PRESIDÊNCIA DO CONSELHO DE MINISTROS

Gabinete do Secretário de Estado da Presidência do Conselho de Ministros

Exmo. Senhor
Chefe do Gabinete do Presidente da Assembleia
Legislativa da Região Autónoma dos Açores

00 632 29.ABR.2009

Encarrega-me o Senhor Secretário de Estado da Presidência do Conselho de Ministros de junto remeter para a audição prevista no n.º 2 do artigo 229.º da Constituição e no n.º 1 do artigo 116.º do Estatuto Político-Administrativo da Região Autónoma dos Açores, o seguinte projecto de diploma:

- Projecto da Proposta de Lei que autoriza o Governo a estabelecer o novo regime do arrendamento rural
  PL 68/2009

De acordo com o disposto no n.º 2 do artigo 23.º do Regimento do Conselho de Ministros do XVII Governo Constitucional e no cumprimento do artigo 118.º do Estatuto Político-Administrativo da Região Autónoma dos Açores, solicita-se a emissão de parecer até ao dia 14 de Maio de 2009.

Com os melhores cumprimentos,

O Chefe do Gabinete

André Miranda

ADMITIDO, NUMERE-SE E
PUBLIQUE-SE
Baixa à Comissão: 1ª Comissão
Para parecer até 2009 / 05 / 20
2009 : 0h / 30
O Presidente,

ASSEMBLEIA LEGISLATIVA DA REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES
ARQUIVO
Entrada 2128 Proc. Nº 08-06
Data 09/04/30 Nº 59/IX

PL 68/2009

2009.04.02

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.

Essa legislação procurou estimular o arrendamento, garantindo ao proprietário fundiário a rentabilidade do seu investimento e assegurando ao rendeiro a estabilidade necessária ao exercício da actividade produtiva. Pretendia-se promover o acesso à terra pelos empresários agrícolas mais dinâmicos e por todos aqueles que desejassem criar riqueza silvícola no seu conceito mais amplo.

Decorridos mais de 20 anos, verifica-se que é preciso dinamizar o mercado do arrendamento rural de forma a combater o abandono de terras agrícolas, mobilizando-as para a actividade produtiva, reduzindo os riscos públicos e promovendo a conservação dos recursos naturais, a biodiversidade e a paisagem rural. O abandono das terras agrícolas aumenta, por exemplo, o risco de incêndio e de determinadas pragas e doenças. Por outro lado, sabemos que 90% da riqueza natural existente nas áreas classificadas da Rede Natura 2000 depende da manutenção dos sistemas agrícolas e florestais existentes, sendo de referir que o novo regime proposto contempla também as actividades de conservação dos recursos naturais e da paisagem, não orientadas dominantemente para a produção de bens mercantis.

Assim, pretende-se definir um quadro legal que melhor se ajuste às regras e exigências da política agrícola comum, dando estabilidade às actividades agrícolas e florestais que se

pretende que sejam competitivas, respeitadoras do ambiente e promotoras da coesão social, territorial e a biodiversidade. A alteração do regime jurídico do arrendamento rural está expressa nas Grandes Opções do Plano, como forma de dinamizar o mercado de arrendamento da terra e facilitar a sua mobilização para a actividade produtiva, com vista à promoção do aumento da dimensão física e económica das explorações agrícolas e da sua sustentabilidade económica, social e ambiental. Neste sentido, o novo regime é mais flexível, privilegiando os acordos contratuais entre o senhorio e o arrendatário.

No regime proposto, a renda é fixada livremente por acordo entre as partes, em dinheiro, podendo ser acordado o coeficiente de actualização anual e deixam de ser fixadas rendas máximas nacionais por portaria conjunta dos membros do Governo responsáveis pelas áreas das finanças e da agricultura e florestas.

Pode ser acordada a antecipação de rendas, o que constitui um incentivo ao arrendamento, sobretudo no caso do arrendamento florestal. É também conferida a possibilidade de ser convencionada uma parte da renda em função da produtividade do prédio, o que permite aos arrendatários repartirem o risco do investimento com os senhorios.

O contrato passa a incluir actividades agrícolas, pecuárias e florestais e podem ser abrangidos os bens móveis que as partes entenderem. Podem também ser incluídas actividades produtoras de bens e serviços associados às actividades agrícolas e florestais e as partes podem acordar a transmissão dos direitos de produção e dos direitos a apoios financeiros no âmbito da política agrícola comum, o que permite uma afectação mais eficiente dos recursos produtivos e dos apoios públicos, com aumento da competitividade, melhoria da gestão dos espaços rurais e diversificação da actividade agrícola.

O novo regime proposto salvaguarda também a defesa dos arrendatários mais idosos. Nesse sentido, institui-se a garantia da oposição à denúncia pelo arrendatário quando este tenha mais de 55 anos, 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 agregado familiar.

A proposta apresentada privilegia o estabelecimento de acordos contratuais entre o senhorio e o arrendatário, simplifica e consolida a legislação existente, adaptando-a à nova realidade económica, social e ambiental.

Foram desencadeadas consultas aos órgãos de governo próprio das regiões autónomas.

Foram desencadeadas consultas à Associação Nacional de Municípios Portugueses e à Associação Nacional de Freguesias.

Assim:

Nos termos da alínea *d)* do n.º 1 do artigo 197.º da Constituição, o Governo apresenta à Assembleia da República a seguinte proposta de lei:

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 decrete 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.

Visto e aprovado em Conselho de Ministros de 2 de Abril de 2009

O Primeiro-Ministro

O Ministro da Presidência

O Ministro dos Assuntos Parlamentares

A regulamentação relativa ao arrendamento de prédios rústicos para efeitos de desenvolvimento de actividades agrícolas e florestais está actualmente consagrada num conjunto de diplomas de âmbito e complexidade diferenciada e nalguns casos desajustados da realidade agrícola e florestal. Os regimes actuais, aprovados após a nossa adesão às Comunidades Europeias em 1986, encontram-se desajustados face às mudanças significativas ocorridas em Portugal, na sequência das dinâmicas verificadas na estrutura económica e social nacional e da evolução das políticas comunitárias, continuando a caracterizar-se por falta de flexibilidade, excessiva regulamentação e desadequação à realidade do mercado da terra e do desenvolvimento agrícola e florestal.

Um adequado regime de arrendamento dos prédios rústicos para o desenvolvimento de actividades agrícolas, pecuárias e florestais permite melhorar a estrutura das explorações agrícolas e florestais com vista à sua viabilização económica e à utilização das terras agrícolas contrariando a tendência para o seu abandono, com as suas consequências nefastas para a economia, a coesão social e territorial e os riscos ambientais.

