



COMISSÃO DE ASSUNTOS ECONÓMICOS, INOVAÇÃO E DESENVOLVIMENTO REGIONAL

Comissão de Assuntos Económicos, Inovação e Desenvolvimento Regional

PROPOSTA DE LEI Nº 269/X – “AUTORIZA O GOVERNO A ESTABELEECER UM NOVO REGIME JURÍDICO DO ARRENDAMENTO RURAL”.

Parecer

PARTE I – CONSIDERANDOS

1. Nota introdutória

Ao abrigo da alínea *d)* do n.º 1 do art.º 197.º da Constituição da República Portuguesa, o Governo apresentou à Assembleia da República a Proposta de Lei nº 269/X, que “Autoriza o Governo a estabelecer o novo regime jurídico do arrendamento rural”.

A Proposta de Lei deu entrada a 29 de Abril de 2009, foi publicada no DAR II série A nº 110/X/4 de 7 de Maio de 2009. Baixou à Comissão de Assuntos Económicos, Inovação e Desenvolvimento Regional a 6 de Maio de 2009, tendo sido distribuída e nomeado para elaborar parecer, José Luís Ferreira.

Foram desencadeadas consultas aos órgãos de governo próprio das regiões autónomas e Associação Nacional de Municípios Portugueses e à Associação Nacional de Freguesias.

A Subcomissão da Comissão Permanente de Economia da Assembleia Legislativa da Região Autónoma dos Açores deu o seu parecer, tendo entendido “*por maioria, com os votos a favor do PS, CDS/PP e BE e com a abstenção do PSD, nada ter a opor*”.

COMISSÃO DE ASSUNTOS ECONÓMICOS, INOVAÇÃO E DESENVOLVIMENTO REGIONAL

A 3ª. Comissão Especialidade Permanente Recursos Naturais e Ambiente da Assembleia Legislativa da Região Autónoma da Madeira, emitiu também o seu Parecer, segundo o qual *“Apreciada a Proposta de Lei, a Comissão deliberou emitir parecer no sentido de nada ter a opor”*.

O Governo Regional da Região Autónoma da Madeira, também se pronunciou referindo que: *“analisada a «Proposta de Lei nº 269/X – autoriza o Governo a estabelecer o novo regime de arrendamento rural», nenhuma consideração temos a tecer ao seu conteúdo”*.

O parecer da Associação Nacional de Municípios Portugueses (ANMP) inclui uma avaliação geral e uma chamada de atenção para alguns pontos que deveriam ser alterados.

Assim, e em jeito de **avaliação geral**, a ANMP entende que a *“Proposta de Lei adopta um conjunto de princípios que são actualmente consensuais na esfera do direito relativo às questões do sector agrícola e florestal, e que procuram estabelecer uma relação contratual equilibrada e justa”*.

Relativamente a **pontos concretos**, a ANMP considera que o nº 3 do artigo 2º, que estabelece que *“o arrendamento conjunto de uma parte rústica e de uma parte urbana é considerado rural excepto quando expressamente declarado em sentido diferente pelas partes”*, merecia *“uma parametrização dos prédios, ponderando as dimensões da parte rústica, porquanto há prédios mistos onde a parte destinada à agricultura é muito pequena a ponto de se tornar evidente que a principal motivação do arrendamento é a habitação”*, sendo que *“nas zonas de minifúndio esta questão pode ser muito pertinente”*.

Critica também o reforço do *“carácter impositivo do contrato escrito, referindo o montante da renda em dinheiro, pondo de parte o pagamento em géneros”*, quando *“não seria surpreendente que estes muito pequenos agricultores preferissem que a renda fosse paga em géneros”*.

Para a ANMP, esta Proposta de Lei deveria ser acompanhada de um levantamento, ainda que grosseiro, da situação do arrendamento rural em Portugal.

A ANMP rejeita ainda *“a previsão da isenção automática do pagamento de Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT) todas as transmissões onerosas de prédios rústicos a favor dos respectivos arrendatários”*, considerando que *“tal poder tributário deve caber aos municípios”* e defendendo que a *“concessão da isenção de IMT seja deliberada pela Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal”*.

COMISSÃO DE ASSUNTOS ECONÓMICOS, INOVAÇÃO E DESENVOLVIMENTO REGIONAL

Assim, “desde que consignadas as suas sugestões”, a ANMP “emite parecer favorável relativamente ao projecto de diploma”.

Através de ofício datado de 29 de Maio de 2009, a Confederação Nacional da Agricultura – CNA, solicitou à Comissão de Assuntos Económicos, Inovação e Desenvolvimento Regional, a possibilidade de ser ouvida relativamente à Proposta de Lei 269/X, uma vez que a matéria ser da maior importância para o Agro-Rural.

A Comissão, reunida a 2 de Junho de 2009, acordou receber a CNA, o que viria a concretizar-se no dia 4 de Junho. No decorrer dessa audiência a CNA deu a conhecer à Comissão a sua posição sobre a proposta, o que sinteticamente se passa a referir:

Aspectos Negativos:

Numa apreciação geral trata-se da proposta dos senhorios ricos. O Diploma protege quem está economicamente numa posição mais forte. Representa um retrocesso em matéria de estabilidade, confiança e garantias do arrendatário relativamente à legislação actual. Não protege o Rendeiro, não protege os homens e as mulheres que trabalham a terra e não valoriza o trabalho agrícola e a agricultura enquanto sector estratégico.

