

REGULAMENTO DA BOLSA DE TERRAS

O Projeto “Bolsa Terras” tem como finalidade aumentar da superfície agrícola cultivada, o cultivo das terras que se encontram incultas, a criação de condições para o desenvolvimento da competitividade do sector agricultura através da potenciação dos recursos e condições naturais do concelho, combater a desertificação e o abandono das terras agrícolas e a fixação de população nos meios rurais do concelho.

O Projeto apresenta uma perspetiva Agroeconómica para o sector agrícola dinamizando a prática agrícola, designadamente pelo cruzamento de informação entre as terras não cultivadas ou abandonadas com potencialidade para a exploração agrícola que se encontrem em condições de ser arrendadas e exploradas economicamente.

O Município de Penela diligenciará pela definição de modelos de exploração sustentáveis e economicamente rentáveis.

São objetivos gerais do Projeto “Bolsa de terras”:

- Sustentar a desertificação dos meios rurais e o abandono dos campos agrícolas através da fixação da população ativa agrícola e da atracção de jovens para a agricultura.
- Aumentar a área agrícola cultivada;
- Redimensionar a dimensão das unidades agrícolas através do seu “emparcelamento temporário” aumentando a produtividade, rentabilidade e dimensão económica da exploração agrícola
- Dinamização do mercado da terra na procura de unidades de cultura agrícola para arrendamento.
- Definição de modelos de exploração agrícola ambientalmente sustentáveis e economicamente rentáveis.

CAPÍTULO I **DISPOSIÇÕES GERAIS**

1. ENTIDADES

PROMOTOR:

O Município de Penela, através do Gabinete de Desenvolvimento Rural (GADRU), responsável pela identificação e inventário das unidades agrícolas abandonadas ou incultas, a classificação do respetivo solo de acordo com a aptidão agrícola com vista à partilha e cruzamento da informação entre os seus proprietários e os interessados no arrendamento de terras com vista à exploração agrícola dos solos.

O GADRU desenvolverá, ainda, as ações destinadas ao emparcelamento funcional das terras visando o aumento da dimensão fundiária das explorações agrícolas e conseqüentemente da sua dimensão económica tendo em vista os ganhos com uma economia de escala.

Responsável pelo acompanhamento dos Projetos de Exploração Agrícola candidatos ao arrendamento agrícola empresarial, numa perspetiva de desenvolvimento sustentável da atividade agrícola.

ARRENDATÁRIO/INVESTIDOR

Pessoa coletiva ou singular titular de ideia ou projeto para atividade agrícola com potencial económico, que pretenda arrendar unidade agrícola da Bolsa de Terras, assumindo a responsabilidade jurídica e económica pela gestão da exploração agrícola.

PROPRIETÁRIO

Pessoa coletiva ou singular titular do direito de propriedade de solo agrícola cedido à Bolsa de Terras para que esta promova o seu arrendamento para a exploração agrícola empresarial por terceiro.

2.ÂMBITO

2.1.A locação dos prédios rústicos matriculados na “Bolsa de Terras” denomina-se por arrendamento agrícola empresarial.

2.2.O arrendamento além do solo a vegetação permanente não florestal, abrange, salvo acordo expresso entre as partes) ainda as construções e infra-estruturas destinadas aos fins próprios da exploração agrícola e pecuária (ex: adegas, celeiros, estábulos, lagares, palheiros) e ao desenvolvimento de atividades económicas associadas à agricultura.

2.3.O aluguer de outros bens, designadamente máquinas e equipamentos destinados à exploração agrícola entre as partes deverá ser feito em contrato anexo ao arrendamento agrícola.

2.4. Salvo disposição contratual em contrário presumem-se como integrantes do arrendamento agrícola todos os bens imóveis existentes no prédio rústico objecto do arrendamento.

2.5. Para os efeitos previstos no número 2 são consideradas atividades associadas à agricultura:

-A transformação e/ou comercialização de produtos agrícolas de produção própria nos prédios objeto de arrendamento.

-A atividade apícola, cinegética e pecuária quando desenvolvida nos prédios objeto de arrendamento.

2.6. Podem ser candidatos ao arrendamento todas as pessoas singulares ou coletivas que queiram desenvolver um projeto de exploração agrícola no Concelho de Penela.

2.7. O Promotor reserva-se ao direito de seleccionar os solos que integrem a bolsa de terras, de acordo com a sua aptidão agrícola, sustentabilidade ambiental e dimensão fundiária.

CAPÍTULO II

FORMA DO CONTRATO E DURAÇÃO DO ARRENDAMENTO

3.FORMA DO CONTRATO

3.1.O arrendamento agrícola é obrigatoriamente reduzido a escrito e dos mesmos deve constar a identificação completa das partes contratantes.