É nesta perspectiva, e em cumprimento do consagrado nas Grandes Opções do Plano, que se torna necessário proceder à alteração do regime do arrendamento rural, no sentido de dinamizar o mercado de arrendamento da terra e facilitar a sua mobilização produtiva, com vista à promoção do aumento da dimensão física e económica das explorações agrícolas, assegurando a sua sustentabilidade económica, social e ambiental. Neste sentido, são promovidas alterações conducentes à flexibilização do mercado do arrendamento, privilegiando o acordo entre as partes contratantes.

Por outro lado, existe a necessidade de redefinir, e nalguns casos eliminar, processos e procedimentos regulamentares excessivos, rígidos e, ou, desajustados, numa perspectiva de simplificação legislativa e de flexibilidade.

O presente 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 consequente eliminação dos dispositivos que permitiam ou determinavam a intervenção do Estado.

Assim, o presente Decreto-lei estabelece 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:

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 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.

Foram ouvidos os órgãos de governo próprio das Regiões Autónomas,

Foram ouvidas a Associação Nacional de Municípios Portugueses e a Associação Nacional de Freguesias.

Foram ainda ouvidas, a título facultativo, as organizações representativas dos agricultores e dos produtores florestais.

Assim:

No uso da autorização legislativa concedida pela Lei n.º ___/___, de ___, e nos termos da alínea *a)* e *b)* do n.º 1 do artigo 198.º da Constituição, o Governo decreta o seguinte:

CAPÍTULO I

Disposições gerais

Artigo 1.º

Objecto

O presente decreto-lei estabelece o Novo Regime do Arrendamento Rural.

Artigo 2.º

Arrendamento rural

1 - Arrendamento rural é 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.

2 - O arrendamento que recaia sobre prédios rústicos, quando do contrato e respectivas circunstâncias não resulte destino diferente, presume-se arrendamento rural.

3 - O arrendamento conjunto de uma parte rústica e de uma parte urbana é considerado rural excepto quando expressamente declarado em sentido diferente pelas partes.

Artigo 3.º

Tipos

1 - O arrendamento rural pode ser dos seguintes tipos:

a) Arrendamento agrícola;

b) Arrendamento florestal;

c) Arrendamento de campanha.

2 - A locação total ou parcial de prédios rústicos para fins de exploração agro-florestal assume a natureza de arrendamento agrícola, de campanha ou florestal de acordo com a vontade das partes expressa no contrato de arrendamento.

3 - Quando, no caso previsto no número anterior, as partes não expressem a sua vontade, o arrendamento considera-se agrícola.

Artigo 4.º

Bens abrangidos

1 - O arrendamento rural abrange o terreno, as águas e a vegetação, e, quando for essa a vontade das partes expressamente declarada no contrato, pode abranger:

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, incluindo as actividades de conservação dos recursos naturais e da paisagem;

c) Outros bens, designadamente máquinas e equipamentos, devendo neste caso ser anexado ao contrato um inventário dos mesmos com indicação do respectivo estado de conservação e funcionalidade.

2 - Salvo cláusula contratual em contrário, presumem-se incluídos no arrendamento todos os bens imóveis existentes no prédio rústico objecto de arrendamento.

3 - O arrendamento rural pode igualmente integrar a transmissão de direitos de produção e direitos a apoios financeiros no âmbito da política agrícola comum, sem prejuízo da respectiva conformidade com a legislação relativa à transmissão desses direitos, constantes dos respectivos regimes especiais aplicáveis.

4 - Para os efeitos previstos no n.º 1 são consideradas actividades associadas à agricultura e à floresta:

a) Os serviços prestados por empreendimentos de turismo no espaço rural e as actividades de animação turística desenvolvidos nos prédios objecto do arrendamento;

b) As actividades de transformação e, ou, comercialização de produtos de produção própria obtidos exclusivamente a partir das actividades agrícolas ou florestais desenvolvidas nos prédios objecto do arrendamento;

c) As actividades apícola e cinegética, quando desenvolvidas nos prédios objecto de arrendamento;

d) As actividades de conservação dos recursos naturais e da paisagem, não orientadas dominantemente para a produção de bens mercantis.

5 - As actividades e serviços previstos no número anterior devem cumprir os requisitos estabelecidos em legislação específica.

Artigo 5.º

Outras definições

Para efeitos do disposto no presente decreto-lei, entende-se por:

a) «Acções de conservação», as acções que tenham como objectivo manter as características e potencialidades fundamentais do prédio e consequentemente a respectiva capacidade produtiva;

b) «Acções de recuperação», as acções que tenham como objectivo promover e garantir a recuperação das características e potencialidades fundamentais do prédio objecto de destruição ou deterioração, devidas a circunstâncias imprevisíveis e anormais, alheias à vontade do arrendatário;

c) «Actividade agrícola», a produção, cultivo e colheita de produtos agrícolas, a criação de animais e produção de bens de origem animal e a manutenção das terras em boas condições agrícolas e ambientais;

d) «Actividade agro-florestal», as actividades agrícolas e florestais desenvolvidas no mesmo prédio e sob gestão única, designadamente a exploração silvo-pastoril e o desenvolvimento de culturas anuais sob-coberto florestal;

e) «Actividade florestal», a instalação, condução e exploração de povoamentos florestais em terrenos nus ou cobertos de vegetação espontânea, a condução e exploração de povoamentos florestais já existentes, a instalação e exploração de viveiros florestais, a constituição ou ampliação de zonas de conservação e todas as actividades associadas ao desenvolvimento, à manutenção e exploração dos povoamentos e dos viveiros florestais;

f) «Ano agrícola», o período que se inicia a 1 de Novembro, terminando a 31 de Outubro do ano seguinte, quando não seja convencionada outra data pelas partes;

g) «Arrendamento agrícola», a locação total ou parcial de prédios rústicos para fins agrícolas;

h) «Arrendamento de campanha», a locação total ou parcial de prédios rústicos para efeitos de exploração de uma ou mais culturas de natureza sazonal;

i) «Arrendamento florestal», a locação total ou parcial de prédios rústicos para fins de exploração florestal;

j) «Benfeitorias necessárias», as despesas realizadas com o objectivo de evitar a perda, destruição ou deterioração do prédio rústico, ou do urbano, caso esteja incluído no contrato, e, consequentemente, salvaguardar as suas características produtivas fundamentais, sendo as acções de conservação e de recuperação consideradas para os efeitos previstos no presente decreto-lei como benfeitorias necessárias;