Mais em concreto a CNA entende que a proposta:

- a) Promove o emparcelamento, mas uniformiza, ignorando as especificidades regionais.
- b) O Período mínimo de duração dos contratos, passa de 10 para 7 anos, ainda que o mais equilibrado fosse os 12 anos.
- c) Liberaliza o valor da renda.
- d) Estabelece indemnizações muito elevadas para o caso de mora no pagamento das rendas.
- e) Os prazos para a resolução de contrato na falta de pagamento de renda, são muito curtos.

Como aspectos positivos, a CNA salienta:

COMISSÃO DE ASSUNTOS ECONÓMICOS, INOVAÇÃO E DESENVOLVIMENTO REGIONAL

- a) A obrigatoriedade da redução a escrito dos contratos.

No entanto a CNA considera que para além desta obrigatoriedade, o regime devia ser o que constava na versão anterior, ou seja, a parte que se recusasse a assinar o contrato não podia depois evocar a nulidade por falta de forma. A actual proposta, considerando que o contrato se não for escrito é nulo, implica que o “faltoso” possa vir a aproveitar exactamente o seu incumprimento da lei para pedir a nulidade do contrato.

- b) A inovação dos 55 anos de idade e a utilização do prédio há mais de 30 anos, como requisitos para o arrendatário poder opor-se à efectivação da oposição à renovação ou denúncia.

No entanto a CNA considera que esta inovação deveria ser acompanhada da faculdade do arrendatário poder continuar a opor-se ao despejo, desde que a sua subsistência económica ficasse em causa com essa denúncia.

- c) O esforço em reduzir legislação avulsa.

A proposta de diploma será discutida na generalidade no próximo dia 12 de Junho de 2009.

2. Objecto, conteúdo e motivação

De acordo com a respectiva exposição de motivos, a regulamentação actual do arrendamento de prédios rústicos para efeitos de desenvolvimento de actividades agrícolas e florestais foi produzida no limiar da integração plena de Portugal nas Comunidades Europeias e está consagrada num conjunto de diplomas de âmbito e complexidade diferenciada, distinguindo-se o arrendamento para fins de exploração agrícola ou pecuária e o arrendamento para a exploração silvícola.

Pretende-se, assim, definir um quadro legal que melhor se ajuste às regras e exigências da política agrícola comum. A alteração do regime jurídico do arrendamento rural está expressa nas Grandes Opções do Plano.

COMISSÃO DE ASSUNTOS ECONÓMICOS, INOVAÇÃO E DESENVOLVIMENTO REGIONAL

Deste modo, a Proposta de Lei 269/X (4ª), da iniciativa do Governo, autoriza o Governo a estabelecer um novo regime jurídico do arrendamento rural.

A presente lei de autorização legislativa é concedida para aprovar o novo regime do arrendamento rural, que codifica e simplifica, segundo a Exposição de Motivos, 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.

A autorização concedida tem a duração de 90 dias.

Em anexo à iniciativa consta o anteprojecto de decreto-lei que estabelece o Novo Regime de Arrendamento Rural.

Este diploma referente ao Novo Regime de Arrendamento Rural revoga, ressalvada a sua vigência para efeitos do disposto no artigo 41, o Decreto-Lei n.º 385/88, de 25 de Outubro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 524/99, de 10 de Dezembro; assim como o Decreto-Lei n.º 394/88, de 8 de Novembro.

3. Enquadramento legal e antecedentes

No plano legal importa ter presente o Decreto-Lei n.º 385/88, de 25 de Outubro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 524/99, de 10 de Dezembro, que estabeleceu, à data, o novo regime de arrendamento rural.

Assim como o Decreto-Lei n.º 394/88, de 8 de Novembro que estabelece o regime geral do arrendamento florestal.

Importa ainda considerar o Decreto-Lei n.º 103/90, de 22 de Março, alterado no seu artigo 51.º pelo Decreto-Lei n.º 59/91, de 30 de Janeiro, que Desenvolve as bases gerais do regime de emparcelamento e fraccionamento de prédios rústicos.

Por fim, a Lei n.º 76/77, de 29 de Setembro, que aprovou a lei do arrendamento rural e instituiu as comissões concelhias do mesmo. Trata-se no entanto, de um diploma já não vigente, uma vez que o Decreto-Lei n.º 385/88, de 25 de Outubro, procedeu à sua revogação.



COMISSÃO DE ASSUNTOS ECONÓMICOS, INOVAÇÃO E DESENVOLVIMENTO REGIONAL

PARTE II – OPINIÃO DO RELATOR

O Relator exime-se de exprimir a sua opinião neste parecer, reservando-a para a discussão, em sessão plenária, da presente Proposta de Lei.

PARTE III – CONCLUSÕES

A Proposta de Lei n.º 269/X, reúne os requisitos constitucionais e regimentais para ser agendada para apreciação pelo Plenário da Assembleia da República, reservando os Grupos Parlamentares as respectivas posições de voto para o debate.

PARTE IV – ANEXOS

Nos termos do n.º 2 do artigo 137.º do Regimento da Assembleia da República, anexa-se ao presente parecer a nota técnica a que se refere o artigo 131.º do mesmo Regimento.

