



O Novo Regime do Arrendamento Rural



MACEDO VITORINO & ASSOCIADOS
Sociedade de Advogados, RL

Imobiliário e Urbanismo

A Macedo Vitorino & Associados foi constituída em 1996, concentrando a sua actividade na assessoria a clientes nacionais e estrangeiros em sectores específicos de actividade, de que destacamos o sector financeiro, telecomunicações, energia e infra-estruturas. Desde a sua constituição, a Macedo Vitorino & Associados estabeleceu relações estreitas de correspondência e de parceria com algumas das mais prestigiadas sociedades de advogados internacionais da Europa e dos Estados Unidos, o que nos permite prestar aconselhamento em operações internacionais de forma eficaz.

No âmbito do nosso Grupo de Imobiliário e Urbanismo a Macedo Vitorino & Associados aconselha clientes nas seguintes matérias:

- Licenciamento e autorização de operações urbanísticas, loteamentos, obras de urbanização e de construção
- Concepção e acompanhamento da concretização de operações imobiliárias
- Construção e arrendamento
- Ambiente
- Fundos de investimento imobiliário
- Servidões administrativas e restrições por utilidade pública: Rede Natura 2000, RAN, REN, património cultural

A Macedo Vitorino & Associados é citada em onze das dezoito áreas de trabalho analisadas pelo directório internacional, The European Legal 500, nomeadamente em “Banking and Finance”, “Capital Markets”, “Project Finance”, “Corporate”, “Tax”, “Telecoms” e “Litigation”. A nossa actuação é ainda destacada pela IFLR 1000 em “Project Finance”, Corporate Finance” e “Mergers and Acquisitions” e pela Chambers and Partners em “Litigation”.

Se quiser saber mais sobre a Macedo Vitorino & Associados por favor visite o nosso website em www.macedovitorino.com ou contacte-nos através de:

Tel.: (351) 21 324 1900 - Fax: (351) 21 324 1929

Email: mva@macedovitorino.com

Esta informação é de carácter genérico, pelo que não deverá ser considerada como aconselhamento profissional. Caso necessite de aconselhamento jurídico sobre estas matérias deverá contactar um advogado. Caso seja cliente da Macedo Vitorino & Associados, poderá contactar-nos directamente.

Índice

1. Introdução	1
2. Âmbito, objecto e forma do contrato de arrendamento rural	1
2.1. Âmbito	1
2.2. Objecto	2
2.3. Forma	2
3. Duração, renda e outros aspectos do contrato de arrendamento	3
3.1. Duração	3
3.2. Renda	3
3.3. Outros aspectos	4
4. Registo e comunicação do contrato de arrendamento ao Serviço de Finanças	4
5. Cessação e transmissão do contrato de arrendamento rural	5
5.1. Aspectos gerais da cessação	5
5.2. Cessação por acordo	5
5.3. Cessação por resolução	5
5.4. Cessação por caducidade	6
5.5. Cessação por oposição à renovação e por denúncia	6
5.6. Efeitos da cessação: direito de preferência em novo arrendamento	6
5.7. Transmissão do arrendamento	6
6. Direito de preferência em caso de alienação do prédio arrendado	7
7. Conclusões	8

O Novo Regime do Arrendamento Rural

Apesar de não ter introduzido alterações de monta, o novo regime jurídico unifica e moderniza as normas aplicáveis ao arrendamento agrícola e florestal, actualizando um regime estagnado há duas décadas no ordenamento jurídico nacional.

1. Introdução

As regras relativas ao arrendamento agrícola e ao arrendamento florestal datam de finais da década de 80 do século XX. Com efeito, o regime do arrendamento florestal foi aprovado pelo Decreto-lei n.º 394/88, de 8 de Novembro e, nesse mesmo ano, o Decreto-lei n.º 385/88, de 25 de Outubro definiu o regime de arrendamento rural, o qual foi alterado, pela última vez, pelo Decreto-lei n.º 524/99, de 10 Dezembro.

Ambos os regimes aguardavam, assim, há muito por uma actualização que reflectisse as mudanças significativas sentidas em Portugal nas duas últimas décadas.

É neste contexto que surge o Decreto-lei n.º 294/2009, de 13 de Outubro, o qual aprova o novo regime jurídico do arrendamento rural, definindo, entre outros, os seguintes objectivos para as alterações legislativas por ele operadas:

- (a) Dinamizar o mercado de arrendamento da terra;
- (b) Facilitar a sua mobilização produtiva; e
- (c) Assegurar a sua sustentabilidade económica, social e ambiental.

