
Novo Regime ^{do} Arrendamento Rural

Breve Sinopse do Novo Regime do
Arrendamento Rural Agrícola no Continente
(Dec. Lei nº 294/2009 de 13/10)

João Carlos Gralheiro, Advogado

Contrato de Arrendamento Rural: Noção e Tipos

O contrato de arrendamento rural é a locação, total ou parcial, de prédio rústico, para fins agrícolas (produção, cultivo e colheita de produtos agrícolas, criação de animais e produção de bens de origem animal e manutenção das terras em boas condições agrícolas e ambientais), florestais (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, á manutenção e exploração dos povoamentos e dos viveiros florestais) ou outras actividades de produção de bens ou serviços associados à agricultura, à pecuária ou à floresta (actividades agrícolas e florestais desenvolvidas no mesmo prédio e sob gestão única, designadamente, a exploração silvopastoril e o desenvolvimento de culturas anuais sob coberto florestal), sendo denominado de agrícola, florestal ou de campanha, conforme o fim a que se destina a exploração a fazer-se no locado (agrícola, se o prédio locado se destinar à agricultura; de campanha, se se destinar à exploração de uma ou mais culturas de natureza sazonal; florestal, se se destinar a fins de exploração florestal, presumindo-se ser agrícola o que se destinar à exploração agro-florestal se as partes não expressarem contratualmente a sua vontade no sentido de destinarem o locado a outro fim).

Presume-se ser rural o contrato de arrendamento que recaia sobre prédio rústico, quando do mesmo e respectivas circunstâncias não resulte destino diferente, e é rural também o contrato de arrendamento conjunto de uma parte rústica e de uma outra urbana quando seja essa a vontade expressa dos contratantes ou, na dúvida, se, sucessivamente, esse for o fim principal do contrato e se do valor da renda atribuída pelos contratantes a cada uma das partes isso se possa concluir.

Âmbito do Contrato de Arrendamento Rural Agrícola

Nos contratos de arrendamento rural estão naturalmente abrangidos o terreno, as águas e a vegetação existentes no prédio locado e, quando essa seja a vontade expressamente declarada pelas partes, também podem abranger-se nele as construções e infra-estruturas destinadas habitualmente aos fins próprios da exploração normal e regular do prédio locado, a habitação do arrendatário, o desenvolvimento de outras actividades económicas associadas à agricultura e floresta (incluindo actividades de conservação dos recursos naturais e da paisagem), a transmissão de direitos de produção e direitos de apoios financeiros no âmbito da política agrícola comum (sem prejuízo da respectiva conformidade com a legislação relativa à transmissão desses direitos), e outros bens, designadamente máquinas e equipamentos devendo, para esta eventualidade, constar de anexo a descrição detalhada desses bens móveis, no qual se deve especificar também o seu estado de conservação e funcionalidade, presumindo-se, salvo clausula contratual em contrário, que dele também fazem parte integrante todos os imóveis existentes no prédio rústico objecto de arrendamento.

Se do contrato nada constar sobre o estado de conservação e de utilização do prédio locado e dos imóveis e móveis que expressa ou presuntivamente o integrem, à data da entrega, presume-se que eles foram entregues pelo senhorio ao arrendatário em bom estado de conservação e em condições adequadas de utilização, sendo esse o estado em que este os deverá conservar, ressalvadas as alterações inerentes a uma adequada utilização em conformidade com os fins a que contratualmente se destinam, isto é, uma exploração de acordo com as técnicas que se revelam necessárias e adequadas à execução da actividade contratualmente prevista e a uma prudente utilização em conformidade com os fins do contrato, para depois lhes restituir, sob pena de ter de lhe pagar uma indemnização nos termos da lei geral, excepto se a perda ou deterioração de tais bens resultarem de causa que não lhe seja imputável¹, e isto porque, relativamente a tais situações, as acções de recuperação do prédio (as que tenham como objectivo promover e garantir a recuperação das características e potencialidades fundamentais do prédio objecto de destruição ou deterioração, devida a circunstâncias imprevisíveis e anormais, alheias à vontade do arrendatário) que se revelem necessárias e não sejam directamente imputáveis ao arrendatário, são as mesmas da responsabilidade do senhorio, findo o contrato, caso inexista cláusula em contrário.