Anexam-se, ainda, os pareceres recebidos da Assembleia Legislativa Regional dos Açores, da Assembleia Legislativa Regional da Madeira, do Governo Regional da Madeira e da Associação Nacional de Municípios Portugueses.

Palácio de São Bento, 5 de Junho de 2009.

O Deputado Relator

O Presidente da Comissão

(José Luís Ferreira)

(Rui Vieira)

NOTA TÉCNICA

(ao abrigo do artigo 131º do Regimento da Assembleia da República)

INICIATIVA LEGISLATIVA: PPL nº 269/X/4ª (GOV) – Autoriza o Governo a estabelecer o novo regime do arrendamento rural.

DATA DO DESPACHO DE ADMISSIBILIDADE: 6 de Maio de 2009.

COMISSÃO COMPETENTE: Comissão de Assuntos Económicos, Inovação e Desenvolvimento Regional (6ª).

I. Análise sucinta dos factos e situações:

Com esta iniciativa legislativa o Governo pretende dinamizar o mercado de arrendamento rural, tendo como motivação de base, nomeadamente:

- O combate ao abandono das terras agrícolas e a sua utilização para a actividade produtiva,
- A redução dos riscos públicos,
- A promoção da conservação dos recursos naturais, da biodiversidade e da paisagem rural.

Neste sentido, a Proposta de Lei n.º 269/X/4ª pretende definir um enquadramento legal ajustado às regras e exigências da política agrícola comum, que confira estabilidade e competitividade às actividades agrícolas e florestais, promovendo, igualmente, o respeito pelo ambiente e a promoção da coesão social, do território e da biodiversidade.

Como características essenciais do diploma, o Governo aponta:

- A livre fixação da renda por acordo entre as partes e o fim da fixação de rendas máximas nacionais;
- A possibilidade de ser acordada a antecipação de rendas e de ser convencionada uma parte da renda em função da produtividade do prédio;
- A inclusão, no contrato, de actividades agrícolas, pecuárias e florestais, e de serem abrangidos os bens móveis que as partes entenderem.
- A defesa dos arrendatários mais idosos.



II. Apreciação da conformidade com os requisitos formais, constitucionais e regimentais, e do cumprimento da lei formulário:

a) Conformidade com os requisitos formais, constitucionais e regimentais:

A iniciativa é apresentada pelo Governo, nos termos do artigo 167.º da Constituição e dos artigos 118.º, 187.º e 188.º do Regimento.

Cumprir os requisitos formais do n.º 1 do artigo 124º do Regimento.

Nos termos do n.º 2 do artigo 188.º, *“O Governo, quando tenha procedido a consultas públicas sobre um anteprojecto de decreto-lei, deve, a título informativo, juntá-lo à proposta de lei de autorização legislativa, acompanhado das tomadas de posição assumidas pelas diferentes entidades interessadas na matéria.”* A iniciativa não cumpre o preceituado nesta disposição normativa, uma vez que o Governo não juntou qualquer informação à proposta. Porém, juntou o projecto de decreto-lei autorizado, ou a autorizar.

b) Verificação do cumprimento da lei formulário:

A iniciativa em análise, uma proposta de lei de autorização legislativa, inclui uma exposição de motivos, nos termos do n.º 1 do artigo 13.º da Lei n.º 74/98, de 11 de Novembro, alterada e republicada pela Lei n.º 42/2007, de 24 de Agosto, e obedece ao formulário correspondente a uma proposta de lei.

Cumprir igualmente o disposto no n.º 2 do artigo 7º da referida lei, uma vez que tem um título que traduz sinteticamente o seu objecto [disposição idêntica à da alínea b) do n.º 1 do artigo 124º do Regimento].

A autorização legislativa concedida pela proposta de lei tem a duração de 90 dias a partir da data da sua publicação.

Quanto à entrada em vigor, uma vez que o projecto de lei em apreço nada dispõe sobre a data de início da sua vigência, deve atender-se ao disposto no n.º 2 do artigo 2.º da lei formulário, que diz o seguinte:

“2- Na falta de fixação do dia, os diplomas referidos no número anterior entram em vigor, em todo o território nacional e no estrangeiro, no 5.º dia após a publicação.”

III. Enquadramento legal, nacional e internacional, e antecedentes:

a) Enquadramento legal nacional e antecedentes:

A regulamentação relativa ao arrendamento de prédios rústicos para efeitos de desenvolvimento de actividades agrícolas e florestais está actualmente consagrada num conjunto de diplomas, distinguindo-se o arrendamento para fins de exploração agrícola ou pecuária e o arrendamento para a exploração silvícola.

A presente iniciativa legislativa prevê a revogação dos seguintes diplomas:

- [Decreto-Lei n.º 385/88, de 25 de Outubro](#)¹ (regime de arrendamento rural), alterado pelo [Decreto-Lei n.º 524/99, de 10 de Dezembro](#)² (artigos 5º e 7º), nomeadamente no que respeita aos prazos de renovação dos contratos desse tipo de arrendamento e também à possibilidade de antecipação do pagamento da renda anteriormente impossibilitada legalmente e permitida agora aos jovens agricultores com um plano de exploração devidamente aprovado pelos serviços regionais do Ministério da Agricultura do Desenvolvimento Rural e das Pescas;
- [Decreto-Lei n.º 394/88, de 8 de Novembro](#)³, que estabelece o regime geral do arrendamento florestal.

