

Alterações Climáticas e o Contrato de Arrendamento Rural: impactos, em especial no preço.



Nuno Vilhena da Cunha
Jurista (especialista em Direito Agrário)
nvilhenacunha@outlook.pt.

RESUMO:

Sendo as alterações climáticas uma realidade, afetam o meio rural e as suas atividades. Com uma ligação basilar ao setor, o contrato de arrendamento rural, também é impactado. Procuramos perceber o estado atual do fenómeno para avaliar os impactos, em especial no preço. Analisando a figura do contrato de arrendamento rural, o seu regime e fatores que definem e afetam o preço. Por fim, procura-se apontar uma solução para tornar o regime mais adaptado a esta realidade.

PALAVRAS-CHAVE:

Alterações Climáticas, Contrato de Arrendamento Rural, Preço, DL 294/2009





1. Contexto

O contrato de arrendamento rural proporciona a quem o celebra, um mecanismo de acesso à terra, com o propósito de desenvolver atividades rurais e uma fonte de rentabilização de um bem imóvel rústico. Bastante utilizado no meio rural, representa uma importante “porta de entrada” nas atividades do setor.

Em Portugal existe uma dificuldade generalizada de acesso aos terrenos para atividades rurais e a possibilidade de arrendamento é uma importante ferramenta para o processo. Em 2021 a Associação dos Jovens Agricultores de Portugal (AJAP), conduziu um inquérito no âmbito do seu projeto Laboratório Vivo da Agricultura 4.0, em que 68% dos inquiridos apresentava a falta de posse de

terra como uma barreira à entrada, impeditiva do início da atividade!

Tendo em conta a sua utilização, é pertinente tratarmos o contrato de arrendamento rural interligando-o à realidade das Alterações Climáticas (AC).

No meio agrícola as AC não são apenas um tema do futuro, nem tão pouco, do presente. São também algo do passado, pois há décadas que os agricultores lidam com as alterações do clima e a elas se vão rapidamente adaptando.

Procuramos perceber se este contrato, com o seu atual regime, está preparado para o contexto atual das AC e seus impactos.

1. Notícia AJAP, de 11/10/2021, <https://ajap.pt/>





2. As Alterações Climáticas

2.1 Panorama atual

A realidade atual das AC, tendo os seus negacionistas, está hoje sustentada num consenso científico alargado com mais de uma década.²

Os seus efeitos, de forma simplista, traduzem-se num aumento da temperatura média global, numa mudança do regime pluviométrico e na alteração da intensidade e frequência de fenómenos climáticos extremos.³

As alterações podem ser naturais ou antropogénicas, caso em que são atribuíveis direta ou indiretamente à atividade humana. Estas resultam particularmente do aumento da concentração de Gases com Efeito de Estufa (GEE) na atmosfera.⁴

O IPCC, organismo das Nações Unidas, demonstrou no seu mais recente relatório, o "Climate Change 2023 Synthesis Report", de março de 2023, que a temperatura média global à superfície aumentou cerca de 1,1º C, face aos valores registados entre 1850 e 1900. Este acréscimo fica a dever-se principalmente à emissão de GEE, com destaque para o dióxido de carbono (CO₂) e metano.⁵

Já a Organização Mundial Meteorológica afirma que 2024 foi o primeiro ano em que a temperatura média global excedeu os níveis pré-industriais em 1,55º C.⁶

Política e legislativamente, vemos que em 2019 a União Europeia (UE) adotou o Pacto Ecológico Europeu, o *Green Deal*, em que assume o compromisso para a adoção de medidas para alcançar a neutralidade carbónica até 2050. Em Portugal, damos como um exemplo a Lei de Bases do Clima, Lei n.º 98/2021 de 31 de dezembro, no seu art. 2º/1, a reconhecer que vivemos atualmente numa situação de emergência climática.