Forma

O contrato de arrendamento rural e as suas alterações, que não estão sujeitos a registo e estão isentos do pagamento de imposto de selo e de qualquer outro imposto ou taxa, com excepção dos emolumentos registrais e notarias, têm de ser obrigatoriamente reduzidos a escrito, sob pena de gerar a sua nulidade, deles devendo constar obrigatoriamente a identificação completa das partes outorgantes, com a indicação do seu número de identificação fiscal e residência ou sede social, bem como a identificação completa do prédio objecto do arrendamento, o fim a que se destina, o valor da renda e a indicação da data da sua celebração, tendo o senhorio 30 dias, após a sua outorga, para entregar o original do mesmo nos serviços de finanças da sua residência ou sede social, sob pena de lhe ser aplicada uma coima.

Prazo

O contrato de arrendamento rural agrícola tem de ser celebrados por um prazo mínimo de sete (7) anos, sendo que é este o prazo que vigorará caso as partes não o tenham fixado ou, tendo-o feito, o tenham fixado contratualmente um período temporalmente inferior. Findo esse prazo o contrato de arrendamento rural agrícola renova-se automaticamente por sucessivos períodos de pelo menos sete (7) anos, enquanto não for denunciado.

Pode ser convencionado, por iniciativa do arrendatário reduzida a escrito, a alteração da data de cessação do contrato nas seguintes circunstâncias: quando o

¹ -Ver art. 1043º e 1044º do CC.

arrendatário realizar, com autorização do senhorio, investimentos de desenvolvimento e melhoria ou reconversão cultural ou obras de beneficiação no prédio; quando na vigência do contrato ocorrerem circunstâncias imprevistas e anormais (as ocorrências não previstas, fora do contexto de normalidade comportamental geoclimática e outras circunstâncias anormais, como calamidades climáticas, inundações, acidentes geológicos e ecológicos, incêndios), alheias a qualquer das partes que causem a perda de mais de um terço (1/3) das plantações das culturas permanentes e ponham seriamente em causa o retorno económico da exploração.

Renda

A renda, previamente estipulada em quantia certa em dinheiro, é anual, devendo o seu pagamento ser feito, salvo clausula em contrário, até ao último dia do ano a que respeita, no domicílio ou sede social do senhorio à data do vencimento, sob pena de se considerar o arrendatário em mora.

O senhorio pode actualizar o valor da renda, anualmente, de acordo com o critério e método que contratualmente se fixar ou, na sua falta, por aplicação da variação do índice de preços do consumidor, sem habitação, correspondente aos últimos doze (12) meses, publicado no DR até 30/10/ de cada ano. Pode, ainda, o senhorio, por sua iniciativa e com o consentimento expresso do arrendatário, actualizar o valor da renda caso no prédio arrendado, e durante a vigência do contrato, realize, com o acordo do arrendatário, obras de beneficiação, com exclusão de acções de recuperação do prédio (vide a definição in “Âmbito do Contrato de Arrendamento Rural Agrícola”).

O valor da renda pode ser também alterado, temporária ou definitivamente, por qualquer dos contratantes, quando no prédio arrendado e durante a vigência do contrato se verifiquem, por circunstâncias imprevisíveis e anormais, alheias à vontade deste, alterações com impacte significativo na regular e normal capacidade produtiva do prédio.

Caso o arrendatário realize no prédio benfeitorias úteis (despesas que, tendo em consideração o objecto do contrato de arrendamento, determinam o desenvolvimento e melhoria da capacidade produtiva do prédio e, conseqüentemente, do seu valor), quer com o consentimento do senhorio quer sem esse consentimento, não justificam a revisão do montante da renda.

A actualização anual da renda, a sua redução ou a fixação de novo valor deve ser feita mediante comunicação escrita, sendo que para a alteração do valor da renda em razão de benfeitorias feitas pelo senhorio deve por este ser apresentada ao arrendatário uma proposta com expressa e fundamentada indicação da nova renda. Já a redução do valor da renda em razão de alterações com impacte significativo na regular e normal capacidade produtiva do prédio, deve ser, pelo arrendatário, comunicada ao senhorio, mencionando o valor que considera dever ser pago, presumindo-se que os factos invocados não são fundamento para essa redução se o arrendatário não proporcionar ao senhorio a possibilidade de verificação dos sinais da sua ocorrência e

dos seus resultados. Estas propostas têm de ser apresentadas no prazo de trinta (30) dias após o termo dos factos que as fundamentam ou, tratando-se de eventos continuados, no decurso destes.