A presente proposta de lei prevê ainda que “até ao termo do prazo, em curso, dos contratos validamente celebrados ao abrigo do artigo 36.^{o4} da [Lei n.º 76/77, de 29 de Setembro](#)⁵ (entretanto revogada pelo Decreto-Lei n.º 385/88), não se aplica o disposto no artigo 10.^o do futuro decreto-lei que estabelecer o novo regime do arrendamento rural.

Relativamente ao arrendamento no âmbito das operações de emparcelamento, esta iniciativa remete para a excepção verificada no artigo 36^{o6} do [Decreto-Lei n.º 103/90, de 22 de Março](#)⁷

¹ <http://dre.pt/pdf1s/1988/10/24700/43284334.pdf>

² <http://dre.pt/pdf1s/1999/12/286A00/87088708.pdf>

³ <http://www.dre.pt/pdf1s/1988/11/25800/44724475.pdf>

⁴ ARTIGO 36.^o

1. Ao arrendatário é proibido subarrendar, emprestar ou ceder por comodato, total ou parcialmente, os prédios arrendados ou ceder a terceiros a sua posição contratual, salvo se o arrendatário for o Estado ou uma autarquia local, aplicando-se-lhes o preceituado no número seguinte.

2. A proibição referida no número anterior não se aplica no caso de aqueles actos praticados pelo arrendatário o serem por uma sociedade cooperativa agrícola, a qual fica colocada, no entanto, na posição do arrendatário para todos os efeitos emergentes da presente lei.

3. É lícito o subarrendamento ao Estado desde que para fins de investigação agrária, de extensão rural ou de formação profissional.

⁵ <http://www.dre.pt/pdf1s/1977/09/22600/23672373.pdf>

⁶ Artigo 36.^o

Exploração transitória dos terrenos da reserva de terras



(Desenvolve as bases gerais do regime de emparcelamento e fraccionamento de prédios rústicos). Para eventuais conflitos que possam surgir entre as partes em matéria de aplicação, interpretação ou integração de lacunas emergentes do contrato de arrendamento a proposta remete para convenção de arbitragem, nos termos da [Lei n.º 31/86, de 29 de Agosto](#)⁸.

b) Enquadramento legal internacional

Legislação de Países da União Europeia

A legislação comparada é apresentada para os seguintes países da União Europeia: Espanha, França e Itália.

ESPAÑA

Em Espanha, o diploma que regulamenta a matéria em apreço é a [Lei n.º 26/2005, de 30 de Novembro](#)⁹, que modifica a [Lei n.º 49/2003, de 26 de Novembro](#)¹⁰, de Arrendamentos Rústicos.

No sítio do Governo espanhol, lia-se em 3 de Novembro de 2005 que se “aprovava a lei de arrendamentos rústicos com a qual se favoreceria a oferta das terras e a manutenção das populações rurais”.

Elevava-se o tempo de duração mínima dos arrendamentos de três a cinco anos, com prorrogações automáticas de cinco anos. Incrementava-se a mobilidade da terra e possibilitava-se a criação de explorações agrícolas com dimensão económica suficiente para poderem ser competitivas. A superfície a arrendar limita-se a 50 hectares em regadio; 500 hectares em “seco” e 1000 hectares para pastos, multiplicando-se, para as cooperativas, estas superfícies pelo número de sócios.

Ver desenvolvimento na seguinte [ligação](#)¹¹.

FRANÇA

O estatuto do arrendamento *stricto sensu* e do arrendamento temporário, consta de um conjunto de diplomas codificados no [Livro IV do Código Rural](#)¹² (*Code Rural*). Regulamenta as relações

1 - Enquanto não lhes der destino definitivo, a DGHEA pode ceder o uso dos terrenos da reserva de terras por contrato apenas renovável por acordo das partes, do qual devem constar o seu prazo, o tipo de utilização permitida e a importância a pagar pelo utilizador.

2 - As benfeitorias realizadas sem autorização escrita da DGHEA, independentemente da sua natureza, não podem ser levantadas e não conferem qualquer direito de indemnização.

⁷ <http://dre.pt/pdf1s/1990/03/06800/14301440.pdf>

⁸ <http://dre.pt/pdf1s/1986/08/19800/22592264.pdf>

⁹ http://noticias.juridicas.com/base_datos/Privado/l26-2005.html

¹⁰ http://noticias.juridicas.com/base_datos/Privado/l49-2003.html

¹¹ <http://www.la->

moncloa.es/ServiciosdePrensa/NotasPrensa/MAPYA/2005/Agricultura+031105+Ley+Arrendamientos.htm

¹² http://www.legifrance.gouv.fr/affichCode.do;jsessionid=63B448DC5CEDE3DDFDD5C6D63BB3B975.tpdjo07v_2?idSectionTA=LEGISCTA000006152569&cidTexte=LEGITEXT000006071367&dateTexte=20090514



entre proprietários (*bailleurs*) et “rendeiros” (*preneurs*) desde que estes últimos tenham feito um contrato de “*bail à fermage*” ou de “*métayage*”.

O referido livro contém as seguintes secções: [Section 1 : Etablissement du contrat, durée et prix du bail](#); [Section 2 : Droits et obligations du preneur en matière d'exploitation](#); [Section 3 : Résiliation du bail](#); [Section 5 : Adhésion à une société.](#); [Section 6 : Echange et location de parcelles](#); [Section 8 : Droit de renouvellement et droit de reprise](#) ; [Section 9 : Indemnité au preneur sortant](#).