No que diz respeito ao reconhecimento do fenómeno, ele é hoje bastante difundido. Em Portugal, em 2024, noticiava-se que a população estava entre as que mais reconhecia e conhecia os efeitos das AC. Neste inquérito apenas 3% afirmavam não existir de todo.⁷

Também em 2023, o Eurobarómetro indicava que 77% dos cidadãos da UE consideravam as AC como um problema muito grave.⁸

Já nos EUA, de acordo com o Pew Research Center, em 2024, 64% dos cidadãos afirmava que as AC afetavam a sua comunidade. Enquanto 25% considerava que a ação humana praticamente não contribui ou contribui pouco para as AC.⁹

2. Avillez, Francisco, "A Agricultura Portuguesa", FFMS, 2015, p.84

3. *idem*, p.85

4. Santos, Filipe Duarte, "Alterações Climáticas", FFMS, 2021, Capítulo 1

5. IPCC, "Climate Change 2023...", 2023, p.42

6. Notícia Agência Lusa, "Sinais das Alterações Climáticas bateram recordes em 2024", 19/03/2025, www.agroportal.pt.

7. Notícia Agência Lusa, "Portugueses são dos mais informados sobre consequências das alterações climáticas", 08/07/2024, consultada em www.observador.pt.

8. <https://europa.eu/eurobarometer/surveys/detail/2954>, julho 2023

9. <https://www.pewresearch.org/science/2024/12/09/how-americans-view-climate-change-and-policies-to-address-the-issue/>, dezembro de 2024

2.2 As Atividade Rurais e as Alterações Climáticas

Clarificando a realidade e fazendo um ponto de situação, podemos afirmar que em Portugal o setor agrícola é responsável por cerca de 10% das emissões de GEE, com a produção animal a corresponder a 75% desse valor.¹⁰

Infelizmente, muitas vezes vemos a sociedade mal informada e com escasso interesse por estas atividades. Exemplo da recente pandemia de Covid-19, em que não houve falta de alimentos, pois o setor continuou sempre a trabalhar, as emissões de GEE baixaram, e ainda assim não se clarificou que o setor não é o maior responsável por essas emissões.¹¹

Importa ter presente que sem atividade rural não existem alimentos em quantidade suficiente para garantir a sobrevivência da humanidade.

A Europa tem feito grande esforço na redução de emissões, mas é essencial um compromisso global. É crucial comparar as exigências impostas a agricultores e produtores florestais europeus com as de outras regiões. De pouco serve restringir a produção europeia se se importam produtos idênticos com menores exigências e maior pegada carbónica.

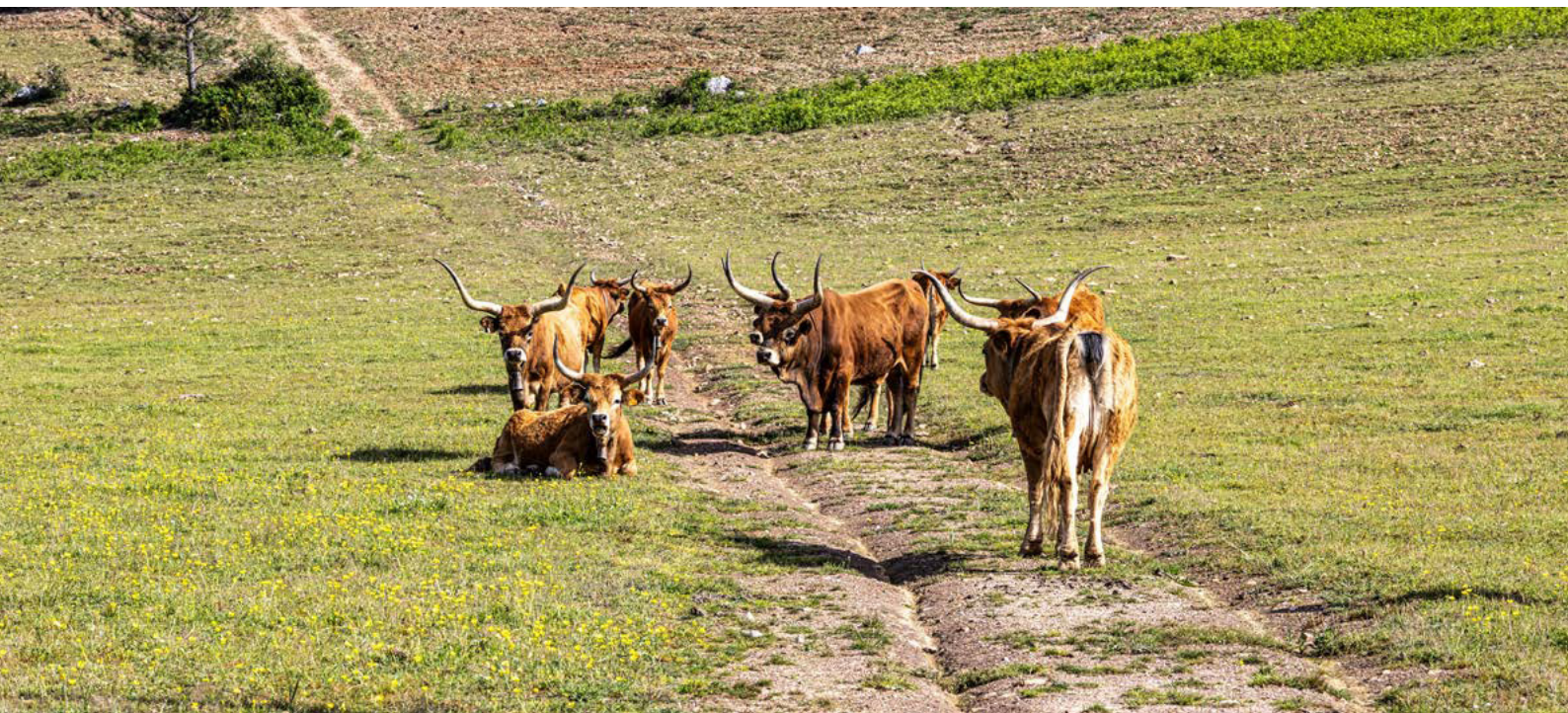
Neste sentido, foi publicado o Regulamento UE 2023/956 que criou o mecanismo de ajustamento carbónico fronteiriço (CBAM). Este aplica um preço de carbono às importações para UE, assim garantindo preço equivalente entre esse produto importado e o mesmo produto produzido na UE.