Este estudo analisa, em termos gerais, o novo regime, o qual é aplicável aos contratos de arrendamento celebrados ou renovados a partir de 11 de Janeiro de 2010, confrontando-o com as regras anteriormente vigentes de modo a salientar as diferenças existentes entre os regimes.

2. Âmbito, objecto e forma do contrato de arrendamento rural

2.1. Âmbito

O anterior regime de arrendamento rural aplicava-se à “locação de prédios rústicos para fins de exploração agrícola ou pecuária, nas condições de uma regular utilização”. Por seu lado, o ora revogado regime de arrendamento florestal tinha por objecto a “locação de prédios rústicos para fins de exploração silvícola”.

O novo regime do arrendamento rural define arrendamento rural, no artigo 2.º do Decreto-lei n.º 294/2009, de 13 de Outubro, 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”.

Ao contrário dos dois anteriores regimes, o novo regime congrega, assim, três modalidades de arrendamento rural:

- (a) Arrendamento agrícola;
- (b) Arrendamento florestal; e

O Novo Regime do Arrendamento Rural

(c) Arrendamento de campanha.

É de notar a alteração operada por este novo regime que ao anteriormente designado arrendamento rural faz corresponder actualmente o arrendamento agrícola, e que torna o arrendamento florestal numa das modalidades de arrendamento rural.

Não sendo definido o tipo de arrendamento pretendido, o arrendamento considera-se, automaticamente, agrícola.

2.2. Objecto

À semelhança do que sucedia no regime anterior, também agora o arrendamento rural abrange o terreno, as águas e a vegetação.

A novidade do novo regime reside no facto de as partes poderem acordar que o arrendamento abrange ainda:

- (a) As construções e infra-estruturas destinadas, habitualmente, aos fins próprios da exploração normal e regular dos prédios locados;
- (b) A habitação do arrendatário e o desenvolvimento de outras actividades económicas associadas à agricultura e à floresta; e
- (c) Outros bens, designadamente máquinas e equipamentos. Neste caso, deverá ser anexado ao contrato um inventário com indicação do respectivo estado de conservação e funcionalidade.

As actividades económicas associadas à agricultura e floresta abrangem os serviços prestados por empreendimentos de turismo no espaço rural e actividades de animação turística, actividades de transformação e ou comercialização de produtos de produção própria obtidos exclusivamente a partir das actividades agrícolas ou florestais, as actividades apícola e cinegética quando desenvolvidas nos prédios objecto de arrendamento, e as actividades de conservação dos recursos naturais e da paisagem.

Passa, deste modo, a poder ser abrangido pelo contrato de arrendamento um conjunto de actividades complementares que conheceram algum desenvolvimento nos últimos anos e que não se enquadravam nos regimes anteriormente vigentes.

É ainda de referir que os direitos de produção e os direitos a apoios financeiros no âmbito da política agrícola comum podem igualmente ser transmitidos pelo senhorio para o arrendatário através do contrato de arrendamento rural, dispensando-se desse modo a celebração de acordos específicos para esse efeito.

2.3. Forma

O novo regime mantém a exigência de celebração do contrato de arrendamento rural por escrito, sob pena de nulidade. Quer o senhorio quer o arrendatário têm a faculdade de exigir à outra parte a redução a escrito do

O Novo Regime do Arrendamento Rural

contrato. Se não o fizerem, não poderão invocar em seu benefício a falta de forma escrita e a consequente nulidade.

3. Duração, renda e outros aspectos do contrato de arrendamento

3.1. Duração

No anterior regime, o contrato de arrendamento rural tinha uma duração mínima de dez anos, salvo tratando-se de agricultor autónomo, caso em que a duração mínima era de sete anos. Terminados estes prazos, admitia-se a renovação por períodos sucessivos de cinco anos. Quanto ao arrendamento florestal, tinha, no âmbito do anterior regime, uma duração mínima de dez anos.

No domínio do novo regime, verifica-se a redução da duração mínima do arrendamento agrícola e florestal para sete anos ⁽¹⁾, o qual é igualmente o prazo supletivo aplicável caso as partes não o tenham definido. Para o arrendamento florestal é definido um prazo máximo de 70 anos.

Também diferentemente do que sucede no regime anterior, a renovação dos contratos de arrendamento rural opera-se por prazo de sete anos, embora não de forma automática, a menos que as partes assim o acordem.