l) «Benfeitorias úteis», as despesas que, tendo em consideração o objecto do contrato de arrendamento, determinam o desenvolvimento e melhoria da capacidade produtiva do prédio, e, consequentemente, o seu valor;

m) «Circunstâncias imprevistas e anormais», as ocorrências não previsíveis, fora do contexto de normalidade comportamental geo-climática, e outras circunstâncias anormais, como calamidades climáticas, inundações, acidentes geológicos e ecológicos, incêndios;

n) «Contrato de parceria», o contrato pelo qual uma ou mais pessoas, o parceiro proprietário, entregam a outra ou outras, o parceiro pensador ou cultivador, para estas criarem e, ou, explorarem, animais e, ou, prédios rústicos, com o ajuste de repartirem entre si os lucros futuros em certa proporção;

o) «Culturas permanentes», as culturas agrícolas, não integradas em rotação, com exclusão das pastagens permanentes, que ocupam as terras por cinco anos ou mais, e dão origem a várias colheitas;

p) «Culturas sazonais», as culturas praticadas em condições especiais e de acordo com um calendário cultural circunscrito a uma época do ano, normalmente na base de uma campanha por cada folha cultural;

q) «Exploração em talhadia», o tipo de actividade de exploração silvícola, na qual são usadas, mais frequentemente, curtas e médias rotações, e que se baseia na capacidade de, após o corte da floresta, as espécies que a constituíam se regenerarem por via vegetativa.

CAPITULO II

Forma e duração do contrato de arrendamento

Artigo 6.º

Forma do contrato

1 - Os arrendamentos rurais são obrigatoriamente reduzidos a escrito, constando dos mesmos a identificação completa das partes contratantes, a indicação do número de identificação fiscal e respectiva morada de residência ou sede social, bem como a identificação completa do prédio ou prédios objecto do arrendamento.

2 - A não redução a escrito dos contratos de arrendamento rural celebrados ou renovados na vigência do presente decreto-lei gera a sua nulidade.

3 - No prazo de 30 dias, contados a partir da data de celebração do contrato de arrendamento agrícola ou florestal, o senhorio entrega o original do contrato nos serviços de finanças da sua residência ou sede social, que comunicam a entrega à respectiva direcção regional de agricultura e pescas, no caso do arrendamento agrícola ou de campanha ou à respectivas direcção regional de florestas, quando se trate de arrendamento florestal.

4 - O contrato de arrendamento rural não está sujeito a registo e está isento do pagamento de imposto de selo e de qualquer outro imposto ou taxa.

5 - O disposto nos números anteriores é aplicável, com as necessárias adaptações, às alterações ao contrato.

6 - A comunicação referida no n.º 3 é realizada, preferencialmente, através de meios electrónicos.

7 - A falta de entrega do original do contrato nos serviços de finanças mencionados no n.º 3 dá lugar à aplicação da coima prevista no n.º 1 do artigo 117.º do Regime Geral das Infracções Tributárias, aprovado pela Lei n.º 15/2001, de 5 de Junho.

Artigo 7.º

Elementos do contrato

1 - O contrato de arrendamento rural é reduzido a escrito.

2 - São elementos obrigatórios do contrato de arrendamento rural:

a) A identificação completa das partes;

b) A identificação do bem, objecto de arrendamento;

c) O fim a que se destina;

d) O valor estipulado para a renda;

e) A indicação da data de celebração.

3 - Caso existam bens móveis que façam parte integrante do contrato, devem os mesmos constar em anexo, com a sua descrição detalhada, designadamente, o estado de conservação e funcionalidade.

Artigo 8.º

Cláusulas nulas

São nulas as cláusulas contratuais em que:

a) 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;

b) Qualquer dos contraentes renuncie ao direito de pedir denúncia ou resolução do contrato e às indemnizações que forem devidas nos casos de violação de obrigações legais ou contratuais;

c) O arrendatário renuncie ao direito de renovação do contrato ou se obrigue antecipadamente à sua denúncia;

d) O arrendatário se obrigue por qualquer título a serviços que não revertam em benefício directo do prédio ou se sujeite a encargos extraordinários;

Artigo 9.º

Prazo do arrendamento

1 - Os contratos relativos a arrendamentos agrícolas são celebrados por um prazo mínimo de sete anos.

2 - Quando, nos contratos referidos no número anterior, não tenha sido fixado prazo ou o prazo fixado seja inferior a sete anos, considera-se que os mesmos são celebrados de acordo com o disposto no número anterior.

3 - Os arrendamentos agrícolas são renováveis automaticamente por sucessivos períodos de sete anos, salvo disposição contratual em contrário, enquanto o mesmo não for denunciado nos termos do presente decreto-lei.

4 - Os arrendamentos florestais não podem ser celebrados por prazo inferior a sete anos, nem superior a 70, considerando-se modificados para estes limites os prazos divergentes que hajam sido fixados.

5 - Os arrendamentos de campanha não podem celebrar-se por prazos superiores a seis anos, considerando-se reduzido a este limite o prazo superior que haja sido fixado, e presumem-se de um ano caso não tenha sido estabelecido prazo.

6 - Salvo cláusula contratual ou o acordo expresso dos contraentes, os contratos de arrendamento florestal e de campanha não se renovam automaticamente no termo do prazo do contrato.

7 - Pode ser convencionada e, por iniciativa do arrendatário, reduzida a escrito, a alteração da data da cessação do contrato, nas seguintes circunstâncias:

a) Quando o arrendatário realizar, com autorização do senhorio, investimentos de desenvolvimento, melhoria ou reconversão cultural ou obras de beneficiação no prédio;

b) Quando no decurso de um contrato de arrendamento agrícola ou florestal, ocorram circunstâncias imprevistas e anormais, alheias a qualquer das partes, que causem a perda de mais de um terço das plantações das culturas permanentes ou da plantação florestal exploradas e ponham seriamente em causa o retorno económico dessa exploração.

Artigo 10.º

Subarrendamento

1 - É proibido o subarrendamento ou cedência por comodato ou qualquer outra forma, total ou parcialmente, dos prédios arrendados, ou ainda a cedência a terceiros da posição contratual do arrendatário, salvo se existir acordo expresso com o senhorio para o efeito.

2 - Aos casos de subarrendamento autorizados pelo senhorio aplica-se, com as devidas adaptações, o disposto no presente decreto-lei para o contrato de arrendamento.