Este [documento](#)¹³ sintetiza as principais regras do estatuto.

Em cada departamento, um decreto do Prefeito especifica as disposições legais do estatuto do “*fermage*” e do “*métayage*”. Veja-se um [exemplo](#)¹⁴.

ITÁLIA

Em Itália há um contrato-tipo designado de “contrato agrário”, aprovado pela [Lei n.º 203/1982, de 3 de Maio](#)¹⁵. (“*Norme sui contratti agrari*”). O artigo.1.º regula o arrendamento a cultivador directo; o artigo 2.º estatui sobre a duração dos contratos em curso, etc.

Outro diploma a reter é a [Lei n.º 29/1990, de 14 de Fevereiro](#)¹⁶, que “modifica e adapta a Lei n.º 203/82, na parte relativa à conversão em arrendamento dos contratos agrícolas associativos.”

Para além desta *facti specie*, é ainda muito difuso o contrato de comodato. O mesmo é regulado pelos [artigos 1803 ao artigo 1812](#)¹⁷ do Código Civil italiano.

IV. Iniciativas pendentes sobre a mesma matéria:

Projecto de Lei n.º 157/X/4ª (GOV.) - Define regras de arrendamento rural aplicáveis a prédios rústicos do Estado.

Proposta de Lei n.º 255/x/4.ª (ALRAM) - Altera as taxas contributivas dos produtores, arrendatários e trabalhadores por conta própria na exploração da terra, e trabalhadores por conta própria das actividades subsidiárias do sector primário da Região Autónoma da Madeira

V. Audições obrigatórias e /ou facultativas:

Foi promovida por sua Excelência o Presidente da Assembleia da República, a audição dos órgãos de governo próprio das Regiões Autónomas dos Açores e Madeira.

¹³ <http://www.ardeche.chambagri.fr/Tout%20public/Espaces/Fermage/Doc%20synthetique%20fermage.pdf>

¹⁴ <http://www.ardeche.chambagri.fr/Tout%20public/Espaces/Fermage/Fermage.html>

¹⁵ http://temi.provincia.milano.it/agricoltura/normativa_files/imp_legge203_3maggio82.pdf

¹⁶ http://www.sicet.it/pages/normativa/leggi/leggi_nazionali/legge_29-90.htm

¹⁷ http://it.wikisource.org/wiki/Codice_Civile_-_Libro_Quarto/Titolo_III#Capo_XIV:_Del_comodato



A Comissão de Assuntos Económicos, Inovação e Desenvolvimento Regional deverá promover a audição da ANMP e ANAFRE, conforme o disposto no artigo 141º do Regimento da Assembleia da República.

Adicionalmente, e tendo em conta o disposto no Artigo 93º da Constituição da República Portuguesa, a Comissão pode deliberar efectuar uma audição ou consulta a Associações sectoriais.

V. Contributos de entidades que se pronunciaram sobre a iniciativa:

Os contributos que eventualmente vierem a ser recolhidos, na sequência das consultas que for decidido fazer, poderão ser posteriormente objecto de síntese a anexar à nota técnica.

Assembleia da República, em 20 de Maio de 2009

Os técnicos

António Almeida Santos (DAPLEN)

Joana Figueiredo (DAC)

Fernando Bento Ribeiro (DILP)



ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DA
REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES
Gabinete da Presidência

3/263/

JO 01 01 01

09 05 21

- À DAPLEN
- À DAC p/ sub-comiss.

09.05.21
[Signature]

Exmo. Senhor
Chefe de Gabinete de
Sua Excelência o Presidente
da Assembleia da República
Palácio de S. Bento
1249-068 LISBOA

246420-05-09

ASSUNTO: PARECER DA SUBCOMISSÃO DA COMISSÃO PERMANENTE DE ECONOMIA SOBRE A PROPOSTA DE LEI N.º 269/X - "AUTORIZA O GOVERNO A ESTABELECEER O NOVO REGIME DO ARRENDAMENTO RURAL".

Encarrega-me Sua Excelência o Presidente da Assembleia Legislativa da Região Autónoma dos Açores de remeter a V. Exa. cópia do parecer solicitado, sobre a Proposta de Lei supramencionada.

Com os melhores cumprimentos.

O Chefe de Gabinete,

Fernando Luís Cristiano Nunes da Silva

Procº 02.08/29/1X
RS/eg



ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DA REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES
SUBCOMISSÃO DA COMISSÃO PERMANENTE DE ECONOMIA

**RELATÓRIO E PARECER SOBRE A PROPOSTA DE LEI 269/X –
“AUTORIZA O GOVERNO A ESTABELECEER O NOVO REGIME DO
ARRENDAMENTO RURAL.”**

PONTA DELGADA, 15 DE MAIO DE 2009



ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DA REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES

A Subcomissão da Comissão Permanente de Economia reuniu no dia 14 de Maio de 2009, na Sede da Assembleia Legislativa da Região Autónoma dos Açores, na cidade da Horta, a fim de apreciar e dar parecer sobre o Proposta de Lei 269/X – “Autoriza o Governo a estabelecer o novo regime do arrendamento rural”.