Caso os contratantes não cheguem a acordo, nos trinta (30) dias posteriores aos da apresentação da respectiva proposta sobre a alteração da renda, podem recorrer ao Tribunal, o qual fixará, no despacho saneador, a renda a vigorará transitoriamente até decisão final, não podendo o senhorio requerer a resolução do contrato com base na falta do seu pagamento, enquanto a decisão não transitar em julgado, salvo quanto ao não pagamento do valor da renda que se encontra fixada no contrato de arrendamento, até á data do despacho saneador que fixa transitoriamente o valor da nova renda, ou quanto ao não pagamento daquele valor da renda fixado no despacho saneador, até à data da decisão final transitada em julgado. 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 taxa legal prevista para os casos de mora.

Constituindo-se o arrendatário em mora, o senhorio tem o direito de exigir, para além do valor das rendas em atraso, uma indemnização igual a 50% do que seja devido, salvo se o contrato for resolvido por falta de pagamento, sendo inexigível ao senhorio a manutenção do arrendamento em caso de mora superior a seis (6) meses, não ficando, contudo, privado de receber a dita indemnização ou de exercer esse direito de resolução do contrato, se receber o valor de novas rendas.

O arrendatário pode fazer terminar o direito do senhorio à indemnização ou a pedir a resolução do contrato, se fizer cessar a mora no prazo de sessenta (60) dias a contar do seu início, pagando, ou caso o senhorio recuse o pagamento, depositando o valor das rendas. Não o fazendo, pode o senhorio recusar o recebimento das rendas vencidas, enquanto o arrendatário as não liquidar acrescidas da indemnização devida, considerando-se, por isso, para todos os efeitos, essas rendas em dívida.

Pode ainda o arrendatário fazer caducar o direito do senhorio a ver declarado resolvido o contrato de arrendamento por falta de pagamento de renda se efectuar o pagamento ou o depósito do valor das rendas e da indemnização em dívida, até ao termo do prazo para a contestação da acção declarativa.

E isto porque, com o dever de comunicar por escrito ao senhorio, 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, depósito este a efectuar em qualquer agência de instituição de crédito perante um documento em dois exemplares assinados pelo arrendatário, do qual constem a identidade dele e do senhorio, e identificação do locado, o quantitativo da renda, o período de tempo a que a renda respeita e o motivo pelo qual é solicitado o depósito. Este depósito fica á ordem do Tribunal da situação do prédio ou, quando efectuado na pendência de processo judicial, à ordem do respectivo tribunal.

Cláusulas Nulas

São nulas as cláusulas contratuais em que o arrendatário se obrigue ao pagamento de prémios de seguro contra incêndio de edifícios ou instalações e infra-estruturas não compreendidas no contrato, bem como a impostos, contribuições ou taxas incidentes sobre os imóveis objecto do contrato e que sejam devidos pelo senhorio, renuncie ao direito de renovação do contrato ou se obrigue antecipadamente à sua denúncia ou se obrigue, por qualquer título, a serviços que não revertam em benefício directo do prédio ou se sujeite a encargos extraordinários e em que qualquer contraente renuncie ao direito de pedir a denúncia ou resolução do contrato e às indemnizações que sejam devidas nos casos de violação de obrigações legais ou contratuais.

Subarrendamento, Cedência do Locado ou da Posição Contratual

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

Cessaçã do Contrato

O contrato de arrendamento rural agrícola cessa por acordo entre as partes, por resolução, por caducidade, por oposição à renovação, por denúncia ou por qualquer outra forma prevista na lei, sendo que o senhorio só poderá exigir do arrendatário a restituição do prédio no fim do ano agrícola² (período que se inicia em 01/11 e termina em 31/10 do ano seguinte, quando não seja convencionada outra data pelas partes) em curso no qual tenham verificado os factos que determinaram a cessação do contrato, sendo que, em caso de despejo, tal entrega não poderá 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.

Cessaçã por Acordo Entre as Partes

As partes podem, a todo o tempo, por mútuo acordo, revogar o contrato de arrendamento, tendo esse acordo de constar de documento escrito se a entrega do locado se não efectuar imediatamente a seguir à obtenção desse acordo ou se dele fizerem parte cláusulas compensatórias ou acessórias.