3.2. O contrato é feito em 3 (três) vias ficando cada uma das partes com um original.

3.3. A elaboração das cláusulas contratuais do arrendamento agrícola é da responsabilidade do Promotor, de acordo com as regras do presente regulamento.

4.PRAZO

4.1. O arrendamento agrícola empresarial é celebrado pelo prazo máximo de 25 (vinte cinco) anos, salvo se outro prazo for convencionado pelas partes.

4.2. Sempre que no decurso do prazo do arrendamento, ou da sua renovação, o arrendatário realizar, com autorização do senhorio, investimentos de desenvolvimento, melhoria ou reconversão cultural ou obras de beneficiação dos prédios, pode ser acordado entre as partes novos prazos de arrendamento, o qual vale então como novo arrendamento.

CAPÍTULO III **DESENVOLVIMENTO DAS RELAÇÕES OBRIGACIONAIS**

5.OBRIGAÇÕES

5.1. O Proprietário entrega o prédio rural ao Arrendatário, tendo em vista a sua exploração para fins agrícolas, com a obrigação de restituir o imóvel no fim do contrato comprometendo-se este a não destinar a fim diverso daquele que esteve na base do projeto apresentado ao GADRU.

5.2. O arrendatário está obrigado:

a) Ao cumprimento de todas as disposições constantes deste Regulamento e do respetivo contrato.

b) A fazer uma exploração adequada do solo e a desenvolver a atividade constante do Projeto de Exploração Agrícola, que fará parte do respetivo contrato.

5.3. O GADRU responsabiliza-se designadamente:

a) Pelo estudo da aptidão cultural da terra e em conjunto com o arrendatário definir modelos de exploração agrícola economicamente viáveis e ambientalmente sustentáveis tendo em linha de conta o desenvolvimento rural da região, das características edafo-climáticas e agro-ecológicas que são intrínsecas na região.

b) Orientação técnica na fase de implementação e desenvolvimento do Projeto de Exploração Agrícola.

c) Desenvolvimento de um Plano de Apoio ao Desenvolvimento Agrícola

CAPÍTULO IV **DAS RENDAS**

6.PREÇO E CONDIÇÕES DE PAGAMENTO

6.1. A renda anual devida pelo arrendamento agrícola é a constante da tabela de preços anexa a este regulamento.

6.2. Na eventualidade de serem vários os proprietários a renda deverá ser repartida na proporção da respetiva fração.

6.2.1. O pagamento deverá ser feito no primeiro dia do ano a que disser respeito pelo arrendatário ao(s), respetivo(s), proprietário(s), no domicílio deste(s).

6.3. As rendas serão atualizadas anualmente pela aplicação do coeficiente de atualização de rendas para fins não habitacionais publicado pelo Instituto Nacional de Estatística.

6.4. Quando se verificarem circunstâncias imprevisíveis e anormais alheias à vontade de arrendatário e proprietário, designadamente a diminuição da capacidade produtiva dos solos, pode ser convencionada entre as partes a alteração temporária ou definitiva da renda.

6.5. O valor das rendas e respetivas atualizações não poderão ultrapassar o valor dos limites definidos em portaria pelo Ministério da Agricultura Desenvolvimento Rural e Pescas.

6.5.1. Se o arrendamento agrícola incluir infra-estruturas e equipamentos fixos, dever-se-á fixar-se expressamente o valor de renda destinado especificamente a estes bens.

7.MORA DO ARRENDATÁRIO

7.1. Constituindo-se o arrendatário em mora tem o senhorio o direito de exigir, além das rendas em atraso uma indemnização igual a 50% do que for devido, salvo se optar pela resolução do contrato por falta de pagamento das rendas.

7.2. Cessa o direito à resolução do contrato se o arrendatário fizer cessar a mora no prazo de noventa dias a contar do seu começo.

7.3. É inexigível ao senhorio a manutenção do arrendamento em caso de mora superior a três meses no pagamento da renda.

8.SUBARRENDAMENTO

1 - Salvo acordo escrito do proprietário e do Promotor, ao arrendatário é proibido subarrendar ou ceder por comodato, total ou parcialmente, os prédios arrendados ou ainda ceder a terceiros a sua posição contratual, sob pena de resolução imediata e automática do contrato de arrendamento agrícola.

CAPÍTULO V **CESSÃO CONTRATUAL**

9.CESSAÇÃO E TRANSMISSÃO DO CONTRATO DE ARRENDAMENTO

9.1. O arrendamento agrícola cessa por acordo entre as partes, resolução caducidade ou denúncia.

9.2. Em qualquer dos casos a restituição do prédio só poderá ser exigida no fim do ano agrícola em curso quando se hajam verificados os factos que determinaram a cessação do contrato.