CAPITULO III

Renda

Artigo 11.º

Renda anual

1 - A renda é anual, previamente estipulada e corresponde a uma prestação pecuniária.

2 - A renda pode ser alterada nos termos do presente decreto-lei.

3 - No âmbito dos contratos de arrendamento florestal, as partes podem acordar a fixação de uma parte da renda variável em função da produtividade do prédio.

4 - Salvo cláusula em contrário, o pagamento da renda deve ser efectuado até ao último dia do ano a que respeita, no domicílio ou sede social do senhorio à data do vencimento, findo o qual se considera o arrendatário em mora.

5 - Salvo estipulação em contrário, o coeficiente de actualização anual das rendas é o resultante da 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, e publicado no *Diário da República* até 30 de Outubro de cada ano.

6 - Quando, no prédio arrendado, e durante o período fixado no contrato, o senhorio realize, com o acordo expresso do arrendatário, obras de beneficiação, com exclusão das acções de recuperação do prédio, pode ser convencionada, por iniciativa do senhorio, uma alteração da renda, que carece de acordo expresso do arrendatário, sem prejuízo do disposto no número anterior.

Artigo 12.º

Alteração do valor da renda por ocorrência de circunstâncias imprevisíveis e anormais

1 - Quando no prédio rústico arrendado, e durante o período fixado no contrato, se verifiquem, por circunstâncias imprevisíveis e anormais alheias à vontade do arrendatário, alterações com impacto significativo na regular e normal capacidade produtiva do prédio, pode ser convencionada, por iniciativa de qualquer das partes, uma alteração temporária ou definitiva da renda, sem prejuízo do disposto no artigo anterior.

2 - No caso do arrendamento florestal e das culturas agrícolas permanentes, presume-se que a ocorrência de circunstâncias imprevisíveis e anormais provoca alterações com impacto significativo na regular e normal capacidade produtiva do prédio, sempre que aquelas circunstâncias causem a perda de, pelo menos, um terço das plantações das culturas permanentes ou da plantação florestal explorada no prédio.

Artigo 13.º

Mora do arrendatário

1 - Constituindo-se o arrendatário em mora, o senhorio tem o direito de 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.

2 - Cessa o direito à indemnização, ou à resolução do contrato, se o arrendatário fizer cessar a mora no prazo de 60 dias a contar do seu início.

3 - É inexigível ao senhorio a manutenção do arrendamento em caso de mora superior a seis meses no pagamento da renda.

4 - Enquanto não sejam cumpridas as obrigações a que se refere o n.º 1, o senhorio tem o direito de recusar o recebimento das rendas seguintes, as quais são consideradas em dívida para todos os efeitos.

5 - A recepção de novas rendas não priva o senhorio do direito à resolução do contrato ou à indemnização referida, com base nas prestações em mora.

6 - O arrendatário pode pôr fim à mora oferecendo ao senhorio o pagamento das rendas em atraso, bem como a indemnização fixada no n.º 1.

7 - Perante a recusa do senhorio em receber as correspondentes importâncias, pode o arrendatário recorrer à consignação em depósito.

Artigo 14.º

Depósito das rendas em atraso

1 - O arrendatário pode proceder ao depósito da renda quando ocorram os pressupostos da consignação em depósito, quando lhe seja permitido fazer cessar a mora e ainda quando esteja pendente acção de despejo.

2 - O depósito é feito em qualquer agência de instituição de crédito, perante um documento em dois exemplares, assinado pelo arrendatário e do qual constam:

a) A identidade do senhorio e do arrendatário;

b) A identificação do locado;

c) O quantitativo da renda;

d) O período de tempo a que a renda respeita;

e) O motivo pelo qual é solicitado o depósito.

3 - Um dos exemplares do documento referido no número anterior fica em poder da instituição de crédito, cabendo o outro ao depositante, com o comprovativo de ter sido efectuado o depósito.

4 - O depósito fica à ordem do tribunal da situação do prédio ou, quando efectuado na pendência de processo judicial, do respectivo tribunal.

5 - O arrendatário deve comunicar ao senhorio, por escrito, o depósito da renda.

CAPITULO IV

Cessação e transmissão do contrato de arrendamento

Artigo 15.º

Formas de cessação do contrato

1 - O arrendamento rural cessa por acordo entre as partes, por resolução, por caducidade, por denúncia ou por qualquer outra forma prevista na lei.

2 - Nos casos de cessação do contrato previstos no presente decreto-lei, 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, com excepção dos prédios arrendados para fins de exploração florestal.

3 - No caso do arrendamento florestal, os procedimentos a adoptar relativamente ao material lenhoso e frutos pendentes em virtude de qualquer das formas de cessação do contrato previstas no presente decreto-lei devem ser acordados entre as partes no contrato de arrendamento.

Artigo 16.º

Cessação por acordo entre as partes

1 - As partes podem, a todo o tempo, revogar o contrato, mediante acordo.

2 - O acordo referido no número anterior é celebrado por escrito, quando não seja imediatamente executado ou quando contenha cláusulas compensatórias ou outras cláusulas acessórias.

Artigo 17.º

Cessação por resolução

1 - Qualquer das partes pode resolver o contrato com base em incumprimento pela outra parte, que, pela sua gravidade ou consequências, torne inexigível à outra parte a manutenção do arrendamento, ou alteração significativa da natureza e ou da capacidade produtiva do prédio.

2 - O senhorio só pode pedir a resolução do contrato se o arrendatário:

a) Não pagar a renda no tempo e lugar próprio, nem fizer o pagamento nos termos previstos no n.º 4 do artigo 11.º;

b) Faltar ao cumprimento de uma obrigação legal ou contratual, com prejuízo directo para a produtividade, substância ou função económica e social do prédio;

c) Não utilizar apropriadamente e com regularidade o prédio ou usar o mesmo para fins diferentes do estipulado no contrato;

d) Não zelar pela boa conservação dos bens ou causar prejuízos graves nos que, não sendo objecto do contrato, existam no prédio arrendado;

e) Realizar, sem consentimento do senhorio, investimentos em obras ou construções que alterem a natureza, a estrutura geofísica e as características essenciais do prédio, sem prejuízo do disposto no capítulo V do presente decreto-lei;

f) Subarrendar ou ceder por comodato, total ou parcialmente, os prédios arrendados, ou ceder a sua posição contratual, sem cumprimento das obrigações legais;

3-O senhorio pode, ainda, pedir a resolução do contrato caso, no prazo de seis meses contados da data morte do arrendatário, não seja notificado pelos titulares do direito à transmissão do arrendamento, da intenção de mantê-lo.