Igualmente se deve ter presente que as atividades agrícolas e florestais não estragam os recursos, dão-lhes uso e utilidade em prol da manutenção da sociedade. Deve deixar-se de compartimentar tanto os temas e os setores para adotar políticas mais transversais de gestão das AC e seus efeitos!¹²

10. Avillez, Francisco, "Agricultura e Alterações Climáticas - Pontos Essenciais", Agro.Ges, novembro 2020

11. Silva, Francisco Gomes da, "O setor agrícola e a sociedade: o que muda na ressaca da pandemia?", Agroportal, 15/05/2020, disponível em www.agroportal.pt

12. Neste sentido e com uma proposta de atuação, Saraiva, Rute, "Agricultura e Direito das Alterações Climáticas", in Saraiva Rute, "Direito Agrário e Sustentabilidade", AAFDL Editora, 2021, pp.184-185





2.3 A Mitigação e a Adaptação

A mitigação e a adaptação dizem respeito ao modo como se lida com as AC. A mitigação pretende aplicar os seus esforços em agir nas causas das alterações, mudando comportamentos e ações com o propósito de minorar os efeitos das mesmas. A perspetiva da adaptação defende que sendo as AC uma inevitabilidade, os esforços devem ser colocados em adaptar os comportamentos e ações à realidade existente.¹³

No contexto rural, a abordagem da mitigação tem como propósito diminuir a emissão de GEE para assim diminuir a concentração de CO₂ na atmosfera. Podendo traduzir-se na intensificação de práticas de agricultura biológica e agricultura de precisão. Uma abordagem de adaptação procura que os efeitos das AC não afetem os ciclos e os sistemas produtivos. Estas medidas podem

consubstanciar-se em aumentar a capacidade de retenção de água nos solos e redução da perda de águas pluviais por escoamento.¹⁴

Como outros exemplos podemos indicar como medidas de adaptação, a construção de proteções mais altas e sólidas para combate à subida do nível do mar, ou a redução da exposição solar nas horas de maior calor para os agentes rurais que necessitem de trabalhar no exterior. Como medidas mitigadoras podem ser referidos o aumento da quantidade de energias renováveis a utilizar, ou o aumento as áreas florestais, para redução de emissões e sequestro de carbono.

Estas abordagens têm tido a sua aplicabilidade prática. O PNEC 2030 - Plano Nacional Energia e Clima 2021-2030, tem como meta a redução em 55% até 2030 das emissões de GEE com referência aos valores de 2005, um exemplo de mitigação.

13. Para uma completa definição destas abordagens: Santos, Filipe Duarte, *supra* nota 4, Capítulo 2

14. Avillez, Francisco, *supra* nota 2, pp.86-87



No que toca à adaptação existem bastantes iniciativas, principalmente a nível regional, para fazer face a efeitos como a escassez de água no sul de Portugal¹⁵. De forma mais abrangente existe o Roteiro Nacional para a Adaptação 2100, projeto da APA- Agência Portuguesa do Ambiente, que promove a adoção de medidas de adaptação prevendo os impactos até 2100 das AC no país. Também a Lei de Bases do Clima, no seu artigo 23º/1, dita que o Governo tem de apresentar uma estratégia nacional de adaptação às AC de dez em dez anos¹⁶.