9.3. As partes podem, a todo o tempo, revogar o contrato, mediante acordo a tal dirigido subscrito pelas partes.

CESSAÇÃO POR RESOLUÇÃO

9.4. A resolução do contrato pode ser feita com base em cumprimento pela outra parte ou pela alteração significativa da natureza ou capacidade produtiva do prédio.

9.4.1. O proprietário pode pedir a resolução do contrato se o arrendatário:

a) Não pagar a renda no tempo e lugar próprio, mantendo-se em mora por prazo superior a noventa dias;

- b) Faltar ao cumprimento de uma obrigação legal ou do regulamento, com prejuízo direto para a produtividade, substância ou função económica e social do prédio;
- c) Não utilizar apropriadamente e com regularidade o locado ou lhe der destino diferente do previsto contratualmente.
- d) Não velar pela boa conservação e sustentabilidade do solo.
- e) Realizar sem conhecimento do senhorio investimentos em obras ou construções que alterem a natureza, a estrutura geofísica, as condições de textura ou as propriedades pedológicas do prédio.
- f) Subarrendar ou ceder, a título gratuito ou oneroso, total ou parcialmente os prédios locados sem consentimento escrito.
- g) A utilização pelo arrendatário de práticas inadequadas de exploração.

9.4.2 O promotor pode pedir a resolução do contrato se o arrendatário:

- a) Faltar ao cumprimento de uma obrigação legal ou do regulamento, com prejuízo direto para a produtividade, substância ou função económica e social do arrendamento;
- b) Não utilizar apropriadamente e com regularidade o locado ou lhe der destino diferente do previsto no Projeto apresentado.
- c) Não velar pela boa conservação e sustentabilidade do solo ou utilizar práticas agrícolas que coloquem em causa o equilíbrio do ecossistema ambiental.
- d) Subarrendar ou ceder, a título gratuito ou oneroso, total ou parcialmente os prédios locados sem consentimento escrito.
- e) A utilização pelo arrendatário de práticas inadequadas de exploração.

9.4.3 O arrendatário pode pedir a resolução do contrato designadamente se:

- a) A redução ou alteração da capacidade produtiva do prédio por causas imprevisíveis e anormais cujos efeitos se prolonguem, não suscetíveis de serem cobertas por contrato de seguro, designadamente inundações, acidentes geológicos e ecológicos, pragas de natureza excecional.
- b) A não realização de obras pelo senhorio, que lhe caibam, cuja omissão compromete o normal e regular fruição dos prédios arrendados;
- c) A expropriação parcial do prédio por utilidade pública que impossibilite a exploração económica dos prédios.

CESSAÇÃO POR CADUCIDADE

9.5. O contrato de arrendamento agrícola empresarial caduca:

- a) Findo o prazo estipulado e não haja lugar a renovação automática de acordo com o regulamento.
- b) No caso de expropriação por utilidade pública, a não ser que a expropriação seja compatível com a subsistência do contrato.

§ Sendo a expropriação parcial o arrendatário pode optar pela resolução do contrato ou pela redução proporcional da renda.

CESSAÇÃO POR DENÚNCIA

9.6.1 O arrendamento a que se refere este Regulamento considera-se sucessiva e automaticamente renovados se não for denunciado nos termos seguintes:

a) O arrendatário deve avisar o proprietário, mediante comunicação escrita, com a antecedência mínima de um ano, relativamente ao termo do prazo ou da sua renovação.

b) O proprietário deve avisar também o arrendatário pela forma referida na alínea anterior, com a antecedência mínima de dois anos, relativamente ao termo do prazo ou da sua renovação

9.6.2 - A denúncia do contrato de arrendamento inclui obrigatoriamente todo o seu objeto e deve ser comunicada no mesmo prazo ao Promotor.

10. TRANSMISSIBILIDADE

10.1 O arrendamento caduca com a morte do arrendatário ou pela extinção ou insolvência da pessoa coletiva ou singular.

10.2. O arrendamento não caduca por morte do proprietário nem pela transmissão dos prédios.

CAPÍTULO VI

REGIME DAS BENFEITORIAS E ENTREGA DOS PRÉDIOS

11. BENFEITORIAS

11.1 O arrendatário pode fazer no prédio ou prédios arrendados benfeitorias úteis com o consentimento escrito do senhorio, devendo, para o efeito, apresentar previamente um plano de exploração ao Promotor ou delas dar conhecimento ao Promotor.

11.2 O arrendatário pode realizar no prédio arrendado as ações de recuperação sem o consentimento do proprietário sempre que este se encontre em mora quanto à obrigação de fazer reparações que pela sua natureza sejam urgentes.

11.3 O proprietário só pode fazer as benfeitorias úteis que sejam consentidas pelo arrendatário e do Promotor, e sendo caso disso deverão prever o aumento da renda.