Cessaçã Por Resolução

² Vide art. 1.053º (*in fine*) do Código Civil

Qualquer das partes pode resolver o contrato de arrendamento com base no incumprimento pela outra das obrigações contratualmente assumidas, que, pela sua gravidade ou consequências, torne inexigível a manutenção do arrendamento, ou em razão de alteração significativa da natureza e, ou, capacidade produtiva do prédio.

Designadamente o senhorio pode pedir a resolução do contrato se o arrendatário não pagar a renda no tempo e lugar próprios; faltar ao cumprimento de uma obrigação legal ou contratual, com prejuízo directo para a produtividade, substância ou função económica e social do prédio; não utilizar apropriadamente e com regularidade o prédio ou usar o mesmo para fins diferentes do estipulado no contrato; não zelar pela boa conservação dos bens ou causar prejuízos graves nos que, não sendo objectos do contrato, existam no prédio arrendado; 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 da possibilidade de realização de acções de conservação no prédio (acções que tenham como objectivo manter as características e potencialidades fundamentais do prédio e, conseqüentemente, a respectiva capacidade produtiva) ou de recuperação, bem como as benfeitorias que visem garantir a utilização do prédio em conformidade com os fins constantes do contrato, numa perspectiva de melhorar as condições de produção e produtividade; subarrendar ou ceder por comodato, total ou parcialmente, o prédio arrendado, ou ceder a sua posição contratual, salvo se tal cedência for contratualmente permitida e, nesta eventualidade, se não cumprir da obrigação de comunicar ao senhorio, dentro de quinze (15) dias, essa cedência.

Pode ainda o senhorio pedir a resolução do contrato caso no prazo de seis (6) meses contados da data da morte do arrendatário não seja notificado pelos titulares do direito à transmissão do arrendamento da intenção de mantê-lo.

Já relativamente ao arrendatário é fundamento de resolução a redução ou alteração da capacidade produtiva do prédio por causas imprevisíveis e anormais, não susceptíveis de serem cobertas pelo seguro; a ocorrência de circunstâncias imprevistas e anormais que causem a perda de mais de um terço (1/3) das plantações, das culturas permanentes e que ponham seriamente em causa o retorno económico dessa exploração; a não realização, pelo senhorio, de obras que a este caibam, quando esta omissão comprometa o normal e regular uso e fruição do locado; a expropriação, ainda que parcial, do locado.

Sob pena de caducidade, a resolução deve ser comunicada à outra parte no prazo de seis (6) meses contados desde a data de conhecimento do facto que lhe serve de fundamento, se ainda faltarem até dois (2) anos para o prazo contratualmente estipulado para a sua vigência, e de um (1) ano para os restantes contratos, cujo prazo de vigência seja posterior a dois (2) anos.

A comunicação do senhorio ao arrendatário, dando-lhe conhecimento da cessação do contrato por resolução, é efectuada mediante notificação judicial avulsa ou mediante contacto pessoal de advogado, solicitador ou agente de execução, sendo, neste caso, feita na pessoa do notificado, com entrega de duplicado da comunicação e cópia dos documentos que a acompanhem, devendo o notificado assinar o original.

Quer esta comunicação, quer aquela que o arrendatário faça ao senhorio para os mesmos fins, deve explicitar de forma clara, completa e fundamentada a natureza e dimensão do incumprimento e a data do 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.

Cessação por Caducidade

O contrato de arrendamento caduca quando finde o prazo nele estipulado e não haja lugar à sua renovação por nenhum dos contratantes ter, dentro dos prazos previstos nos nºs 3 e 4 do art. 19º, comunicado ao outro a sua intenção de se opor à sua renovação ou promover a sua denúncia; cesse o direito ou findem os poderes legais de administração com base nos quais foi celebrado, sem prejuízo do disposto no art. 1.052º do CC; ocorra expropriação total do locado, já que se apenas houver uma expropriação parcial e esta for compatível com a manutenção do contrato, este poderá manter-se em vigor³. Se essa compatibilidade se não verificar, o arrendatário poderá optar pela sua resolução.

No caso da expropriação total do prédio, o arrendamento rural é considerado como encargo autónomo para efeitos de indemnização do arrendatário pelo expropriante, devendo no cálculo da indemnização devida ter-se em consideração não só o valor dos frutos pendentes ou das colheitas inutilizadas, como o valor dos capitais investidos e demais prejuízos emergentes da cessação do arrendamento, calculados nos termos gerais do direito⁴.