4 - É fundamento de resolução pelo arrendatário:

a) A redução ou alteração da capacidade produtiva do prédio por causas imprevisíveis e anormais, não susceptíveis de serem cobertas pelo seguro, excepto nos casos dos povoamentos florestais e plantações de culturas permanentes;

b) A ocorrência de circunstâncias imprevistas e anormais que causem a perda de mais de um terço das plantações das culturas permanentes ou da plantação florestal e que ponham seriamente em causa o retorno económico dessa exploração, no caso de arrendamentos agrícolas ou florestais;

c) A não realização, pelo senhorio, de obras que a este caibam, quando tal omissão comprometa o normal e regular uso e fruição dos prédios arrendados;

d) A expropriação, ainda que parcial, do prédio.

5 - A resolução deve ser comunicada dentro do prazo de seis meses para os contratos com duração até dois anos e de um ano para os restantes contratos, a contar da data de conhecimento do facto que lhe serve de fundamento, sob pena de caducidade.

6 - Aplica-se à resolução do contrato por falta de pagamento da renda o disposto no artigo 1048.º do Código Civil, com as necessárias adaptações.

Artigo 18.º

Cessação por caducidade

1 - O contrato de arrendamento caduca quando:

a) Findo o prazo estipulado, não haja lugar a renovação, de acordo com o estabelecido no presente decreto-lei;

b) Cesse o direito ou findem os poderes legais de administração com base nos quais o contrato tenha sido celebrado, sem prejuízo do disposto no artigo 1052.º do Código Civil;

c) Ocorra expropriação, excepto se a expropriação for compatível com a subsistência do contrato.

2 - A expropriação da totalidade do prédio arrendado importa a caducidade do contrato de arrendamento rural.

3 - Caso a expropriação seja total, o arrendamento é considerado como encargo autónomo para efeitos de indemnização do arrendatário pelo expropriante.

4 - No cálculo da indemnização referida no número anterior, além dos valores dos frutos pendentes ou das colheitas inutilizadas, atende-se ainda ao valor dos capitais investidos e demais prejuízos emergentes da cessação do arrendamento, calculados nos termos gerais de direito.

5 - Caso a expropriação seja parcial, o arrendatário, sem prejuízo do disposto no número anterior relativamente à parte expropriada, pode optar pela resolução do contrato ou pela redução proporcional da renda.

Artigo 19.º

Cessação por denúncia

1 - O contrato de arrendamento cessa por oposição à renovação ou por denúncia de uma das partes, mediante comunicação escrita.

2 - A oposição à renovação ou à denúncia do contrato de arrendamento inclui obrigatoriamente todo o seu objecto.

3 - O senhorio ou o arrendatário podem opor-se à renovação do contrato de arrendamento, com a antecedência de um ano relativamente ao termo do prazo do arrendamento ou da sua renovação, sem prejuízo do disposto no n.º 9.

4 - No caso dos contratos de arrendamento agrícola por senhorio emigrante, pode este denunciar o contrato, com a antecedência de um ano, a partir do terceiro ano do contrato de arrendamento ou da sua renovação, sem possibilidade de oposição por parte do arrendatário, excepto no caso previsto no n.º 9, desde que satisfaça cumulativamente as seguintes condições:

a) Ter sido ele quem arrendou o prédio ou o tenha adquirido por sucessão;

b) Necessitar de regressar ou ter regressado definitivamente a Portugal há menos de um ano;

c) Querer explorar directamente o prédio arrendado.

5 - O arrendatário pode denunciar o contrato, sem possibilidade de oposição por parte do senhorio, nos casos de abandono da actividade agrícola ou florestal ou quando o prédio ou prédios objecto do arrendamento, por motivos alheios à sua vontade, não permitam o desenvolvimento das actividades agrícolas ou florestais de forma economicamente equilibrada e sustentável.

6 - No caso previsto no número anterior, o arrendatário deve notificar o senhorio com a antecedência de um ano.

7 - O senhorio que haja invocado os fundamentos referidos no n.º 4 fica obrigado, salvo caso de força maior, à exploração directa, por si ou por membro do seu agregado familiar, durante um prazo mínimo de cinco anos.

8 - Em caso de inobservância do disposto no número anterior, o arrendatário cujo contrato foi denunciado tem direito a uma indemnização igual ao quíntuplo das rendas relativas ao período de tempo em que o arrendatário esteve ausente, e à reocupação do prédio, se assim o desejar, iniciando-se outro contrato, ao qual se aplica o disposto no n.º 1 do artigo 31.º

9 - O arrendatário pode opor-se à efectivação da oposição à renovação ou da denúncia, desde que reúna cumulativamente as seguintes condições:

a) Tenha mais de 55 anos e resida ou utilize o prédio há mais de 30 anos;

b) O rendimento obtido do prédio constitua a fonte principal ou exclusiva de rendimento para o seu agregado familiar.

10 - Em caso de cessação do contrato por oposição à renovação ou denúncia do senhorio o arrendatário tem direito a ser indemnizado:

a) Pelas benfeitorias realizadas, nos termos previstos no artigo 23.º;

b) Pelas plantações e melhoramento fundiários que hajam tornado o prédio mais produtivo, realizados com o consentimento do senhorio;

11 - Tem ainda direito a uma indemnização correspondente a 1/12 da renda anual por cada ano de contrato, não podendo o valor da indemnização ser inferior a um ano de renda, nos casos previstos no n.º 4.

Artigo 20.º

Transmissibilidade

1 - O arrendamento não caduca por morte do senhorio nem pela transmissão do prédio, caso o sucessor do arrendatário prossiga a actividade agrícola ou florestal.

2 - O arrendamento não caduca por morte do arrendatário, no caso de pessoas singulares, nem por extinção, no caso das pessoas colectivas, sendo que:

a) No caso das pessoas singulares, o arrendamento transmite-se ao cônjuge sobrevivo não separado de pessoas e bens ou de facto, àquele que no momento da sua morte vivia com ele há mais de cinco anos em condições análogas às dos cônjuges e a parentes ou afins, na linha recta, que com o mesmo viviam em comunhão de mesa e habitação ou em economia comum há mais de um ano consecutivo;

b) No caso das pessoas colectivas, o arrendamento transmite-se para a entidade para quem, de acordo com a legislação aplicável, devem ser transmitidos os direitos e obrigações da entidade extinta.