3.2. Renda

O novo regime do arrendamento rural vem estabelecer, com carácter inovador, que a renda corresponde a uma prestação pecuniária cujo valor é definido por acordo entre o senhorio e o arrendatário.

Desaparecem, deste modo, os limites ao valor da renda vigentes no âmbito do anterior regime do arrendamento rural e fixados em função da zona do País e do tipo de cultura desenvolvida no prédio.

Nos contratos de arrendamento florestal admite-se que as partes possam acordar a fixação de uma parte da renda variável em função da produtividade do prédio.

O segundo aspecto inovador do novo regime nesta matéria é a possibilidade actualização da renda com recurso ao coeficiente de actualização anual das rendas. Este coeficiente é calculado com base na totalidade da variação do índice de preços do consumidor, sem habitação, correspondente aos últimos 12 meses e para os quais existem valores disponíveis à data de 31 de Agosto, apurado pelo Instituto Nacional de Estatística, I. P., e publicado no Diário da República até 30 de Outubro de cada ano.

⁽¹⁾ Com excepção do arrendamento de campanha, o qual não pode ser celebrado por prazo superior a seis anos.

O Novo Regime do Arrendamento Rural

Mantém-se a possibilidade existente nos anteriores regimes de convencionar a alteração da renda em caso de ocorrência de circunstâncias imprevisíveis e anormais que tenham impacte significativo na regular e normal capacidade produtiva do prédio, sendo igualmente definidos os procedimentos a utilizar para a redução, fixação de nova renda e actualização.

Em caso de atraso no pagamento da renda, o novo regime do arrendamento rural veio permitir que o senhorio possa exigir, além das rendas em atraso, uma indemnização igual a 50% do que seja devido, salvo se o contrato for resolvido com base na falta de pagamento das rendas, o que não acontecia no domínio dos regimes anteriores.

O direito à indemnização, ou à resolução do contrato, cessa porém se o arrendatário proceder ao pagamento dos montantes em dívida no prazo de sessenta dias. Caso o atraso no pagamento da renda se mantenha por mais de seis meses, deixa de ser exigível ao senhorio a manutenção do contrato.

3.3. Outros aspectos

Em matéria de obras é de destacar o princípio segundo o qual o senhorio e o arrendatário são obrigados a permitir e facilitar a realização das acções de conservação ou recuperação do prédio assim como as benfeitorias que a outra parte deva ou pretenda fazer, com o intuito de garantir a utilização do prédio em conformidade com os fins constantes do contrato e numa perspectiva de melhorar as condições de produção e produtividade. No arrendamento para fins florestais, a alteração da composição, do regime e da estrutura dos povoamentos só pode ser realizada com o consentimento do senhorio.

O subarrendamento ou a cedência por comodato está sujeita a autorização do senhorio, à semelhança do que já sucedia no âmbito dos regimes anteriores.

4. Registo e comunicação do contrato de arrendamento ao Serviço de Finanças

Celebrado o contrato de arrendamento rural, o senhorio tem obrigação de proceder à entrega do contrato original no Serviço de Finanças da sua residência ou sede social, caso se trate de uma pessoa colectiva, no prazo de trinta dias contados da data de celebração, sob pena de coima.

Estes Serviços, por sua vez, comunicam a entrega à respectiva Direcção Regional de Agricultura e Pescas, quando se trate de arrendamento agrícola ou de campanha, e à Direcção Regional de Florestas, quando se trate de arrendamento florestal. A novidade do novo regime está na previsão legal de realização dessa comunicação preferencialmente por meios electrónicos.

O Novo Regime do Arrendamento Rural

Os contratos de arrendamento rural não estão sujeitos a registo predial e beneficiam de isenção de imposto do selo, tal como já sucedia no âmbito dos anteriores regimes.

Embora compreensível num contexto de protecção do agricultor tradicional, é uma opção legislativa susceptível de crítica quando aplicada à agricultura ou exploração florestal moderna e desenvolvida por empresas, as quais exigem (e lhes é exigida) maior segurança jurídica nas suas operações.

5. Cessação e transmissão do contrato de arrendamento rural

5.1. Aspectos gerais da cessação

São causas de cessação do contrato de arrendamento:

- (a) O acordo entre as partes;
- (b) A resolução;
- (c) A caducidade;
- (d) A oposição à renovação;
- (e) A denúncia; e
- (f) Qualquer outra forma prevista na lei.