CAPÍTULO I

ENQUADRAMENTO JURÍDICO

A apreciação da presente Proposta de Lei enquadra-se no disposto no n.º 2 do artigo 229.º, da Constituição da República Portuguesa, e na alínea i) do artigo 34.º do Estatuto Político-Administrativo da Região Autónoma dos Açores – Lei n.º 2/2009, de 12 de Janeiro.

CAPÍTULO II

APRECIÇÃO NA GENERALIDADE E ESPECIALIDADE

Esta iniciativa visa consubstanciar uma Proposta de Lei em que a Assembleia da República concede autorização ao Governo 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



ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DA REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES

arrendamento e ao valor da renda e flexibiliza os dispositivos relativos à duração do arrendamento.

Em anexo à iniciativa consta o Anteprojecto de Decreto-Lei que estabelece o Novo Regime do Arrendamento Rural.

O anteprojecto de decreto-lei tem como objectivos fundamentais agregar a regulamentação relativa ao arrendamento de prédios rústicos dispersa por diversos diplomas, simplificar e consolidar a legislação existente, adaptá-la à nova realidade económica, social e ambiental e privilegiar o estabelecimento de acordos contratuais entre o senhorio e o arrendatário, com a conseqüente eliminação dos dispositivos que permitiam ou determinavam a intervenção do Estado.

Assim, é estabelecido o regime jurídico a que fica sujeito o arrendamento de prédios rústicos para efeitos de desenvolvimento da actividade agrícola e ou florestal e de outras actividades com as mesmas relacionadas, destacando-se como elementos centrais do novo regime:

- a) A consagração da existência de três tipos de arrendamento rural: agrícola, florestal e de campanha;
- b) A consideração não só das actividades agrícolas e florestais mas também de outras actividades de produção de bens e serviços com as mesmas relacionadas nos contratos de arrendamento rural;
- c) A possibilidade de, por vontade das partes, serem igualmente consideradas no contrato a transferência de direitos de produção e outros direitos decorrentes da política agrícola comum associados aos prédios rústicos objecto do contrato;
- d) 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 oficial do senhorio;
- e) A consagração, como norma, que a duração do contrato de arrendamento é acordada entre as partes com base nos seguintes princípios:



ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DA REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES

- i) Os arrendamentos agrícolas não podem ser contratualizados por prazo inferior a sete anos sendo renovados por sucessivos períodos de, pelo menos, cinco anos, presumindo-se de sete anos se não houver sido fixado outro, enquanto os mesmos não forem denunciados;
- ii) Os arrendamentos florestais não podem ser celebrados por mais de 70 anos, nem menos de 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, presumem-se de um ano caso não tenha sido estabelecido prazo, e caducam, salvo acordo entre as partes, no termo do prazo.
- f) Estabelecer que o valor da renda é fixado por acordo entre o senhorio e o arrendatário, 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;
- g) Clarificar o regime de constituição e cessação do arrendatário em mora;
- h) Determinar que o arrendamento rural pode cessar por acordo entre as partes, por resolução, caducidade ou denúncia do contrato;
- i) Desenvolver a 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 intervenções de conservação e recuperação, assim como as obras necessárias e úteis à rentabilização e à utilização sustentável dos prédios;
- j) Tornar obrigatória a conversão dos contratos de parceria e dos contratos mistos de arrendamento e parceria em contratos de arrendamento rural, excluindo deste dispositivo as parcerias pecuárias e a exploração florestal;
- l) Salvaguardar a defesa dos arrendatários mais idosos, com situações de arrendamento mais antigas, com rendimentos exclusiva ou principalmente obtidos a partir dos prédios arrendados e sem contratos escritos, garantindo



ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DA REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES

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 para o seu agregado familiar.

Vigora actualmente na Região Autónoma dos Açores o Decreto Legislativo Regional n.º 29/2008/A, de 24 de Julho, que define o regime jurídico do arrendamento rural na Região Autónoma dos Açores.

Enquanto o anteprojecto de Decreto-Lei agora em análise se aplicará a arrendamentos agrícolas, florestais e de campanha, o Decreto Legislativo Regional n.º 29/2008/A, de 24 de Julho, dispõe no n.º 3 do seu artigo 3.º que *"O presente diploma não se aplica a arrendamentos para fins florestais, os quais são objecto de legislação específica."*

No entanto, não existe ainda na Região legislação aplicável aos arrendamentos florestais.

A alínea i) do artigo 67.º do Estatuto Político-Administrativo da Região Autónoma dos Açores, dispõe que compete à Assembleia Legislativa legislar sobre os regimes especiais de arrendamento rural e urbano.

O artigo 40.º do presente Projecto de Decreto-Lei, sob a epígrafe "Aplicação às Regiões Autónomas", estipula que *"O presente decreto-lei aplica-se às Regiões Autónomas dos Açores e da Madeira, com as necessárias adaptações a introduzir por decreto legislativo regional, mantendo-se em vigor, até à data de publicação deste, a legislação actual."*, pelo que por força deste artigo mantém-se em vigor a legislação actual (ou seja o Decreto Legislativo Regional n.º 29/2008/A, de 24 de Julho) até a publicação de novo diploma.

Assim, a Subcomissão entendeu por maioria, com os votos a favor do PS, CDS/PP e BE e com a abstenção do PSD, nada ter a opor.



ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DA REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES

O Relator

Francisco V. César

O presente relatório foi aprovado, por unanimidade.