11.4. As benfeitorias realizadas pelo proprietário com o consentimento do arrendatário podem determinar a alteração da renda.

11.5. O Proprietário indemnizará o arrendatário pelos prejuízos que a realização das benfeitorias de sua iniciativa, com exclusão das acções de recuperação do prédio, eventualmente causarem.

11.6. Apenas as benfeitorias úteis realizadas pelo arrendatário com o consentimento do proprietário dão direito ao pagamento de uma indemnização quando estas revertam para o senhorio após a cessão do arrendamento.

§ Consideram-se benfeitorias úteis todas as despesas que tendo em consideração o objetivo do contrato de arrendamento determinam o desenvolvimento e melhoria da capacidade produtiva dos prédios.

12. CONSERVAÇÃO E RECUPERAÇÃO DO PRÉDIO

12.1. O arrendatário é obrigado a conservar e restituir o prédio no estado em que o recebeu. Ressalvadas as alterações inerentes a uma adequada utilização do mesmo em conformidade com os objetivos constantes do Projeto de Exploração Agrícola..

12.2 Cabe ao arrendatário garantir as ações de recuperação do prédio e todas as ações que tenham como objeto promover e garantir a recuperação das

características e potencialidades dos prédios rústicos causadas por circunstâncias imprevisíveis e alheias à ação do proprietário.

12.3. Findo o período contratual o arrendatário é obrigado a restituir o prédio arrendado no estado em que o recebeu, ressalvadas as alterações e deteriorações inerentes a uma correta utilização, sob pena de pagamento de indemnização.

CAPÍTULO VII **PROCESSO DE CANDIDATURA E SELECÇÃO**

13.CANDIDATURAS

As candidaturas são formalizadas através de formulário próprio, a fornecer pelo GADRU, acompanhado de todos os documentos de identificação do candidato, o plano de negócios e a memória descritiva da atividade agrícola e dos projetos das benfeitorias a desenvolver, designado de Plano de Exploração Agrícola.

14.SELECÇÃO

14.1. A avaliação das candidaturas apresentadas é efetuada pelo GADRU, que formulará uma proposta de deliberação sobre a unidade de cultura a atribuir ao candidato e que submeterá à Câmara Municipal, no prazo de 20 dias a contar da receção da candidatura.

14.2. Sempre que seja considerado oportuno para uma melhor avaliação das candidaturas, pode o Município recorrer ao apoio técnico dos Serviços do Ministério da Agricultura Desenvolvimento Rural e Pescas ou de outras entidades com reconhecida competência técnica.

14.3. O GADRU pode, sempre que o julgue necessário, solicitar ao candidato esclarecimentos, bem como documentos.

14.4 Sempre que a proposta de deliberação tenda para o indeferimento será notificada ao candidato, para que este, querendo, exerça o direito de defesa em sede de audiência prévia.

14.5. O prazo previsto no número 1 suspende-se até à prestação dos esclarecimentos previstos no número 3.

14.6. Os critérios de avaliação são os fixados no Artigo 15º.

14.7. A alteração substancial da atividade desenvolvida pelo utilizador determina obrigatoriamente a apresentação de nova candidatura.

15.CRITÉRIOS DE SELECÇÃO

15.1. As candidaturas apresentadas serão seleccionadas de acordo com os seguintes critérios:

- a). Experiência do Promotor no sector primário;
- c). Criação de postos de trabalho;
- d). Potencial de desenvolvimento empresarial e regional do Plano de Negócios;
- e). Viabilidade técnica, económica e financeira.

15.2 Será atribuída, ainda, preferência aos seguintes projetos:

- a) De desenvolvimento sustentado e integrado do território, designadamente pela exploração e recuperação dos recursos intrínsecos locais;
- b) De desenvolvimento de atividades agrícolas que intersecte áreas multisetoriais como Turismo Rural, Ambiente.

c). De desenvolvimento de atividades agrícolas que potenciem a aplicação de práticas agrícolas, metodologias e processos ao nível da Bioagricultura.

CAPÍTULO VII **DISPOSIÇÕES FINAIS**

16. CONSIDERAÇÕES GERAIS

16.1. Compete ao promotor zelar pelo cumprimento deste Regulamento e colaborar com os parceiros na dinamização dos fatores de desenvolvimento da agroeconomia.

16.2. Os casos omissos neste regulamento serão resolvidos pela Câmara Municipal nos melhores termos do direito aplicável, nomeadamente na Lei do Arrendamento Rural ou outra que lhe venha a suceder.

TABELA DE PREÇOS

Os preços a praticar são calculados do seguinte modo:

Classificação de terras (conforme Lei da RAN – Dec. Lei 73 /2009, art. 7º, nº 2)	Preço de renda (h a / ano)
CLASSE A	500 €
CLASSE B	500 €
CLASSE C	500 €