3 - A transmissão a que se refere a alínea a) do número anterior defere-se pela ordem seguinte:

a) Ao cônjuge sobrevivo ou à pessoa que vivia com o arrendatário há mais de cinco anos em condições análogas às dos cônjuges;

b) Aos parentes ou afins na linha recta, preferindo os primeiros aos segundos, os descendentes aos ascendentes e os de grau mais próximo aos de grau mais afastado;

4 - A transmissão a favor dos parentes ou afins do primitivo arrendatário também se verifica por morte do cônjuge sobrevivo ou da pessoa que vivia com o arrendatário há mais de cinco anos em condições análogas às dos cônjuges quando, nos termos deste artigo, lhe tenha sido transmitido o direito ao arrendamento.

5 - Pode haver duas transmissões *mortis causa* nos termos do número anterior ou apenas uma, quando a primeira transmissão se operar a favor das pessoas referidas nas alíneas *b)* do n.º 3.

6 - Os titulares do direito à transmissão devem, no prazo de seis meses, notificar o senhorio da intenção de exercer o seu direito.

CAPITULO V

Conservação e beneficiação dos prédios rústicos arrendados

Artigo 21.º

Princípio geral

1 - O senhorio e o arrendatário são obrigados a permitir e facilitar a realização das acções de conservação ou recuperação, 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.

2 - As acções de conservação ou recuperação e as benfeitorias referidas no número anterior devem ser realizadas, sempre que possível, durante o período do ano que menos inconvenientes cause ao arrendatário, salvo se as mesmas forem de carácter urgente e inadiável.

Artigo 22.º

Conservação e recuperação do prédio

1 - O arrendatário é obrigado a conservar e, findo o contrato, a restituir o prédio no estado em que o recebeu, ressalvadas as alterações inerentes a uma adequada utilização do mesmo em conformidade com os fins constantes do contrato, sob pena de pagamento de indemnização, nos termos da lei geral, e sem prejuízo do disposto nos artigos 23.º e 24.º, no que se refere às benfeitorias.

2 - Para efeitos do número anterior, entende-se por utilização adequada, a exploração do prédio de acordo com as técnicas que se revelem necessárias e adequadas à execução da actividade prevista no contrato, de acordo com os fins contratualmente previstos.

3 - No caso do arrendamento florestal para efeitos de exploração de espécies em talhadia, o arrendatário, no termo do contrato, é obrigado a destruir ou remover as toiças ou cepos, salvo cláusula contratual ou acordo expresso em contrário.

4 - Findo o contrato e na falta de cláusula contratual em contrário, é da responsabilidade do senhorio a realização das acções de recuperação do prédio que se revelem necessárias e não sejam directamente imputáveis ao arrendatário.

5 - Presume-se que o prédio foi entregue ao arrendatário em bom estado de conservação e em condições adequadas à utilização do mesmo nos termos contratuais, quando não exista documento em que as partes tenham descrito o estado do mesmo, ao tempo da entrega.

Artigo 23.º

Benfeitorias feitas pelo arrendatário

1 - O arrendatário pode realizar no prédio arrendado acções de recuperação sem consentimento do senhorio, nos casos em que:

a) O senhorio esteja em mora quanto à obrigação de fazer reparações que, pela sua urgência, não se compadeçam com a demora do respectivo procedimento judicial, podendo o arrendatário fazê-las extrajudicialmente, tendo direito ao seu reembolso;

b) A urgência não consinta qualquer dilação, mantendo o direito a reembolso, independentemente de mora do senhorio, contanto que o avise ao mesmo tempo.

2 - Salvo cláusula contratual em contrário, o arrendatário carece do consentimento do senhorio para realizar benfeitorias úteis.

3 - No caso do arrendamento florestal, a alteração da composição, do regime e da estrutura dos povoamentos, só pode ser realizada com o consentimento do senhorio, sem prejuízo do cumprimento da legislação aplicável a tais situações.

4 - As benfeitorias úteis realizadas pelo arrendatário sem consentimento do senhorio, não justificam a revisão do montante da renda nem dão direito a qualquer tipo de indemnização, aquando da cessação do contrato de arrendamento.

5 - As benfeitorias úteis realizadas pelo arrendatário com o consentimento do senhorio não justificam a revisão do montante da renda, mas dão direito ao pagamento de uma indemnização, quando revertam para o senhorio após cessação do contrato de arrendamento.

6 - Salvo cláusula contratual em contrário, cessando o arrendamento por qualquer causa, as benfeitorias realizadas pelo arrendatário revertem a favor do senhorio.

Artigo 24.º

Cálculo das benfeitorias que dão lugar à indemnização

1 - A indemnização pelas benfeitorias úteis realizadas pelo arrendatário, com consentimento do senhorio, que revertam para este no fim do arrendamento, é calculada tendo em conta o custo suportado pelo arrendatário, as vantagens das quais o mesmo haja usufruído na vigência do contrato e o proveito patrimonial e de rendimentos que delas resulte, futuramente, para o senhorio.

2 - O pagamento da indemnização referida no número anterior pode ser fraccionado, de forma que as prestações se efectuem aquando da percepção pelo senhorio dos benefícios resultantes das benfeitorias.

Artigo 25.º

Benfeitorias feitas pelo senhorio

1 - O senhorio apenas pode fazer benfeitorias no prédio, com exclusão das acções de recuperação do prédio, com o consentimento do arrendatário ou com suprimento judicial daquele.

2 - As benfeitorias realizadas pelo senhorio com o consentimento do arrendatário podem determinar a alteração da renda conforme previsto no n.º 6 do artigo 11.º

3 - O senhorio indemniza o arrendatário pelos prejuízos que a realização das benfeitorias, efectuadas por sua iniciativa, eventualmente causem no prédio, com exclusão das acções de recuperação do mesmo.

CAPITULO VI

Normas processuais

Artigo 26.º

Forma de comunicação

1 - Salvo disposição legal em contrário, as comunicações legalmente exigíveis entre as partes, designadamente, as relativas à cessação e alteração do contrato de arrendamento, à actualização, alteração e depósito da renda, à realização de obras de conservação e de recuperação e de benfeitorias e ao exercício do direito de preferência, são concretizadas mediante escrito assinado pelo declarante e remetido por carta registada com aviso de recepção, sem prejuízo do disposto no artigo 27.º

2 - Qualquer comunicação deve conter o endereço completo da parte que a subscreve, devendo as partes comunicar mutuamente a alteração daquele.

3 - O escrito assinado pelo declarante pode, ainda, ser entregue em mão, devendo o destinatário apor em cópia a sua assinatura, com nota de recepção.

