco jurídico, técnico ou socioambiental ao contrato ou ao território.

Parágrafo único. A inércia dos ARRENDADORES será interpretada como concordância tácita, salvo manifestação posterior por motivo superveniente relevante.

Da continuidade da vocação familiar da terra:

10.5 As PARTES reconhecem a importância da sucessão rural e da permanência da juventude no campo, comprometendo-se a garantir que o presente contrato não impeça, limite ou inviabilize a continuidade do uso da terra pelos herdeiros do ARRENDADOR para fins de moradia, produção ou atividades comunitárias, desde que compatíveis com a área efetivamente ocupada pelo empreendimento.

CLÁUSULA DÉCIMA PRIMEIRA – DAS OBRIGAÇÕES ACESSÓRIAS, ENCARGOS E ATIVOS AMBIENTAIS

11.1 A ARRENDATÁRIA será a única responsável por todos os tributos, encargos, taxas, contribuições, emolumentos e demais obrigações fiscais, administrativas, ambientais, urbanísticas e setoriais incidentes sobre o empreendimento instalado na área objeto deste contrato.

11.2 A ARRENDATÁRIA responderá integralmente por:

I – todos os custos e exigências relacionados ao licenciamento ambiental, urbanístico e energético da usina;

II – encargos de conexão, uso do sistema elétrico e comercialização da energia;

III – indenizações, compensações ou medidas mitigatórias decorrentes de impactos sociais ou ambientais do projeto;

IV – multas ou sanções aplicadas por infração legal ou contratual, inclusive por descumprimento de condicionantes.

11.3 Caso os ARRENDADORES venham a ser responsabilizados solidariamente por quaisquer das obrigações da ARRENDATÁRIA, esta se compromete ao reembolso integral, acrescido de correção monetária e juros legais.

Dos créditos de carbono e ativos ambientais:

11.4 Na hipótese de o projeto de geração de energia renovável instalado na área arrendada vir a gerar créditos de carbono, certificados de energia limpa, ativos ambientais ou qualquer outro benefício econômico vinculado à redução de emissões ou à preservação de serviços ecossistêmicos, as PARTES reconhecem que tais resultados derivam do uso do território, do potencial energético ambiental e da função ecológica da terra cedida.

11.5 Sendo os créditos registrados em nome exclusivo da ARRENDATÁRIA, as PARTES desde já pactuam que será devido aos ARRENDADORES um percentual de até 30% (trinta por cento) da receita líquida efetivamente obtida pela ARRENDATÁRIA com a venda, cessão ou compensação desses créditos, a título de reconhecimento da contribuição fundiária, ecológica e comunitária da terra cedida, sem prejuízo das demais formas de compensação ou repartição de benefícios que venham a ser estabelecidas pelas PARTES.

§ 1º O percentual exato será fixado mediante termo aditivo a ser firmado após o primeiro ciclo de verificação e emissão dos créditos, podendo variar conforme a proporção de terra efetivamente usada, a potência instalada e a receita obtida.

§ 2º A ARRENDATÁRIA se obriga a fornecer aos ARRENDADORES cópia dos relatórios de validação e verificação dos créditos, inclusive os laudos de medição, registros de auditoria e contratos de comercialização, sob pena de multa contratual.

§ 3º Nada impede que os ARRENDADORES, por iniciativa própria, registrem e comercializem créditos ambientais distintos, desde que sobre áreas do imóvel não abrangidas pelo projeto energético.

CLÁUSULA DÉCIMA SEGUNDA – DAS GARANTIAS CONTRATUAIS

12.1 Para assegurar o cumprimento das obrigações previstas neste contrato, especialmente aquelas relativas à desmobilização do empreendimento e à reparação de danos, a ARRENDATÁRIA constituirá garantia contratual conforme disposto na Cláusula Sexta, inciso XI.

12.2 Além da garantia de desmobilização prevista neste contrato, os ARRENDADORES poderão exigir a constituição de garantias adicionais, desde que mediante justificativa formal e motivada, nas seguintes hipóteses:

I – ampliação substancial da área ocupada ou da potência instalada do empreendimento, em relação ao previsto inicialmente;

II – inclusão de novas tecnologias, estruturas ou operações não contempladas no Projeto Básico original, que impliquem riscos ambientais, fundiários ou socioeconômicos adicionais;

III – alteração na titularidade da ARRENDATÁRIA, fusão, cisão ou mudança de controle societário que possa comprometer a solvência ou a responsabilidade socioambiental do projeto;

IV – histórico comprovado de descumprimento grave de obrigações contratuais ou legais em projetos similares, com potencial impacto negativo à reputação, à confiabilidade ou à estabilidade da execução contratual neste território.