O Presidente

José de Sousa Rego

Região Autónoma da Madeira
Assembleia Legislativa
Gabinete da Presidência
Chefe de Gabinete



Funchal, 01 de Junho de 2009

Exmo. Senhor
 Chefe de Gabinete de
 S.Excia o Presidente da Assembleia da República
 Palácio de São Bento
 Lisboa

- À DAPLEN
 - À DAC p/a 6^ª Comissão
 09.06.09
 lmalheiro

Assunto: Parecer

| |
|---|
| Gabinete do Chefe de Gabinete Presidência da Assembleia Legislativa da Madeira Funchal 314089 10.020101 09.06.09 |
|---|

Exmo. Senhor,

Encarrega-me Sua Excelência o Presidente da Assembleia Legislativa da Madeira, de enviar a V.Excia, conforme o solicitado, o Parecer da 3^a Comissão Especializada (Recursos Naturais e Ambiente) desta Assembleia Legislativa, relativo à proposta de Lei n^o269/X que, "Autoriza o Governo a estabelecer o novo regime do arrendamento rural".

Com os melhores cumprimentos,

O Chefe de Gabinete da Presidência

Luís Filipe Malheiro

Luís Filipe Malheiro

Edifício da Assembleia Legislativa da Madeira - Avenida do Mar e das Comunidades
 Madeirenses - Funchal - Telefone: 291210500 - Fax: 291231959 -
 endereço electrónico: filipemalheiro@alrm.pt





**REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA
ASSEMBLEIA LEGISLATIVA**

3ª Comissão Especialidade Permanente, Recursos Naturais e Ambiente

“Proposta de Lei 269/X - Autoriza o Governo a estabelecer o novo regime do arrendamento rural”

PARECER

No dia 29 de Maio de 2009, pelas 11.30 horas, reuniu a 3ª Comissão Especializada Permanente, Recursos Naturais e Ambiente, a fim de emitir parecer à solicitação do Gabinete do Senhor Presidente da Assembleia da República, relativo à **“Proposta de Lei 269/X - Autoriza o Governo a estabelecer o novo regime do arrendamento rural”**.

Apreciada a Proposta de Lei, a Comissão deliberou emitir parecer no sentido de nada ter a opor.

Este parecer foi aprovado por unanimidade.

Funchal, 29 de Maio de 2009

A Relatora

Sónia Pereira



REGIÃO AUTÓNOMA DA MADEIRA
GOVERNO REGIONAL DA MADEIRA



GABINETE DO SECRETÁRIO REGIONAL

Assunto: Lei n.º 269/X
3/2288
10 0202
09 05 19

Exm.º Senhor
Chefe de Gabinete de Sua
Excelência o Presidente da
Assembleia da República
Palácio de S. Bento
1249 - 068 Lisboa

- À DBPLEN
- À DAC P/1 a 62/minh
09.05.20
hmt

Sua Referência

Sua Comunicação de

Sec. Reg. Ambiente e Recursos Naturais
Gabinete do Secretário

Saidas

OF 1657 2009/05/19 P 7-98.0.1
SECCAO EXPEDIENTE

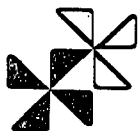
ASSUNTO: "Parecer sobre Proposta de Lei n.º 269/X - que autoriza o Governo a estabelecer o novo regime do arrendamento rural"

Relativamente ao assunto identificado em epígrafe, e em resposta do ofício de Vossa Excelência N.º 439GPAR/09-pc, datado de 6 de Maio de 2009, cumpre-nos, na sequência do despacho de Sua Excelência o Presidente do Governo Regional da Região Autónoma da Madeira, e de acordo com o disposto no n.º 2 do art.º 229 da Constituição da República Portuguesa e do art.º 152.º do Regimento da Assembleia da República, transmitir a V. Exca. que, analisada a **"Proposta de Lei n.º 269/X - Autoriza o Governo a estabelecer o novo regime do arrendamento rural"**, nenhuma consideração temos a fazer ao seu conteúdo.

Com os melhores cumprimentos,

O Chefe de Gabinete

(José Miguel Silva Branco)



ASSOCIAÇÃO NACIONAL
**MUNICÍPIOS
PORTUGUESES**

AV. MARANOLO E SOUSA, 52
3004-511 LUMBARIA
TEL: 214 414 434
FAX: 239 701 760 / 862
E-MAIL: ANMP@ANMP.PT
PESSOA COLECTIVA DE
UTILIDADE PÚBLICA
O. R. II.ª SÉRIE Nº 276 DC 30.11.85
NIF: 501 627 413

Nº DE FOLHAS: 1

DATA: 22/05/2009

FAX Nº

A ATENÇÃO SR.(A): Presidente da Comissão

ENTIDADE: Comissão de Assuntos Económicos, Inovação e Desenvolvimento Regional.

ASSUNTO: Proposta de Lei n.º 269/X/4.ª – Autoriza o Governo a estabelecer o novo regime do arrendamento rural.

Trindade,

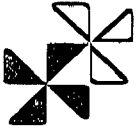
De acordo com o solicitado por V.Ex.ª, temos o prazer de remeter o parecer da Associação Nacional de Municípios Portugueses (ANMP) relativo à Proposta de Lei n.º 269/X/4.ª – Autoriza o Governo a estabelecer o novo regime do arrendamento rural.