Independentemente da modalidade escolhida para a cessação do contrato, a restituição do prédio só pode ser exigida no fim do ano agrícola em curso em que se tenham verificado os factos que determinaram a cessação do contrato.

No que respeita a prédios arrendados para exploração florestal, as partes deverão definir no contrato de arrendamento o destino do material lenhoso e dos frutos pendentes na sequência da cessação.

5.2. Cessação por acordo

Tratando-se de cessação por acordo, apenas é exigida forma escrita quando existam cláusulas compensatórias ou outras cláusulas acessórias ou não seja imediatamente executado.

Não obstante, é aconselhável a sua celebração por escrito por uma questão de segurança das partes.

5.3. Cessação por resolução

Os casos em que é admitida a resolução do contrato de arrendamento por iniciativa do senhorio não diferem dos previstos nos anteriores regimes jurídicos e reconduzem-se, na sua maioria, a situações de incumprimento por parte do arrendatário de obrigações contratuais ou legais, entre elas a falta de pagamento da renda.

Por seu turno, a resolução do contrato por iniciativa do arrendatário pode fundar-se em circunstâncias objectivas como a redução ou alteração da

O Novo Regime do Arrendamento Rural

capacidade produtiva do prédio ou a ocorrência de circunstâncias imprevistas e anormais que ponham seriamente em causa o retorno económico da exploração agrícola ou florestal e no incumprimento de obrigações do senhorio.

O aspecto novo a salientar é a forma da comunicação da resolução, a qual, além de poder ser efectuada por meio de notificação judicial avulsa, poderá igualmente ser efectuada por advogado, solicitador ou agente de execução.

5.4. Cessação por caducidade

As regras relativas à cessação por caducidade são idênticas às que constam do regime geral da locação, i.e. nos casos de decurso do prazo sem que haja renovação, expropriação parcial e cessação do direito ou poderes com base nos quais o contrato de arrendamento tenha sido celebrado.

5.5. Cessação por oposição à renovação e por denúncia

Tratando-se de contrato de arrendamento rural sujeito a renovação, o senhorio ou o arrendatário podem opor-se a essa renovação por meio de comunicação escrita enviada à outra parte com a antecedência mínima de um ano relativamente ao termo do prazo do arrendamento ou da sua renovação.

À cessação de contrato por denúncia aplicam-se estas mesmas regras no que diz respeito à forma e ao prazo, havendo a assinalar uma pequena diferença em relação aos regimes anteriormente vigentes, os quais previam um prazo superior (dezoito meses) para a denúncia do contrato pelo senhorio.

5.6. Efeitos da cessação: direito de preferência em novo arrendamento

Nos casos em que a cessação do contrato de arrendamento rural ocorra por causa não imputável ao arrendatário, este goza do direito de preferência em relação aos contratos de arrendamento relativos ao mesmo objecto celebrados nos cinco anos seguintes, mantendo-se, por conseguinte, a regra constante dos anteriores regimes jurídicos.

5.7. Transmissão do arrendamento

O contrato de arrendamento não caduca por morte do arrendatário, no caso de pessoas singulares, nem por extinção das pessoas colectivas. Neste ponto, as regras constantes do novo regime do arrendamento rural não sofreram alterações substanciais.

Assim, no caso das pessoas singulares, o arrendamento transmite-se (a) ao cônjuge sobrevivente não separado de pessoas e bens ou de facto, (b) àquele que no momento da sua morte vivia com ele há mais de dois anos em

O Novo Regime do Arrendamento Rural

condições análogas ⁽²⁾ às dos cônjuges e (c) a parentes ou afins, na linha recta ⁽³⁾, que com o mesmo viviam em comunhão de mesa e habitação ou em economia comum há mais de um ano consecutivo, preferindo-se os primeiros aos segundos, os descendentes aos ascendentes e os de grau mais próximo aos de grau mais afastado.

No caso das pessoas colectivas, o arrendamento transmite-se para a entidade para quem forem ou devam ser transmitidos os direitos e obrigações da entidade extinta ⁽⁴⁾.

Para consolidação da transmissão, os titulares do direito à transmissão devem, no prazo de seis meses, notificar o senhorio da intenção de exercer o seu direito ao arrendamento.

6. Direito de preferência em caso de alienação do prédio arrendado

O novo regime do arrendamento rural manteve o direito de preferência do arrendatário há mais de três anos em caso de alienação ⁽⁵⁾ do prédio arrendado.