No caso de expropriação parcial, o arrendatário, sem prejuízo de receber a indemnização a que tem direito em razão da parte do locado expropriado, se essa expropriação for compatível com a manutenção do contrato, poderá requerer a redução do valor da renda, através de comunicação escrita a enviar ao senhorio, no prazo de trinta (30) dias a contar a tomada de posse administrativa ou da efectiva ocupação da parte do locado expropriado se esta se vier a verificar antes desse acto processual, na qual mencione a renda que considera dever ser paga⁵. A parte que pretenda fazer cessar o contrato por caducidade deverá comunicar essa sua intenção à outra parte, por escrito por si devidamente assinado e com o seu endereço completo, remetido por

³ Em face do disposto no nº 1, al. c) e nº 5 do art. 18º e no nº 4, al. d) do art. 17º, a expropriação, total ou parcial, do prédio pode ser causa de resolução ou de caducidade do contrato, sendo que, para a resolução, esse facto apenas pode ser invocado pelo arrendatário e para a caducidade poderá sê-lo feito por qualquer das partes, dando-se ao arrendatário, até, a possibilidade de opção por qualquer um dos institutos (ver nº 5 do art. 18º). Apesar desta questão de legitimidade, estranha-se que para o mesmo facto o legislador tenha dado duas soluções diferentes de cessação do contrato, integradas em dois institutos diferentes, quando é certo que a única solução deveria ser a da caducidade, já que o senhorio nada tem a ver com o processo expropriativo (a não ser que seja a própria entidade expropriante!..mas nesta eventualidade nunca poderá actuar no interesse próprio mas sim no interesse público: utilidade pública”, art. 1º do Código das Expropriações), pelo que não é ele o responsável pela sua ocorrência. Ora, a resolução do contrato implica um incumprimento promovido por uma das partes.

⁴ Ver art. 30º/5 do Código das Expropriações

⁵ Ver o processo de actualização de renda descrito sobre a epígrafe “Renda”

carta registada com aviso de recepção, ou por via electrónica devidamente validada a assinatura electrónica qualificada, ou entregue em mão, devendo, nesta eventualidade, o destinatário apor em cópia a sua assinatura com nota de recepção.

Cessação por Oposição à Renovação e por Denúncia

Quer o senhorio quer o arrendatário podem fazer cessar o contrato de arrendamento rural, nele se incluindo todo o seu objecto, por oposição à renovação ou por denúncia, mediante comunicação escrita à outra parte.

No caso de oposição à renovação, tal comunicação terá de ser feita com a antecedência mínima de um (1) ano relativamente ao termo do prazo do arrendamento ou da sua renovação.

Caso o senhorio seja emigrante, tenha sido ele a outorgar o contrato de arrendamento rural ou tenha adquirido por sucessão o prédio objecto desse contrato, necessitar de regressar ou ter regressado definitivamente a Portugal há menos de um ano e queira explorar directamente o locado, pode denunciar o referido contrato através de notificação a realizar ao arrendatário com a antecedência de um (1) ano, a partir do terceiro (3º) ano da sua vigência inicial ou da sua renovação, sem possibilidade de oposição por parte do arrendatário.

Caso ocorra a denúncia do contrato de arrendamento rural baseada nos factos relatados no último parágrafo, fica o senhorio obrigado, salvo caso de força maior, a explorar directamente por si, ou por membros do seu agregado familiar, durante o prazo mínimo de cinco (5) anos o prédio locado, sob pena de, não o fazendo, ter de pagar uma indemnização ao arrendatário igual ao quántuplo das rendas relativas ao período de tempo em que este esteve ausente. Para além disso o arrendatário, se assim o desejar, tem o direito a reocupar o prédio locado, iniciando-se outro contrato. Caso o senhorio tenha dado esse prédio de arrendamento a terceiro, pode o arrendatário que viu o seu contrato de arrendamento ilegalmente denunciado pelo senhorio exercer o direito de preferência relativamente àquele(s) novo(s) contrato(s) de arrendamento do prédio, nos cinco (5) anos seguintes.