Uma opção demasiado rígida por alguma das abordagens será contraproducente. Se apenas acolhermos medidas de mitigação, podemos ter diminuição do volume do agronegócio, por levar negócios a serem proibidos de operar e a ter de encerrar por padrões de exigência demasiado difíceis de cumprir. Isto também levando a que o contrato de arrendamento rural seja menos utilizado. Se só seguirmos a via da adaptação, as causas das AC continuam, agravam-se e os impactos podem tornar-se demasiado graves para conseguir gerir. Isto também levando a alterações no contrato de arrendamento rural, seja na sua duração, na exigência de diferentes obrigações para os contraentes, entre outras.

3. O Contrato de Arrendamento Rural

3.1 Regime Vigente

O contrato de arrendamento rural é um tipo de contrato de locação, que encontra regulamentação específica no plano nacional. O RAR – Regime do Arrendamento Rural, vigente é o do DL 294/2009, de 13 de outubro, que até à data não sofreu alterações. Este vigora em todo o território nacional, com exceção dos Açores que dispõe de regulamentação própria, o Decreto Legislativo Regional n.º 29/2008/A, de 24 de julho.

O RAR unifica num só regime os arrendamentos rural, florestal e de campanha, referidos no art. 3º.

Destacando alguns elementos do regime, indicamos algumas características:

- A renda é obrigatoriamente fixada em dinheiro, art.11º/1, pode ser livremente fixada e não existe a possibilidade de ser acordada em géneros.
- O arrendamento agrícola é o tipo supletivo de arrendamento, art. 3º/3.
- O contrato tem de ser celebrado em forma escrita, sob pena de nulidade, art. 6º/2.
- Os elementos obrigatórios do contrato estão definidos no art. 7º/1, sendo eles a identificação das partes e do objeto, o fim, o preço e a data.
- Os prazos de arrendamento diferem consoante o tipo, e estão definidos no art. 9º.

15. Santos, Filipe Duarte, *supra* nota 4, Capítulo 4

16. Para um levantamento dos planos nacionais de mitigação e adaptação em Portugal: Saraiva, Rute *supra* nota 12, pp.181-183



- As formas admitidas de cessação do contrato são o acordo entre as partes, a resolução, a caducidade, a oposição à renovação e a denúncia, art. 15º/1.
- O contrato pode ser celebrado entre pessoas singulares ou coletivas, sem limitações.
- Sem acordo prévio com o senhorio, o subarrendamento rural é proibido, art. 10º,

Podemos afirmar que o RAR é exigente para as partes. Ao arrendatário não é apenas exigido que utilize o prédio. É fundamento de resolução, art. 17º/1 e /2 RAR, uma falta que implique perda de produtividade, alteração da natureza ou afete a função económica e social do prédio. Não basta apenas estar, tem de contribuir para a manutenção do terreno como um bem produtivo.

No art. 17º/4 a) RAR, também abordando a resolução por parte do arrendatário, fala-se das circunstâncias imprevistas, que não sejam cobertas por seguro. Existe aqui uma obrigação acessória do arrendatário ter contratado um seguro de colheita para a exploração, que apesar de ser obrigatório para algumas atividades rurais, não o é na totalidade.

Estes exemplos demonstram como o contrato de arrendamento rural está bastante mais limitado do que a locação, procurando a lei sempre o objetivo da proteção da exploração e da sua produtividade.

3.2 A Definição do Preço

A renda é anual e tem de ser paga até ao último dia do ano, ano que decorre entre 1 de novembro e 31 de outubro, como disposto no art. 5º/f) RAR. Para além da anualidade, o seu valor é fixo, excepcionando-se apenas o contrato de arrendamento florestal se pode estabelecer uma parte da renda variável, em função da produtividade, art. 11º/3 RAR.

A liberalização das rendas, como em qualquer negócio, leva o seu detalhe para os meandros do sigilo comercial e negocial. Sendo a recolha de dados desafiante e as fontes mais dispersas e diversas.

