

## ASSEMBLEIA REGIONAL DOS AÇORES

### Decreto Regional Nº 11/1977 de 18 de Julho

1. 47% do produto interno bruto dos Açores resultam de explorações agrícolas, pecuárias e florestais, as quais ocupam 48% da população activa.

Das 300 000 explorações agrícolas que o Decreto-Lei n.º 201/75, de 15 de Abril, indica — em seu preâmbulo — como existentes em Portugal, 40 000 situam-se na Região dos Açores, ou seja perto de 1/7, enquanto a população açoriana nada mais representa do que 1/35 da actual população portuguesa.

Das diferentes explorações agrárias da terra açoriana, 80% são familiares ou familiares imperfeitas; 40,3% desenvolvem-se em terrenos próprios; 28,5% em terrenos arrendados, e 30,4% em terrenos cumulativamente próprios e arrendados; 66% de todas estas explorações abrangem menos de 1 ha, 28% menos de 5 ha e 0,7% mais de 5 ha.

2. Este conjunto de elementos definem estatisticamente a Região como acentuadamente rural, o que lhe confere determinadas características sociológicas próprias de comunidades tradicionais. O ser uma zona de fortíssima emigração — com os seus correlativos laços mentais e económicos — para os Estados Unidos e para o Canadá traduz-se em vincar algumas daquelas características, o que tudo levou a uma relativa indiferença perante os condicionalismos estabelecidos, ex novo, pelo Decreto-Lei n.º 20 1/75. diploma que, pela sua génese, pela sua anterioridade quanto à Constituição e até pela actual não vigência de preceitos, não pode considerar-se como sendo, no todo ou em parte, uma lei geral da República.

Uma disciplina, de raiz regional, para as relações de arrendamento rural, respeitando os parâmetros essenciais da Constituição — tanto no estabelecimento concreto de situações socialmente mais justas, como na consideração dos seus artigos 98.º e 99.º vem preencher um vazio legal de facto, com a consideração adjuvante de dados tipicamente próprios dos Açores.

Estes dados são de uma realidade sócio-económica muito específica, até à receptividade popular para normas consideradas progressivas, justas e aceitáveis — porque não impostas de fora para dentro - e adequadas, sem perderem o seu dinamismo de progresso e justiça, a diferentes práticas concretas que coexistem no arquipélago dos Açores.

3. Daí também a conveniência em dotar a Região com um diploma que — embora com grande dose de generalidade (de modo a poder aplicar-se a diversos condicionalismos, porque eles variam de ilha para ilha) — possa, no todo, criar um quadro geral para as relações jurídicas de arrendamento rural, apontado para corrigir eficazmente deficiências estruturais existentes, num clima construtivo e de paz social que o povo dos Açores na sua grande maioria reclama.

O presente diploma, sem pretender ser perfeito em matéria de tão delicadas implicações, procura assim atender às características inegavelmente específicas da Região quanto às relações entre proprietários da pouca terra existente e aqueles que a exploram, ao mesmo tempo que atenua a imperatividade de outros textos legais, claramente elaborados com o pensamento em diferentes partes de Portugal, com características humanas e naturais absolutamente distintas.

4. Da consideração, mais presente do que nunca, do interesse específico regional — em conformidade com o artigo 229.º, n.º 1, alínea a), da Constituição — resultaram certas disposições, como as que devolvem aos tribunais comuns o conhecimento dos litígios emergentes das relações de arrendamento rural, bem como o conhecimento do direito à cessão da posição de rendeiro, como cobertura legal, mas estreitamente condicionada e vigiada, para situações de facto existentes e generalizadas.

Será deste tipo, no entender da Assembleia, o mais elevado mérito do direito regional democraticamente estabelecido: a sua inserção nas realidades humanas e económicas da Região e a sua manifestação por via do órgão constitucionalmente qualificado para o fazer. Muito dificilmente se encontraria outro campo como o presente, em que as especificidades regionais apareçam tão claras e em que a expectativa popular

por um direito próprio seja tão forte: os Açorianos são gente da terra, como sempre se afirmaram no seu pequeno território e até nos lugares de emigração em que mais tipicamente se evidenciam as suas qualidades de produtividade, de trabalho e de inserção social positiva.