Com os melhores cumprimentos,

Artur Trindade

O Secretário-Geral


(Artur Trindade)



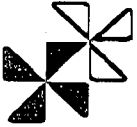
ASSOCIAÇÃO NACIONAL
**MUNICÍPIOS
PORTUGUESES**

AV. MARQUÊS F. SOUSA, 512
3004 511 COIMBRA
TEL: 239 404 434
FAX: 239 701 760 / 667
E-MAIL: anam@anam.pt
PESSOA COLECTIVA DE
UTILIDADE PÚBLICA
N.º R. IIª SÉRIE Nº 276 DE 30.11.85
NIF 501 627 413

PROJECTO DE DIPLOMA QUE ESTABELECE UM NOVO REGIME JURÍDICO DO ARRENDAMENTO RURAL.

O projecto de diploma visa estabelecer um novo regime jurídico do arrendamento rural, salientando-se os seguintes aspectos:

- 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;
- 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;
- A consagração, como norma, de que a duração do contrato de arrendamento é acordada entre as partes com base nos seguintes princípios:
 - a) 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;
 - b) 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;
 - c) 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.



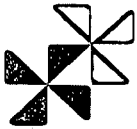
ASSOCIAÇÃO NACIONAL
**MUNICÍPIOS
PORTUGUESES**

AV. MARCANÇO F. SOUSA 57
3004-511 COIMBRA
TEL. 239 104 134
FAX. 239 101 760 / 062
E-MAIL: ANMP@ANMP.PT
PESSOJA COLECTIVA DE
UTILIDADE PÚBLICA
U. N. 1ª SÉRIE Nº 2/6 DE 30.11.85
NIF. 501 627 417

- 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;
- A previsão da transmissibilidade do arrendamento em determinados casos, e do exercício do direito de preferência em determinadas circunstâncias;
- 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;
- 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.

Relativamente ao projecto de diploma, a Associação Nacional de Municípios Portugueses (ANMP) entende o seguinte:

1. A Proposta de Lei adopta um conjunto de princípios que são actualmente consensuais na esfera do Direito relativo às questões do sector agrícola e florestal, e que procuram estabelecer uma relação

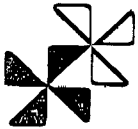


ASSOCIAÇÃO NACIONAL
**MUNICÍPIOS
PORTUGUESES**

AV. MARQUÊS E SOUSA, 52
3004-511 COIMBRA
TEL. 239 404 434
FAX: 239 701 700 / 862
E-MAIL: ANMP@ANMP.PT
Pessoa Colectiva de
Utilidade Pública
D. R. N.ª SÉRIE N.º 276 DC 30.11.85
NIF 501 627 411

contratual equilibrada e justa de acordo com regras de respeito pelas prerrogativas, interesses e deveres reconhecidos a ambas as partes.

2. O n.º 3 do artigo 2.º estabelece que «o arrendamento conjunto de uma parte rústica e de uma parte urbana é considerado rural excepto quando expressamente declarado em sentido diferente pelas partes». Esta parte merecia uma parametrização dos prédios, ponderando as dimensões da parte rústica, porquanto há prédios mistos onde a parte destinada à agricultura é muito pequena a ponto de se tornar evidente que a principal motivação do arrendamento é a habitação, funcionando a parte rústica como o quintal que não pode ser assumido como exploração agrícola. Nas zonas de minifúndio esta questão pode ser muito pertinente.
3. Reforça-se o carácter impositivo do contrato escrito, referindo o montante da renda em dinheiro, pondo de parte o pagamento em géneros. Haverá casos de pequenas courelas, onde existe a tradição do pagamento em géneros, sem que isso represente uma vantagem do senhorio ou, de modo algum, uma forma de poder abusivo e de carácter feudal sobre o arrendatário. No entanto, no contexto actual em que é cada vez mais difícil, por vezes quase impossível, a comercialização dos produtos agrícolas das explorações familiares que trabalham quase só para o autoconsumo, não seria surpreendente que estes muito pequenos agricultores preferissem que a renda fosse paga em géneros.
4. Parece-nos também, que esta Proposta de Lei deveria ser acompanhada de um levantamento, ainda que grosseiro, da situação do arrendamento rural em Portugal.
5. Por fim, rejeita-se a previsão da isenção automática do pagamento de Imposto Municipal sobre Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT) todas as transmissões onerosas de prédios rústicos a favor dos respectivos arrendatários. Com efeito, tal poder tributário deve caber aos municípios, nos termos do estatuído nos artigos 11.º e 12.º da Lei das Finanças Locais. Defende-se, assim, que a concessão da isenção de IMT



ASSOCIAÇÃO NACIONAL
MUNICÍPIOS
PORTUGUESES

AV. MARQUÊS C SOUSA, 52
3004-511 COIMBRA
TEL: 239 404 434
FAX: 239 701 760 / 862
E-MAIL: ANMP@ANMP.PT
PESSOA COLECTIVA DE
UTILIDADE PÚBLICA
D. N. II.º ÚCRIC. Nº 2/6 DE 30.11.85
NIF: 501 627 413

seja deliberada pela Assembleia Municipal, sob proposta da Câmara Municipal.

Face ao exposto, e desde que consignadas as suas sugestões, a Associação Nacional de Municípios Portugueses (ANMP) emite parecer favorável relativamente ao projecto de diploma.

Coimbra, 12 de Maio de 2009.