Como exemplo de fontes sobre o preço, podemos referir que em 2024, a empresa EDIA – Empresa de Desenvolvimento e Infra-Estruturas do Alqueva, S.A., pertencente ao setor empresarial do Estado, divulgou um edital para arrendamento de 83 prédios rústicos, localizados nos concelhos de Aljustrel, Beja, Cuba, Évora, Moura, Mourão, Portel, Reguengos de Monsaraz, Serpa e Vidigueira. O valor divulgado no edital é o valor mínimo por hectare, sendo € 75 ou € 100.

Recorrendo também à jurisprudência como fonte de dados podemos ver as seguintes referências, a título exemplificativo:

– Acórdão do Tribunal da Relação de Guimarães, de 22/09/2022: contrato de arrendamento





rural celebrado em 2015, estipulava uma renda de € 3.500,00 para uma área de 6,35 ha. O que corresponde a € 551,18/ha.¹⁷

- Acórdão do Tribunal da Relação de Coimbra, de 07/05/2024: contrato de arrendamento rural celebrado em 01/06/2018, para uma área de 4 ha, com uma renda total de € 5.000. O que corresponde a uma renda de € 1.250,00/ha., na região de Castelo Branco.¹⁸

- Acórdão do Tribunal da Relação de Évora, de 09/05/2024: contrato de arrendamento rural celebrado a 15/06/2016, com uma renda de € 90.000,00 para uma área total de 149,66 ha. O que corresponde a uma renda de € 601,36/ha., na região do Baixo Alentejo.¹⁹

Os valores diferem bastante, sendo a sua concretização efetivamente ditada pelo mercado, considerando uma série de fatores, como a fertilidade do solo, regadio ou sequeiro, acessos ao terreno, eletricidade disponível entre outros.²⁰

Na Bolsa Nacional de Terras, no final do 1º semestre de 2025, existiam 404 prédios rústicos anunciados, dos quais 212 para arrendamento. Este totalizavam uma área de 473,86 ha. Destes 212 anúncios, apenas 80 divulgavam o valor da renda, pelo total da área. Contabilizando o total das rendas anunciadas e das áreas em causa, vemos que o valor médio de renda está em € 387,45/ha.

O preço no contrato de arrendamento rural está sujeito ao acordo das partes, que definem o valor

com base nas características do terreno em si e da sua potencialidade, sempre enquadrados nos preceitos do mercado agrícola onde se insere.

Existem grandes variações no preço consoante a região e a potencialidade do terreno.

3.3 Fatores legais que podem alterar o preço

Após a celebração e entrada em vigor do contrato, existem fatores que podem impor uma alteração no preço.

Previstos no RAR, temos:

- a atualização das rendas, de acordo com o coeficiente anual publicado em Diário da República, art.11º/5,
- a atualização da renda por causa de obras de beneficiação por parte do senhorio, art. 11º/6. Aqui tem haver de acordo entre as partes, protegendo o arrendatário, parte mais desfavorecida,
- a redução da renda, se ocorrer uma expropriação parcial. Aqui o arrendatário pode optar por esta redução ao invés da resolução do contrato, art. 18º.

Enquadrando o impacto das AC nestes fatores, vemos que as obras de beneficiação são, como o próprio nome indica, um melhoramento, não uma ação de conservação, que aliás está excluída da previsão legal que falamos.

17. Ac. TRG, de 22/09/2022, Proc. 30831/21.IYIPRT.G1, Rel. Conceição Sampaio

18. Ac. TRC, de 07/05/2024, Proc. 147/20.7T8CTB.C2, Rel. Sílvia Pires

19. Ac. TRE, de 09/05/2024, Proc. 138/20.8T8BJA.E1, Rel. Ana Pessoa

20. Martino, José, "Valores de Arrendamento para uma exploração na Região de Santarém", 22/02/2021, disponível em www.josemartino.blogspot.com, onde o autor afirma que os preços poderão variar entre €50 e €2000/ha, na região de Santarém.



É possível que exista uma maior necessidade de obras de conservação, quanto à beneficiação, pela perspectiva que aqui importa, apenas ocorrerão mais se os proprietários quiserem tornar de forma preventiva, a sua propriedade mais resistente aos fenómenos decorrentes das AC.