Na oposição à renovação e na denúncia promovidas pelo senhorio tem o arrendatário direito a receber uma indemnização correspondente a 1/12 da renda anual por cada ano de contrato, não podendo ser o valor da indemnização ser inferior a um (1) ano de renda no caso de denúncia feita com base no facto do senhorio ser emigrante, nos termos supra descritos. Tem, ainda, o arrendatário direito a ser indemnizado pelo valor das benfeitorias que realizou no prédio locado, resultantes de acções de recuperação (vide a definição in “Âmbito do Contrato de Arrendamento Rural Agrícola”), sem o consentimento do senhorio, quando este estivesse em mora na realização de tais obras e, bem assim, quando ele não estando em mora, atenta a urgência de tais obras, não se compadecessem as mesmas com a demora do respectivo procedimento judicial logo que o avise ao mesmo tempo (sobre o modo de efectua este aviso vide art. 26º e 27º). Tem também o arrendatário direito a ser indemnizado caso tenha realizado benfeitorias úteis (supra definidas sob a epigrafe “Renda) com o

consentimento do senhorio, revertendo as mesmas para aquele (senhorio) após a cessação do arrendamento, o que acontecerá sempre, salvo haja cláusula contratual a plasmar solução diferente, pelo valor das mesmas. Tem, por fim, o arrendatário direito a ser indemnizado do valor das plantações e melhoramentos fundiários que tornaram o prédio mais produtivo, logo que realizados com o consentimento do senhorio.

O arrendatário pode também denunciar o contrato, sem possibilidade de oposição por parte do senhorio, nos casos de abandono da actividade agrícola ou quando o prédio ou prédios objecto do arrendamento, por motivos alheios à sua vontade, não permitam o desenvolvimento das actividades agrícolas de forma economicamente equilibrada e saudável. Para tanto o arrendatário terá de notificar o senhorio por escrito, com a antecedência mínima de um ano relativamente sobre a data em que tal meio de cessação do contrato produza os seus efeitos.

As notificações a fazer por escrito à outra parte nos casos de oposição à renovação ou de denúncia do contrato deverão ser devidamente assinadas pelo declarante e com o seu endereço completo e ser remetidas por carta registada com aviso de recepção, ou por via electrónica devidamente validada a assinatura electrónica qualificada, ou entregue em mão, devendo, nesta eventualidade, o destinatário apor em cópia a sua assinatura com nota de recepção.

No caso de denúncia, o declarante deverá explicitar de forma clara e completa, se possível com a apresentação de provas, a fundamentação para a cessação por esse meio do contrato.

Quer o arrendatário quer o senhorio podem opor-se à denúncia do contrato, intentando, para o efeito, a competente acção judicial, no prazo de sessenta (60) dias, contados da data em que receberam a notificação que lhes foi feita pela outra parte, cabendo ao arrendatário, se for ele a denunciar o contrato ou se for ele a opor-se à denúncia operada pelo senhorio, o ónus da prova dos factos integradores de cada um desses seus direitos. Quanto ao senhorio, se for ele a denunciar o contrato, cabe-lhe o ónus da prova dos factos integradores do seu direito.

A intenção de se opor à renovação do contrato ou de o denunciar deve ser comunicada à outra parte, por escrito, devidamente assinado pelo declarante com o seu endereço completo, remetido por carta registada com aviso de recepção, ou por via electrónica devidamente validada a assinatura electrónica qualificada, ou entregue em mão, devendo, nesta eventualidade, o destinatário apor em cópia a sua assinatura com nota de recepção, com a antecedência mínima de um ano relativamente ao termo do prazo do arrendamento ou da sua renovação.

Contudo, para qualquer uma destas hipóteses do senhorio se opor à renovação do contrato ou denuncia-lo, pode o arrendatário opor-se, desde que, cumulativamente reúna as seguintes condições: tenha mais de cinquenta e cinco (55) anos de idade ou utilize o prédio há mais de trinta e cinco (35) anos e o rendimento obtido do prédio constitua a fonte principal ou exclusiva de rendimento para o seu agregado familiar. Para tanto o arrendatário terá de intentar competente acção judicial no prazo de sessenta (60) dias contados após a recepção da comunicação que pelo senhorio lhe foi remetida dando-lhe conhecimento da sua intenção em se opor à renovação do contrato

ou de o denunciar tendo aí que alegar e provar os factos constitutivos do seu direito a opor-se à oposição á renovação ou à denúncia

Transmissibilidade

No que diz respeito ao senhorio, o arrendamento não caduca por morte deste (pessoa singular) ou pela sua extinção (pessoa colectiva), nem pela transmissão do prédio.