Parágrafo único. As garantias adicionais poderão ser prestadas por meio de caução em dinheiro, fiança bancária ou apólice de seguro, conforme pactuado entre as PARTES e compatível com a natureza do risco identificado.

12.3 A ausência ou insuficiência de garantia, após notificação, poderá ensejar a suspensão da operação do empreendimento ou a rescisão contratual por descumprimento grave.

CLÁUSULA DÉCIMA TERCEIRA – DA SOLUÇÃO DE CONFLITOS

13.1 As PARTES comprometem-se a resolver eventuais divergências decorrentes deste contrato de forma consensual, priorizando o diálogo direto e o respeito aos princípios da boa-fé, da função social da propriedade e da dignidade da pessoa humana.

13.2 Persistindo o impasse, as PARTES submeterão o conflito a processo de mediação, com a participação de entidade técnica, sindicato de trabalhadores rurais, Defensoria Pública ou organização da sociedade civil, indicada de comum acordo.

13.3 Somente esgotadas as tentativas de conciliação, será admitida a judicialização do conflito, conforme o foro eleito na cláusula final.

CLÁUSULA DÉCIMA QUARTA – DAS DISPOSIÇÕES FINAIS

14.1 A eventual nulidade de qualquer cláusula deste contrato não prejudicará a validade das demais disposições, que permanecerão em pleno vigor, salvo se da cláusula anulada dependerem as demais.

14.2 A ARRENDATÁRIA declara ter ciência de que poderá ser exigida a anuência de terceiros, condôminos, coproprietários, cônjuges ou sucessores do ARRENDADOR, conforme a legislação aplicável.

14.3 As PARTES reconhecem que os trabalhadores contratados pela ARRENDATÁRIA ou por suas prestadoras de serviço não manterão qualquer vínculo de emprego, subordinação ou solidariedade com os ARRENDADORES, sendo de inteira e exclusiva responsabilidade da ARRENDATÁRIA o cumprimento da legislação trabalhista, previdenciária e de segurança do trabalho.

14.4 Este contrato poderá ser registrado em cartório de registro de títulos e documentos ou de imóveis, a critério dos ARRENDADORES, para fins de publicidade e oponibilidade contra terceiros.

14.5 As PARTES se comprometem a formalizar eventuais aditivos necessários à execução deste contrato, inclusive para adequação a novos marcos regulatórios, decisões judiciais ou mudanças relevantes no território.

CLÁUSULA DÉCIMA QUINTA – DO FORO

15.1 Para dirimir quaisquer controvérsias oriundas deste contrato, as PARTES elegem o foro da Comarca de [ ], Estado da [ ], local do imóvel rural, com renúncia a qualquer outro, por mais privilegiado que seja.

E, por estarem assim justos e contratados, firmam o presente instrumento em 2 (duas) vias de igual teor e forma, juntamente com as testemunhas abaixo assinadas, para que produza seus jurídicos e legais efeitos.

[Município], [dia] de [mês] de [ano].

_____

[NOME DO(A) ARRENDADOR(A)]

CPF nº [ ]

_____

[NOME DO(A) REPRESENTANTE DA ARRENDATÁRIA]

[Cargo ou função]

CNPJ nº [ ]

Testemunhas:

_____

Nome:

CPF:

_____

Nome:

CPF:

ANEXO I – TABELA DE PRECIFICAÇÃO TERRITORIAL POR TIPO DE USO

Categoria de Uso Atribuído	Valor mínimo anual por hectare (R$)	Valor mensal por hectare (R$)
Área de unidades geradoras (aerogeradores ou placas solares)	R$ 4.800,00	R$ 400,00

Subestações e sistemas de conversão	R$ 4.800,00	R$ 400,00
Inversores, centros de controle e unidades técnicas integradas	R$ 3.600,00	R$ 300,00
Linhas de conexão de uso exclusivo ou compartilhado, em nível de tensão de distribuição ou de transmissão	R$ 3.600,00	R$ 300,00
Faixa de segurança técnica para o aproveitamento do recurso eólico (área de atenuação do vento)	R$ 2.400,00	R$ 200,00
Vias internas, áreas de circulação e acessos técnicos	R$ 1.800,00	R$ 150,00
Áreas de apoio logístico, canteiros e edificações auxiliares	R$ 1.800,00	R$ 150,00
Áreas sob uso restrito ou exclusão construtiva	R$ 1.800,00	R$ 150,00
Áreas arrendadas sem uso técnico definido no Projeto Básico	R$ 1.800,00	R$ 150,00

Notas Explicativas:

1. Todos os valores mínimos aqui indicados serão corrigidos anualmente pelo IPCA/IBGE ou índice equivalente.

2. Os valores poderão ser revistos por acordo entre as PARTES com base em laudo técnico, conforme a evolução do uso da área definida no Projeto Básico, alterações regulatórias ou mudanças na produtividade do projeto energético.