Na possibilidade das expropriações, estas estão sujeitas ao Código das Expropriações. A questão será se as AC irão aumentar a ocorrência de expropriações e que por sua vez, em certos casos, sejam parciais. A realidade sempre suplantar a imaginação, e também a teorização. É possível que existindo um investimento maior em medidas mitigadoras e adaptativas, sejam necessárias, recorrendo a exemplos já dados, infraestruturas para reduzir a perda de águas pluviais por escoamento, ou infraestruturas para obtenção de energia através de fontes renováveis. Isso então levaria à necessidade do Estado obter mais áreas para esses efeitos o que potencialmente levaria a mais expropriações parciais. Contudo não é provável que este acontecimento ocorra em quantidade relevante de vezes.

3.4 O caso específico da alteração de circunstâncias

Pela sua importância, e maior complexidade, importa, dentro dos fatores que podem afetar o preço, autonomizar o caso da alteração de circunstâncias, formulado no art. 12º RAR como "ocorrência de circunstâncias imprevisíveis e anormais".

O instituto da alteração de circunstâncias tem aplicação restrita, pois só é aplicável quando a exigência das obrigações contratuais assumidas pela parte afetada lese o princípio da boa fé e que a situação em causa não esteja coberta pelos riscos contratuais.

A razão de ser do instituto, e ainda mais na forma como está consagrado no art. 437º CC, reflete uma ideia de justiça. Procurando garantir que se faz face a um imprevisto, mas também não excedendo, ou não melhorando, o resultado que seria alcançado se não existisse a alteração.²¹

Mais do que se pretender pela positiva que os resultados justos sejam alcançados, procura-se que não sejam cometidas injustiças.²²

O Regulamento UE 2021/2116, relativo ao financiamento, à gestão e ao acompanhamento da política agrícola comum, define no seu art. 3º/1 a regulação das "*Isenções em caso de força maior e circunstâncias excecionais*". O elenco do artigo inclui catástrofe natural grave ou fenómeno meteorológico grave, destruição accidental das instalações da exploração, surtos de doenças das plantas e expropriação total da exploração ou de uma parte importante da mesma, entre outros.

21. Pires, Catarina Monteiro, "*Direito das Obrigações em Tempos de Calamidade*", Almedina, 2021, pp.18-19

22. Pires, Catarina Monteiro, "*Impossibilidade da Prestação*", Almedina, 2017, p.430



No RAR, a previsão contém vários elementos:

- É permitida uma alteração temporária ou definitiva da renda quando ocorram as circunstâncias, como definidas no art. 5º/m),
- Por iniciativa de qualquer uma das partes, por acordo. Temos de estar dentro da vigência do contrato, todo o sucedido tem de ter sido alheio ao arrendatário e tem de resultar num impacto significativo na capacidade produtiva do terreno.

Antevendo a dificuldade de concretização do impacto na capacidade produtiva o art. 12º/2, estabelece um terço de perda das plantações. No entanto fá-lo apenas para as culturas permanentes agrícolas e arrendamento florestal, como definido no art. 5º/o), não sendo este critério aplicável a todos os casos.

A aplicação por analogia do critério de um terço poderá ser tentadora para todos os casos por conferir um critério palpável, no entanto cada caso terá de ser analisado consoante todas as suas implicações.

Também o Regulamento UE 1305/2013, revogado pelo Regulamento UE 2021/2115 sobre o mesmo tema, que trata as regras de apoio aos PEPAC financiados pela UE, definia, nos art. 18º/3 e 37º/1, o patamar de destruição de uma colheita em 30% por causa de fenómeno climático adverso, doenças, pragas, incidente ambiental, ou catástrofe natural.

É de ponderar então se a maior prevalência de fenómenos extremos da natureza pode aumentar os casos de alteração de circunstâncias, começando a criar uma certa

recorrência da invocação e das subsequentes revisões do preço.

No limite, os preços contratuais definidos na negociação e contratualização começariam a ter em consideração a elevada probabilidade de ocorrência de um destes acontecimentos. O preço do arrendamento subiria pois já seria expectável que durante a vigência do contrato, algo aconteceria e existiria lugar à alteração do preço para baixo.

Sejam anormais e inesperados, ou normais e expectáveis, sabemos como as atividades rurais estão extremamente sujeitas às condições climáticas e a fenómenos intensos da natureza e como em pouco tempo, muitas alterações e danos podem surgir.