Já no que diz respeito ao arrendatário também não é a morte deste (pessoa singular) ou a sua extinção (pessoa colectiva) que determina a caducidade do contrato. No caso da morte do arrendatário, a sua posição contratual transmite-se ao cônjuge sobrevivente não separado de pessoas e bens ou de facto, àquele que no momento da sua morte viva com ele há mais de dois (2) anos em condições análogas às dos cônjuges e aos 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 (1) ano consecutivo, deferindo-se a transmissão pela seguinte ordem: ao cônjuge sobrevivente ou à pessoa que vivia com o arrendatário há mais de dois (2) anos em condições análogas às dos cônjuges; 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.

A transmissão a favor dos parentes ou afins do primitivo arrendatário também se verifica por morte do cônjuge sobrevivente ou da pessoa que vivia com o arrendatário há mais de dois (2) anos em condições análogas às de cônjuge, quando a estes lhes tenha sido transmitido o contrato por morte daquele primitivo arrendatário.

Na eventualidade da transmissão por morte do arrendatário se ter operado directamente para os aos parentes ou afins na linha recta não se operará uma segunda transmissão *mortis causa*.

No caso de 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.

Sob pena do senhorio poder pedir a resolução do contrato de arrendamento, os titulares do direito de transmissão devem, no prazo de seis (6) meses após o decesso ou extinção do anterior arrendatário notificar o senhorio da intenção de exercerem o seu direito. Esta notificação terá de ser feita por escrito nos termos descritos sob a epígrafe “Cessação por Caducidade”, devendo ser acompanhada da prova necessária, designadamente documental, que suporte o direito invocado⁶.

⁶ Embora a lei somente exija a apresentação de provas para as comunicações que tenham a ver com a oposição à renovação ou à denúncia, parece-me que também para esta eventualidade de transmissão de posição contratual *mortis causa* será necessário o arrendatário instruir a sua notificação com essa prova. Por exemplo: certidão de óbito do anterior arrendatário e certidão de casamento ou de nascimento do titular do direito à transmissão (vide art. 1.107º do CC).

Conservação e Beneficiação dos Prédios Rústicos Arrendados

Quer o senhorio quer o arrendatário são obrigados a permitir e a facilitar a realização de acções de conservação (ver a definição in “Cessação por Resolução) ou de recuperação (ver a definição in “Âmbito do Contrato de Arrendamento Rural Agrícola”), assim como as benfeitorias que a outra parte deva ou pretenda fazer com o intuito de garantir a utilização do prédio conforme com os fins constantes do contrato e numa perspectiva de melhorar as condições de produção e produtividade. Estas obras deverão, sempre que possíveis, ser efectuadas durante o período do ano que menos inconvenientes causem ao arrendatário, salvo se as mesmas forem de carácter urgente.

Benfeitorias feitas pelo Arrendatário, Cálculo da Indemnização e Benfeitorias feitas pelo Senhorio

O arrendatário pode realizar, extrajudicialmente e com o direito a ser reembolsado pelo senhorio das despesas que tiver, no prédio arrendado, acções de recuperação do mesmo (vide a definição in “Âmbito do Contrato de Arrendamento Rural Agrícola”), sem consentimento deste, nos casos em que este esteja em mora na obrigação de as fazer e estas, pela sua urgência, não se compadecem com a demora do procedimento judicial ou, independentemente da mora do senhorio, a urgência não consinta qualquer dilação, contanto que o avise ao mesmo tempo (sobre o modo de avisar o senhorio vide “Formas de Comunicação”)

Salvo cláusula contratual em contrário, carece o arrendatário do consentimento do senhorio para realizar benfeitorias úteis (vide definição in “Renda”).

Caso o arrendatário realize tais tipos de benfeitorias sem o consentimento do senhorio, não justificam as mesmas a revisão do montante de renda (vide “Renda”), nem dão direito a qualquer indemnização aquando da cessação do contrato de arrendamento.

Já as benfeitorias úteis levadas a efeito pelo arrendatário com o consentimento do senhorio, não justificando embora a revisão do montante da renda, dão direito ao pagamento de uma indemnização quando reverterem para o senhorio após a cessação do contrato de arrendamento, reversão esta para o senhorio que só não acontecerá aquando da cessação do contrato, por qualquer causa, se houver cláusula contratual em sentido contrário.

