

DECRETO N.º 334/X

Autoriza o Governo a estabelecer o novo regime do arrendamento rural

A Assembleia da República decreta, nos termos da alínea d) do artigo 161.º da Constituição, o seguinte:

Artigo 1.º

Objecto

Fica o Governo autorizado a estabelecer um novo regime jurídico do arrendamento rural.

Artigo 2.º

Sentido

A presente lei de autorização legislativa é concedida para aprovar o novo regime do arrendamento rural, que codifica e simplifica a legislação referente ao arrendamento agrícola, florestal e de campanha, prevendo o estabelecimento de acordos contratuais entre o senhorio e o arrendatário, designadamente no que se refere aos objectivos do contrato de arrendamento e ao valor da renda e flexibiliza os dispositivos relativos à duração do arrendamento.

Artigo 3.º

Extensão

A extensão da autorização legislativa concedida é a seguinte:

- a) A definição de arrendamento rural como a locação, total ou parcial, de prédios rústicos para fins agrícolas, florestais ou outras actividades de produção de bens ou serviços associadas à agricultura, à pecuária ou à floresta;
- b) A presunção de que o arrendamento conjunto de uma parte rústica e de uma parte urbana é considerado rural, excepto quando o contrário for expressamente declarado pelas partes contratantes;
- c) A possibilidade de o arrendamento abranger, além do terreno e vegetação, as construções e infra-estruturas destinadas habitualmente aos fins próprios da exploração normal e regular dos prédios locados, à habitação do arrendatário e ao desenvolvimento de outras actividades económicas associadas à agricultura e à floresta, incluindo as actividades de conservação dos recursos naturais e da paisagem e ainda outros bens, designadamente máquinas e equipamentos;
- d) A presunção de que são incluídos no arrendamento todos os bens imóveis existentes no prédio rústico objecto de arrendamento;
- e) A possibilidade de, por vontade das partes, serem igualmente consideradas no contrato a transmissão de direitos de produção e direitos a apoios financeiros no âmbito da política agrícola comum associados aos prédios rústicos objecto do contrato;
- f) A consideração, nos contratos de arrendamento, não só das actividades agrícolas e silvícolas mas também de outras actividades de produção de bens e serviços com as mesmas relacionadas;
- g) A obrigatoriedade da existência de contrato escrito e da fixação da renda em dinheiro, assim como da entrega do original do contrato nos serviços de finanças da residência ou sede social do senhorio;

- h) A determinação de que são nulas as cláusulas contratuais em que:
- i) O arrendatário se obrigue ao pagamento de prémio de seguro contra incêndios de edifícios ou instalações e infra-estruturas não compreendidas no contrato, bem como de impostos, contribuições ou taxas incidentes sobre os imóveis objecto do contrato e que sejam devidos pelo senhorio;
 - ii) Qualquer dos contraentes renuncie ao direito de pedir denúncia ou resolução do contrato e às indemnizações que sejam devidas nos casos de violação de obrigações legais ou contratuais;
 - iii) O arrendatário renuncie ao direito de renovação do contrato ou se obrigue antecipadamente à sua denúncia;
 - iv) O arrendatário se obrigue, por qualquer título, a serviços que não revertam em benefício directo do prédio, ou se sujeite a encargos extraordinários.
- i) A determinação de que o contrato de arrendamento rural, e as suas alterações, não se encontram sujeitos a registo e encontram-se isentos do pagamento de imposto de selo e de qualquer outro imposto ou taxa;
- j) A consagração, como norma, de que a duração do contrato de arrendamento é acordada entre as partes com base nos seguintes princípios:
- i) Os arrendamentos agrícolas não podem ser contratualizados por prazo inferior a sete anos, sendo renovados por sucessivos períodos de pelo menos sete anos, presumindo-se de sete anos se não houver sido fixado outro, enquanto o mesmo não for denunciado;
 - ii) Os arrendamentos florestais não podem ser celebrados por períodos superiores a 70 anos nem inferiores a sete anos, caducando no termo do prazo, salvo cláusula contratual ou acordo expresso entre as partes;
 - iii) Os arrendamentos de campanha não podem celebrar-se por prazos superiores a seis anos, presumindo-se de um ano se outro prazo não for acordado, e caducam, salvo acordo entre as partes, no termo do prazo.