4 - A comunicação pelo senhorio destinada à cessação do contrato por resolução, nos termos do artigo 17.º, é efectuada mediante notificação avulsa, ou mediante contacto pessoal de advogado, solicitador ou agente de execução, sendo neste caso feita na pessoa do notificando, com entrega de duplicado da comunicação e cópia dos documentos que a acompanhem, devendo o notificando assinar o original.

Artigo 27.º

Comunicação digital

Nas comunicações legalmente exigíveis entre as partes é admissível o uso de procedimentos por via electrónica devidamente validados por assinatura electrónica qualificada.

Artigo 28.º

Procedimentos a adoptar para actualização, redução ou fixação de nova renda

1 - As rendas convencionadas são actualizadas anualmente conforme previsto no n.º 5 do artigo 11.º mediante comunicação escrita do senhorio ao arrendatário.

2 - A redução ou fixação de nova renda conforme previsto nos n.ºs 5 e 6 do artigo 11.º e do artigo 12.º processam-se de acordo com as alíneas seguintes:

a) A proposta de alteração da renda na sequência da realização de benfeitorias pelo senhorio deve ser apresentada ao arrendatário com expressa e fundamentada indicação da nova renda.

b) A proposta de redução da renda deve ser dirigida ao senhorio, devendo o arrendatário nela mencionar a renda que considera dever ser paga.

3 - As propostas são formuladas por escrito, no prazo máximo de 30 dias após o termo dos factos que as fundamentam, ou, tratando-se de eventos continuados, no decurso destes.

4 - Presume-se que os factos não são fundamento para a redução da renda se o arrendatário não proporcionar ao senhorio a verificação dos sinais da sua ocorrência e os seus resultados.

5 - No caso de os contratantes, nos 30 dias seguintes à formulação do respectivo pedido, não chegarem a acordo sobre a alteração da renda, podem recorrer ao tribunal, o qual fixa, no despacho saneador, a renda a vigorar transitoriamente até decisão final do pleito.

6 - Enquanto a decisão judicial não transitar em julgado, o senhorio não pode requerer a resolução do contrato com base em falta de pagamento de renda, salvo:

a) A que se encontre fixada no contrato de arrendamento até à data do despacho saneador referido no n.º 5;

b) A que seja determinada no despacho saneador até à data da decisão judicial transitada em julgado.

7 - A diferença que venha a verificar-se entre os montantes pagos pelo arrendatário e os valores devidos em função da decisão judicial deve ser regularizada após devidamente corrigida pela aplicação da taxa legal prevista para os casos de mora.

Artigo 29.º

Procedimentos a adoptar relativamente à resolução do contrato

1 - A resolução do contrato de arrendamento por iniciativa do senhorio ou por vontade do arrendatário tem por base o incumprimento da outra parte, conforme previsto no artigo 17.º, e tendo em consideração o disposto nos artigos 26.º e 27.º, em matéria de comunicações entre as partes.

2 - As comunicações entre as partes devem explicitar de forma clara, completa e fundamentada a natureza e dimensão do incumprimento e a data de conhecimento dos factos devendo, quando possível, anexar cópia de provas eventualmente existentes e, quando for caso disso, uma estimativa dos montantes a considerar a título de compensação pela cessação do contrato.

Artigo 30.º

Procedimentos a adoptar relativamente à oposição à renovação ou à denúncia do contrato

1 - A oposição à renovação ou a denúncia dos contratos de arrendamento devem concretizar-se mediante comunicação escrita, nos termos previstos nos artigos 26.º e 27.º e nas condições fixadas no artigo 19.º

2 - As comunicações entre as partes devem explicitar de forma clara e completa, se possível com apresentação de provas, a fundamentação para a denúncia do contrato.

3 - Nos casos previstos nos n.º 6 e 9 do artigo 19.º cabe ao arrendatário apresentar a fundamentação e provas que suportam, no primeiro caso, a necessidade de denúncia do contrato e, no segundo caso, a oposição à denúncia do contrato.

4 - Em qualquer caso, o senhorio e o arrendatário podem opor-se à efectivação da denúncia do contrato pela outra parte desde que, em acção intentada no prazo de 60 dias após a comunicação prevista no n.º 1, provem a inexistência de fundamento para a denúncia.

Artigo 31.º

Direito de preferência

1 - Quando a cessação do contrato de arrendamento ocorra, por causa não imputável ao arrendatário, este goza do direito de preferência nos contratos de arrendamento celebrados nos cinco anos seguintes.

2 - No caso de venda ou dação em cumprimento de prédios que sejam objecto de arrendamento agrícola ou florestal, aos respectivos arrendatários cujo contrato vigore há mais de três anos, assiste o direito de preferirem na transmissão.

3 - O direito de preferência do arrendatário previsto no número anterior caduca, perante o exercício do mesmo direito, por co-herdeiro ou comproprietário.

4 - Sempre que o arrendatário exerça o direito de preferência referido no n.º 2, tem de explorar o prédio, ou no caso de ser pessoa colectiva, por si ou sociedade do mesmo grupo empresarial, como seu proprietário durante, pelo menos, cinco anos, salvo caso de força maior, devidamente comprovado.

5 - Em caso de inobservância do disposto no número anterior, o adquirente fica obrigado a pagar ao anterior proprietário o valor equivalente ao quíntuplo da última renda vencida e a transmitir a propriedade ao preterido com o exercício da preferência, se este o desejar, pelo preço de aquisição do prédio.

6 - No caso do exercício judicial do direito consagrado no n.º 2, o preço é pago ou depositado dentro de 30 dias após o trânsito em julgado da respectiva sentença, sob pena de caducidade do direito e do arrendamento.

7 - 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.

Artigo 32.º

Acção de despejo

1 - A acção de despejo destina-se a fazer cessar a situação jurídica do arrendamento sempre que se imponha o recurso à via judicial para promover tal cessação e segue a forma de processo comum declarativo.

2 - Na pendência da acção de despejo, as rendas vencidas devem ser pagas ou depositadas, nos termos legais.

3 - Se o arrendatário não pagar ou depositar as rendas vencidas por um período superior a seis meses é notificado para, no prazo de 10 dias, proceder ao seu pagamento ou depósito.

4 - Se, dentro daquele prazo, os montantes referidos no número anterior não forem pagos ou depositados, o senhorio pode pedir certidão dos autos relativa a estes factos.

Artigo 33.º

Título executivo

1 - Não sendo o prédio desocupado na data devida por lei ou por convenção das partes, podem servir de base à execução para entrega de coisa certa, o contrato de arrendamento, acompanhado dos comprovativos das comunicações previstas no presente decreto-lei, relativos à cessação do contrato de arrendamento.