Os casos são incontáveis, mas a título de exemplo recordamos como em 2022, em Vila Real, na localidade de Campeã, uma chuva intensa acompanhada de granizo destruiu 90% da produção agrícola em apenas 30 minutos²³ Ou como em 2023, as assembleias municipais do Bombarral e Cadaval, pediram ao Ministério da Agricultura que declarasse situação de calamidade para a produção de pera rocha por causa da seca, que gerou perdas na ordem de 50% da produção.²⁴

É de pensar se a maior prevalência destes fenómenos naturais, não levará a uma integração dos mesmos na normalidade, se não existir uma adaptação do mercado aos factos. Isto levaria a que certos acontecimentos fossem considerados expectáveis dentro do contrato e não dessem lugar a um instituto que se quer excecional e recorrente.

23. Notícia Agência Lusa, "Chuva, granizo e trovoadas causam estragos em Vila Real", 05/07/2022, disponível em <https://cnnportugal.iol.pt>

24. Notícia Agência Lusa, "Seca: autarcas de Bombarral e Cadaval pedem estado de calamidade para pera rocha", 23/09/2023, disponível em <https://cnnportugal.iol.pt/>



Já existem então potenciais situações para invocação do art. 12º RAR, causadas pelo aumento de fenómenos como os descritos, sendo previsível que aumentem a sua ocorrência.



4. Conclusões

Percebemos como os impactos das AC se têm demonstrado e como existem já bastantes dados relativos ao tema.

Entendendo também as abordagens da mitigação e da adaptação, será importante interiorizar que elas não têm de ser mutuamente excludentes, podendo funcionar como complementares para o mesmo fim de lidar com as AC.

O contrato de arrendamento rural é um instrumento útil e utilizado para desenvolver atividades rurais, sendo que o seu regime, o RAR pode ser considerado exigente para as partes, nomeadamente quando comparado ao contrato de locação de onde provém. Tem, no entanto, a grande liberdade da livre definição do preço pelas partes.

Podendo ser alterado em algumas situações, como por benfeitorias realizadas pelo senhorio, caso em que renda subirá, com acordo, ou expropriação parcial, caso em que a renda poderá descer. Os impactos das AC poder-se-ão manifestar se por parte dos senhorios houver uma postura adaptativa criando condições para a sua propriedade ficar mais resiliente aos fenómenos gerados pelas AC.

Já as expropriações parciais dependerão das políticas adotadas pelos Governos. Só se verificará um efeito no preço caso a necessidade de mais espaço para criação de infraestruturas, seja para armazenamento de água ou para captação de energia de fonte renovável, cresça e a necessidade de expropriar aumente. Caso que parece pouco provável.

A situação mais complexa é a da ocorrência de circunstâncias imprevisíveis e anormais.



Mantendo-se o aumento da frequência de fenómenos extremos, aumentarão os casos em que eles afetem as produções sob arrendamento e por conseguinte crescerá a invocação deste instituto, o que pode levar à diminuição da renda. Uma grande prevalência destas situações pode levar a que os preços sejam negociados nos contratos já acima do esperado, com a expectativa do senhorio de que a dado momento terá de baixar por causa destas situações.

Isto pode causar uma descida de preços nos contratos em execução e um aumento nos contratos a serem celebrados.

Considerando a análise feita, pensamos que em primeiro lugar que se deve procurar a estabilidade. O RAR deve ser mantido, com uma exceção, o caso da alteração de circunstâncias, que nos merece uma outra conclusão:²⁵

Aqui uma modificação será desejável para garantir mais previsibilidade e menos conflito. Prevendo-se a maior ocorrência dos fenómenos extremos, é de evitar que um instituto excepcional seja invocado demasiadas vezes, comprometendo a sua génese e aumentando não só as alterações dos contratos, como a litigância a eles associada.

Uma possibilidade de modificação seria a obrigatoriedade dos seguros agrícolas para todas as explorações. Embora muito difundidos, o seu carácter não é transversalmente obrigatório, nos termos do art. 6º/3 DL 162/2015, de 14 de agosto. Esta medida não seria, contudo, desejável, por ser muito onerosa

para explorações menores e que não sejam obrigadas ainda a ter, e por outro lado poderia gerar uma sobrecarga nas seguradoras quando ocorressem fenómenos extremos.

A solução mais eficaz parece-nos ser:

- a criação de um critério fixo e quantificável para o impacto na capacidade produtiva. Ao existir um critério objetivo, densificado e sustentado, levaria a que, mesmo em situação de aumento da ocorrência de fenómenos extremos, o instituto não seja aplicado em todos os casos.

Este critério permitiria sujeitar a aplicação a um limite mínimo de perda. Carecendo de estudos e definições técnicas agronómicas, este critério poderia reportar-se à perda de uma percentagem ou fração da produção ou a um outro critério que se considerasse fundamental. Com o objetivo de dar mais segurança às partes e garantia de maior estabilidade do contrato.