Para este tipo de benfeitorias o cálculo da indemnização devida ao arrendatário tem em conta o custo por ele suportado, as vantagens das quais o mesmo haja usufruído na vigência do contrato e o proveito patrimonial e de rendimentos que delas resultem futuramente para o senhorio, podendo o seu pagamento ser feito de forma fraccionado, de forma que as prestações se efectuem apenas aquando da percepção pelo senhorio dos benefícios resultantes das benfeitorias.

Sobre o senhorio impende a obrigação de fazer no locado acções tendentes à sua recuperação (vide definição in “Âmbito do Contrato de Arrendamento Rural Agrícola), não tendo o arrendatário direito a ser indemnizado pelos eventuais prejuízos

que desses trabalhos resultem no prédio. Fora destes casos, o senhorio apenas pode fazer no prédio benfeitorias com o consentimento do arrendatário ou, caso tal consentimento não seja obtido voluntariamente, através do competente processo de suprimimento judicial (art. 1.425º e ss. do CPC).

Se o arrendatário consentir, as benfeitorias feitas pelo senhorio podem determinar a alteração da renda (vide “Renda”).

Para qualquer uma destas hipóteses (benfeitorias feitas com o consentimento voluntário ou suprimido do arrendatário) o senhorio fica obrigado a indemnizar o arrendatário pelos prejuízos que as obras tendentes à realização das mesmas possam ter causado no prédio.

Formas de Comunicação

As comunicações que legalmente se tenham de fazer entre as partes, designadamente as relativas à cessação (art. 15º) e alteração (art. 9º/7) do contrato de arrendamento; à actualização (art. 11º/5), alteração (art. 12º e 18º/5) e depósito (art. 14º) da renda; à realização de obras de conservação (art. 22º) e de benfeitorias (art. 23º e 25º) e ao exercício do direito de preferência, são concretizadas mediante escrito assinado pelo declarante e com o seu endereço completo, remetido por carta registada com aviso de recepção, em mão, devendo nesta eventualidade o destinatário apor em cópia a sua assinatura, com nota de recepção ou por via electrónica, devidamente validada por assinatura electrónica qualificada.

As partes contratantes deverão comunicar mutuamente a alteração da sua morada.

Direito de Preferência

O arrendatário tem direito de preferência quer relativamente à celebração de novos contrato de arrendamento rural do locado quer na sua venda ou dação em pagamento.

Relativamente ao direito de preferência do arrendatário relativamente à celebração de novos contratos de arrendamento rural que tenham por objecto o prédio locado, depende o mesmo do facto do contrato de arrendamento que ele tinha com o arrendatário ter cessado por qualquer causa que não lhe pudesse ser imputável. Temporalmente esse seu direito está limitado a cinco (5) anos após aquela cessação.

Já relativamente à venda ou dação em cumprimento do locado, tem o arrendatário direito de preferência em tais negócios se o seu contrato de arrendamento vigorar há mais de três (3) anos, ficando, contudo, com a obrigação de, por si, explorar aquele prédio ou, no caso de ser pessoa colectiva, através de sociedade do mesmo grupo empresarial, como seu proprietário, durante pelo menos cinco (5) anos, salvo caso de força maior, devidamente comprovado.

Caso o arrendatário não cumpra esta sua obrigação fica obrigado a pagar ao anterior proprietário o valor equivalente ao quántuplo da última renda vencida e a transmitir a

propriedade ao preferido com o exercício da preferência, se este desejar, pelo preço de aquisição do prédio.

S. Pedro do Sul, 30 de Dezembro de 2009

Índice

Contrato de Arrendamento Rural: Noção e Tipos	P. 2
Âmbito do Contrato de Arrendamento Rural Agrícola	P. 2
Forma	P. 3
Prazo	P. 3
Renda	P. 4
Cláusulas Nulas	P. 6
Subarrendamento, Cedência do Locado ou da Posição Contratual	P. 6
Cessação do Contrato	P. 6
Cessação por Acordo Entre as Partes	P. 7
Cessação por Resolução	P. 7
Cessação por Caducidade	P. 8
Cessação por Oposição � Renovação e por Denúncia	P. 9
Transmissibilidade	P. 11
Conservação e Beneficiação dos Prédios Rústicos Arrendados	P. 12
Benfeitorias feitas pelo Arrendatário, C�culo da Indemnização e Benfeitorias feitas pelo Senhorio	P. 12
Formas de Comunicação	P. 13
Direito de Preferência	P. 14
�ndice	P. 15