Significa isto que pretendendo o senhorio vender ou proceder à dação em cumprimento do prédio arrendado há mais de três anos, está obrigado a comunicar ao arrendatário a sua intenção e as condições da projectada alienação para efeitos de exercício do direito de preferência que assiste a este último. No entanto, o direito de preferência de que são titulares, por lei, os co-herdeiros e os comproprietários prevalece sobre o direito de preferência do arrendatário.

Sendo exercido o direito de preferência, o arrendatário fica obrigado a explorar o prédio por si ou, no caso de ser pessoa colectiva, por sociedade do mesmo grupo empresarial, como seu proprietário durante, pelo menos, cinco anos.

⁽²⁾ Pessoas que vivem em economia comum ou em união de facto (Lei n.º 6/2001, de 11 de Maio, e Lei n.º 7/2001, de 11 de Maio).

⁽³⁾ Parentesco é o vínculo que une duas pessoas, em consequência de uma descender da outra ou de ambas procederem de um progenitor comum (por exemplo, os filhos e os pais). A afinidade é o vínculo que liga cada um dos cônjuges aos parentes do outro (por exemplo, enteados e padrasto).

⁽⁴⁾ Na liquidação de uma sociedade poderá ser transmitido para um dos sócios, consoante seja fixado no mapa de partilha dos activos.

⁽⁵⁾ Alienação por via de contrato de compra e venda ou dação em cumprimento. Esta última corresponde a um "pagamento em espécie".

O Novo Regime do Arrendamento Rural

Apesar deste novo regime do arrendamento, à semelhança do anterior regime jurídico do arrendamento rural, não esclarecer quais as normas aplicáveis a este direito de preferência ⁽⁶⁾, mormente em matéria de comunicações para o exercício do direito, têm sido na prática aplicadas as normas previstas no Código Civil.

A alienação do prédio arrendado a favor do arrendatário beneficia de uma isenção de Imposto municipal sobre Transmissões Onerosas de Imóveis (IMT), desde que exista contrato escrito há, pelo menos, três anos, e esse contrato seja do conhecimento do Serviço de Finanças da área de residência do senhorio ou da sede da pessoa colectiva (i.e. tenha sido cumprida a obrigação de entrega do contrato de arrendamento anteriormente referida).

Também esta isenção já existia no anterior regime de arrendamento rural, embora com a exigência adicional de reconhecimento notarial de assinaturas, entretanto eliminada no novo regime.

7. Conclusões

A unificação num único regime das regras relativas ao arrendamento destinado ao desenvolvimento de actividades agrícolas e florestais afigura-se, desde logo, como uma medida positiva, ao substituir os anteriores diplomas aplicáveis ao sector que, por serem tão semelhantes e paralelos, se tornavam repetitivos.

As novas regras não trazem modificações substanciais nas regras aplicáveis ao contrato de arrendamento rural com fins agrícolas e florestais. A opção legislativa terá sido a de manter um fio condutor em relação aos regimes anteriormente vigentes, talvez justificada por se tratar de sectores de actividade que em Portugal ainda mantêm uma forma tradicional de exploração, modernizando-o apenas em alguns aspectos pontuais.

Resta saber se essas modernizações pontuais serão suficientes para dinamizar o mercado de arrendamento da terra e facilitar a sua mobilização produtiva – dois dos objectivos anunciados deste novo regime - num contexto de mudança e modernização da agricultura em resultado da Política Agrícola Comum e também da implantação de agricultores estrangeiros, em particular no Alentejo, onde desenvolveram modernas explorações agrícolas de grande dimensão e de tipo intensivo, de incentivo ao desenvolvimento de projectos de energias renováveis, onde a floresta pode desempenhar um papel importante, e de desenvolvimento de outras actividades relacionadas com a agricultura e a floresta como os serviços prestados por empreendimentos de

⁽⁶⁾ Diferentemente, o anterior regime do arrendamento florestal remetia expressamente para as regras nesta matéria constantes do Código Civil.

O Novo Regime do Arrendamento Rural

turismo em espaço rural e as actividades de animação turística desenvolvidas nesse espaço.

O novo regime do arrendamento rural aplica-se aos contratos de arrendamento celebrados depois de 11 de Janeiro de 2010 e bem assim aos contratos que se renovem a partir dessa data.

© Macedo Vitorino & Associados – 2010