- Existindo este critério objetivo, ter-se-ia que eliminar a necessidade de acordo para a baixa da renda, como definida no art. 12º/1 RAR. Numa situação excepcional como esta, torna-se demasiado irrealista pensar que todas as situações terão o acordo do senhorio para a baixa da renda.

Com o critério objetivo definido ficariam claramente encontradas as situações em que se poderia invocar esta cláusula e, por conseguinte, baixar a renda, temporária ou definitivamente. Eliminando assim as incertezas trazidas pela indeterminação do critério e pela necessidade de acordo das partes.

25. Masseno, Manuel David, "Para adaptar o arrendamento rural às mudanças climáticas na Amazônia, fará sentido um "regresso às Ordenações"? Uma perspectiva portuguesa do Direito brasileiro", Revista de Direito da Responsabilidade, 15/10/2024, em especial pp.16-18



BIBLIOGRAFIA

Artigos em Obras Conjuntas:

Saraiva, Rute, "Agricultura e Direito das Alterações Climáticas", in Saraiva, Rute, "Direito Agrário e Sustentabilidade", AAFDL Editora, 2021, pp.167-186

Artigos Online:

Avillez, Francisco, "Agricultura e Alterações Climáticas – Pontos Essenciais", Agro.Ges., novembro de 2020, disponível em <https://www.agroges.pt/agricultura-e-alteracoes-climaticas-pontos-essenciais/>

Martino, José, "Valores de Arrendamento para uma exploração na Região de Santarém", José Martino Blog, 22/02/2021, disponível em <https://josemartino.blogspot.com/2021/02/valores-de-arrendamento-para-uma.html>

Masseno, Manuel David, "[Para adaptar o arrendamento rural às mudanças climáticas na Amazônia, fará sentido um "regresso às Ordenações"? Uma perspectiva portuguesa do Direito brasileiro](#)", in Revista de Direito da Responsabilidade, setembro de 2024

Silva, Francisco Gomes da, "O setor agrícola e a sociedade: o que muda na ressaca da pandemia?", Agroportal, 15/05/2020, disponível em <https://www.agroportal.pt/o-setor-agricola-e-a-sociedade-o-que-muda-na-ressaca-da-pandemia/>

Documentos Oficiais:

IPCC, 2023 *Synthesis Report Climate Change 2023: Synthesis Report. Contribution of Working Groups I, II and III to the Sixth Assessment Report of the Intergovernmental Panel on Climate Change* [Core Writing Team, H. Lee and J. Romero (eds.)]. IPCC, Geneva, Switzerland, pp. 35-115

Jurisprudência Portuguesa

Ac. TRC, de 07/05/2024, Proc. 147/20.7T8CTB.C2, Rel. Sílvia Pires

Ac. TRE, de 09/05/2024, Proc. 138/20.8T8BJA.EI, Rel. Ana Pessoa

Ac. TRG, de 22/09/2022, Proc. 30831/21.IYIPRT.G1, Rel. Conceição Sampaio



Notícias online

Agência Lusa, "[Chuva, granizo e trovoadas causam estragos em Vila Real](#)", 05/07/2022,

Agência Lusa, "[Portugueses são dos mais informados sobre consequências das alterações climáticas](#)", 08/07/2024

Agência Lusa, "[Seca: autarcas de Bombarral e Cadaval pedem estado de calamidade para pera-rocha](#)", 23/09/2023

Agência Lusa, "[Sinais das Alterações Climáticas bateram recordes em 2024](#)", 19/03/2025

AJAP, "[Plataforma de capacitação da AJAP considerada muito útil por 70% dos Jovens Agricultores e dos Jovens Empresários Rurais](#)", 11/10/2021

Obras:

Aviliez, Francisco, "A Agricultura Portuguesa", Fundação Francisco Manuel dos Santos, 2015,

Pires, Catarina Monteiro "Direito das Obrigações em Tempos de Calamidade - Reflexões de um ano de Pandemia", Almedina, 2021

Pires, Catarina Monteiro, "Impossibilidade da Prestação", Almedina, 2017

Santos, Filipe Duarte, "Alterações Climáticas", Fundação Francisco Manuel dos Santos, 2021

Portais Online

Eurobarómetro - <https://europa.eu/eurobarometer/surveys/detail/2954>

[Pew Research Center](#)