2 - O contrato de arrendamento constitui título executivo para a acção de pagamento da renda, quando acompanhado do comprovativo de comunicação ao arrendatário do montante em dívida.

Artigo 34.º

Resolução de conflitos

1 - Os eventuais conflitos que possam surgir entre as partes em matéria de aplicação, interpretação ou integração de lacunas emergentes do contrato de arrendamento podem ser resolvidas mediante convenção de arbitragem, nos termos da Lei n.º 31/86, de 29 de Agosto.

2 - A submissão de qualquer questão ao processo de resolução de conflitos previsto no número anterior não determina qualquer interrupção do desenvolvimento das actividades do arrendatário decorrentes do contrato de arrendamento, nem da realização das acções do senhorio em matéria de conservação e beneficiação do prédio.

Artigo 35.º

Formas de processo

1 - Os processos judiciais referidos no artigo 31.º têm carácter de urgência, seguem os termos de processo ordinário ou sumário, consoante o valor e, enquanto estiverem pendentes, não pode efectivar-se a entrega do prédio ao senhorio com base em denúncia do contrato.

2 - 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.

3 - É sempre admissível 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 decrete a restituição do prédio.

4 - Nos casos previstos no n.º 5 do artigo 28.º aplica-se o processo previsto no artigo 1429.º do Código de Processo Civil, o qual se reveste de carácter de urgência, não cabendo recurso da decisão.

5 - Nenhuma acção judicial pode ser recebida ou prosseguir, sob pena de extinção da instância, se não for acompanhada de um exemplar do contrato, quando exigível, a menos que logo se alegue que a falta é imputável à parte contrária.

CAPITULO VII

Disposições finais e transitórias

Artigo 36.º

Parcerias

1 - É proibida a celebração de contratos de parceria e de contratos mistos de arrendamento e parceria.

2 - Os contratos de parceria e contratos mistos de arrendamento e parceria existentes à data da entrada em vigor do presente decreto-lei devem ser convertidos em contratos de arrendamento rural nos 30 dias que antecedem a sua renovação.

3 - No caso de não ter sido convencionada qualquer duração para os contratos de parceria e contratos mistos de arrendamento e parceria existentes à data de entrada em vigor do presente decreto-lei, os mesmos permanecem válidos até à cessação do contrato, por acordo entre os parceiros, ou por iniciativa e vontade expressa, ou morte do parceiro cultivador.

4 - O disposto nos números anteriores não é aplicável às parcerias pecuárias, observando-se relativamente a estas o disposto nos artigos 1121.º a 1128.º do Código Civil.

5 - Não estão abrangidos pela proibição constante do n.º 1, os contratos de arrendamento florestal, em que se estabeleça, conjuntamente com uma renda fixa, uma parte da renda variável, calculada em função do valor da produção florestal, nos termos do artigo 11.º

Artigo 37.º

Arrendamento no âmbito das operações de emparcelamento

Sem prejuízo do disposto no artigo 36.º do Decreto-Lei n.º 103/90, de 22 de Março, os prédios adquiridos para a Reserva de Terras podem ser arrendados por prazo inferior a seis anos, assumindo a forma de arrendamento agrícola ou de arrendamento de campanha, em conformidade com a vontade das partes e tendo em consideração o objecto do contrato de arrendamento.

Artigo 38.º

Trabalhos preparatórios e colheitas de frutos pendentes

1 - Salvo disposição contratual ou acordo entre as partes, o arrendatário tem direito a realizar todas as práticas necessárias à colheita, utilização e transformação dos frutos pendentes, ainda que fora do prazo de arrendamento cessante.

2 - 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, salvo nos casos de arrendamento florestal, em que se aplica o disposto no n.º 3 do artigo 15.º

3 - No decurso do último ano do arrendamento, o arrendatário não pode 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.

Artigo 39.º

Aplicação no tempo

1 - Aos contratos de arrendamento rural, celebrados a partir da data de entrada em vigor do presente decreto-lei, aplica-se obrigatoriamente e na íntegra o regime nele previsto.

2 - Aos contratos de arrendamento, existentes à data da entrada em vigor do presente decreto-lei aplica-se o regime nele prescrito, de acordo com os seguintes princípios:

a) O novo regime apenas se aplica aos contratos existentes a partir do fim do prazo do contrato, ou da sua renovação, em curso;

b) O novo regime não se aplica aos processos pendentes em juízo que, à data da sua entrada em vigor, já tenham sido objecto de decisão em 1ª instância, ainda que não transitada em julgado, salvo quanto a normas de natureza interpretativa;

c) Até ao termo do prazo, em curso, dos contratos validamente celebrados ao abrigo do artigo 36.º da Lei n.º 76/77, de 29 de Setembro, não se aplica o disposto no artigo 10.º

Artigo 40.º

Aplicação às Regiões Autónomas

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."

Artigo 41.º

Alteração dos contratos existentes

Os contratos de arrendamento rural existentes à data de entrada em vigor do presente decreto-lei devem, no momento da sua renovação, ser alterados em conformidade com o mesmo.

Artigo 42.º

Direito subsidiário

1 - Nos casos omissos, desde que não contrariem os princípios do presente decreto-lei, aplicam-se sucessivamente as regras respeitantes ao contrato de locação e as regras dos contratos em geral, previstas no Código Civil.

2 - Nos casos omissos no presente decreto-lei e respeitantes à parte adjectiva do mesmo aplica-se o Código de Processo Civil.

Artigo 43.º

Norma revogatória

Ressalvada a sua vigência para efeitos do disposto no artigo 41.º, são revogados:

a) Decreto-Lei n.º 385/88, de 25 de Outubro, alterado pelo Decreto-Lei n.º 524/99, de 10 de Dezembro;

b) Decreto-Lei n.º 394/88, de 8 de Novembro.

Artigo 43.º

Entrada em vigor e produção de efeitos

1 - O presente decreto-lei entra em vigor 90 dias após a data da sua publicação.

2 - Sem prejuízo do disposto no artigo 39.º, o presente decreto-lei apenas produz efeitos relativamente aos contratos de arrendamento existentes na data da sua entrada em vigor, após os mesmos serem alterados nos termos estabelecidos no artigo 41.º

Visto e aprovado em Conselho de Ministros

O Primeiro-Ministro

O Ministro da Justiça

O Ministro da Economia e da Inovação

O Ministro da Agricultura, do Desenvolvimento Rural e das Pescas