- l) A previsão de que a renda é anual, corresponde a uma prestação pecuniária, podendo ser antecipado o respectivo pagamento, sendo o seu valor fixado por acordo entre o senhorio e o arrendatário e devendo a respectiva actualização ser realizada com base no coeficiente de actualização anual das rendas do Instituto Nacional de Estatística, no caso de tal dispositivo não constar do contrato;
- m) A previsão da transmissibilidade do arrendamento em determinados casos, e do exercício do direito de preferência em determinadas circunstâncias;
- n) A clarificação do regime de constituição e cessação do arrendatário em mora, designadamente através da aplicação das seguintes normas:
 - i) Salvo cláusula em contrário, o arrendatário deve pagar a renda até ao último dia do prazo a que respeita, no domicílio ou sede social do senhorio;
 - ii) O arrendatário pode cessar a mora no prazo de 60 dias sem pagamento de indemnização ou resolução do contrato;
 - iii) O senhorio tem direito a pedir a resolução do contrato nos casos de mora superiores a seis meses.
- o) A determinação de que o arrendamento rural pode cessar por acordo entre as partes, por resolução, caducidade, oposição à renovação ou denúncia do contrato, tendo em atenção, em particular, o seguinte:
 - i) A resolução pode ser solicitada por qualquer das partes com base no incumprimento do contrato pela outra parte;
 - ii) A cessação por caducidade pode acontecer quando finda o prazo e não haja lugar a renovação automática, nos casos de expropriação dos prédios, quando o titular do direito de transmissão eventualmente existente não o exercer em tempo oportuno e quando cesse o direito ou findem os poderes legais de administração com base nos quais o contrato foi celebrado;

- iii) A cessação por oposição à renovação pode acontecer por iniciativa do senhorio ou do arrendatário com a antecedência de um ano relativamente ao termo do prazo do arrendamento ou da sua renovação;
 - iv) A cessação por denúncia pode acontecer quando o arrendatário pretenda abandonar a actividade agrícola ou florestal ou o prédio ou prédios, por motivos alheios à sua vontade, não permitam uma exploração viável economicamente.
- p) A densificação da regulamentação no que se refere à conservação, recuperação e beneficiação dos prédios rústicos objecto de contrato de arrendamento de forma a ser clara a responsabilização das partes e com vista a garantir a efectivação das obras de conservação e recuperação, bem como as benfeitorias necessárias e úteis à rentabilização e à utilização sustentável dos prédios;
 - q) A determinação de que as comunicações legalmente exigíveis entre as partes são concretizadas mediante escrito assinado pelo declarante e remetido por carta registada com aviso de recepção;
 - r) O estabelecimento da possibilidade de, nas comunicações legalmente exigíveis entre as partes, ser admissível o uso de procedimentos por via electrónica, devidamente validados por assinatura electrónica qualificada;
 - s) A salvaguarda da defesa dos arrendatários mais idosos e com situações de arrendamento mais antigas e, em muitos casos, sem contratos escritos, garantindo a possibilidade de oposição do arrendatário relativamente às situações de denúncia do contrato pelo senhorio, em particular quando o arrendatário tenha mais de 55 anos e resida ou utilize o prédio há mais de 30 anos e o rendimento obtido do prédio constitua a fonte principal ou exclusiva de rendimento do seu agregado familiar;

- t) A previsão de que os processos judiciais referentes ao direito de preferência têm carácter de urgência, seguem os termos de processo ordinário ou sumário, consoante o valor, e de que, na sua pendência, não pode efectivar-se a entrega do prédio ao senhorio com base em denúncia do contrato;
- u) A previsão de que os processos judiciais referentes a litígios de cessação e transmissão do contrato de arrendamento e à realização de acções de conservação, reparação e benfeitorias dos prédios rústicos arrendados têm carácter de urgência e seguem a forma de processo sumário, salvo se outra for expressamente prevista;
- v) A previsão da admissibilidade do recurso para o tribunal da Relação quanto à matéria de direito, sem prejuízo dos recursos ordinários, consoante o valor da acção, tendo sempre efeito suspensivo o recurso interposto da sentença que decreta a restituição do prédio;
- x) A determinação de que nenhuma acção judicial pode ser recebida ou prosseguir, sob pena de extinção da instância, caso não seja acompanhada de um exemplar do contrato, quando exigível, a menos que logo se alegue que a falta é imputável à parte contrária;
- z) A determinação de que ficam isentas do pagamento de Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT) todas as transmissões onerosas de prédios rústicos a favor dos respectivos arrendatários, desde que exista contrato escrito há pelo menos três anos, e o mesmo seja do conhecimento dos serviços de finanças da área de residência do senhorio ou da sede da pessoa colectiva;
- aa) A previsão de que o despejo de prédio rústico arrendado não pode ter lugar antes do termo do ano agrícola posterior à sentença, e sem que esteja salvaguardado o direito de colheita dos frutos pendentes por parte do arrendatário;

- bb) A previsão de no decurso do último ano do arrendamento, o arrendatário não poder opor-se à realização dos trabalhos indispensáveis ao normal aproveitamento da terra, a efectuar pelo novo cultivador, sem prejuízo do direito que lhe assiste em matéria de colheita de frutos pendentes;
- cc) A determinação da obrigatoriedade de conversão dos contratos de parceria e dos contratos mistos de arrendamento e parceria em contratos de arrendamento rural, excluindo deste dispositivo a parceria pecuária;
- dd) A previsão da aplicação do novo regime aos contratos celebrados após a sua entrada em vigor e a aplicação aos contratos actualmente existentes no fim do respectivo prazo, ou da sua renovação através da introdução das necessárias alterações.

Artigo 4.º

Duração

A autorização concedida pela presente lei tem a duração de 90 dias.

Aprovado em 18 de Junho de 2009

O PRESIDENTE DA ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA,

(Jaime Gama)