5. Assim, a Assembleia Regional decreta, nos termos da alínea a) do n.º 1 do artigo 229.º da Constituição, o seguinte:

#### **ARTIGO 1.º**

##### **(Âmbito)**

Na Região Autónoma dos Açores as relações jurídicas de arrendamento rural ficam sujeitas ao disposto no presente decreto regional.

#### **ARTIGO 2.º**

##### **(Noção)**

1. A locação de prédios rústicos para fins de exploração agrícola, pecuária ou florestal, nas condições de uma regular utilização, denomina-se arrendamento rural.

2. Se o arrendamento recair sobre prédio rústico e do contrato e respectivas circunstâncias não resultar o destino que lhe é atribuído, presume-se rural; exceptuam-se os arrendamentos em que intervenha como rendeiro o Estado ou pessoa colectiva pública, os quais se presumem celebrados para fins de interesse público próprios dessas entidades.

#### **ARTIGO 3.º**

##### **(Equiparações)**

1. Salvo para fins industriais ou como mero aproveitamento de excedentes de cultura, a venda sistemática de cortes de erva é proibida.

2. Continuam também proibidas todas as demais formas de utilização da terra baseadas em contrato de parceria agrícola.

3. Os contratos celebrados contra o disposto nos números anteriores consideram-se arrendamentos rurais e ficam sujeitos à disciplina do presente diploma.

#### **ARTIGO 4.º**

##### **(Objecto do contrato)**

1. O arrendamento rural, além do terreno com o arvoredo e demais vegetação permanente que nele existir, compreende todas as coisas implantadas ou presas ao solo indispensáveis para o desempenho da sua função económica normal.

2. Quaisquer outras coisas existentes no prédio e que não satisfaçam as características referidas no número anterior devem ser expressamente relacionadas no contrato, sob pena de não ficarem compreendidas no objecto do mesmo.

3. Mediante acordo das partes expressamente clausulado podem, contudo, ser excluídos do arrendamento o arvoredo florestal, os frutos pendentes à data do início da vigência do contrato e os edifícios afectos a unidades fabris, económicas, habitacionais ou de recreio que não sejam complementares ou acessórias da exploração agrícola, pecuária ou florestal, nem indispensáveis ao desempenho da função económica e social normal de prédio arrendado.

#### **ARTIGO 5.º**

##### **(Forma)**

1. O contrato de arrendamento rural deve ser obrigatoriamente reduzido a escrito.

2. O senhorio deve entregar o original, certidão ou fotocópia autenticada do contrato na repartição de finanças do concelho onde se localiza o prédio arrendado, dentro do prazo máximo de trinta dias a contar da respectiva assinatura. e, ainda dentro do mesmo prazo, uma cópia na câmara municipal, que a remeterá à Secretaria Regional da Agricultura e Pescas.

3. Os arrendamentos rurais não estão sujeitos a registo predial.

4. No caso de não cumprimento do disposto no n.º 1, os contraentes não poderão requerer qualquer procedimento judicial relativo ao contrato, a menos que aleguem, e venham a provar, que a falta é imputável ao outro contraente.

Presume-se que a falta é imputável ao contraente que, tendo sido notificado para assinar o contrato, no prazo de trinta dias, injustificadamente se tenha recusado a isso.

5. No caso de não cumprimento do disposto no n.º 2, o senhorio ficará ainda sujeito ao pagamento de multa igual ao triplo da renda correspondente aos meses completos da duração do incumprimento que lhe for imputável, a qual constitui receita da Região.

## **ARTIGO 6.º**

### **(Cláusulas nulas)**

São nulas as cláusulas por via das quais:

- a) O rendeiro se obrigue a vender as colheitas, no todo ou em parte, a entidades certas e determinadas;
- b) O rendeiro se obrigue ao pagamento de prémios de seguros contra incêndios de edifícios, bem como de contribuições, impostos ou taxas que incidam sobre os prédios objecto de contrato que sejam devidos pelo senhorio;
- c) Qualquer dos contraentes renuncie ao direito de pedir a rescisão do contrato e as indemnizações que forem devidas nos caso de violação de obrigações legais ou contratuais;
- d) O rendeiro renuncie ao direito de renovação do contrato ou se obrigue antecipadamente a denunciá-lo;
- e) O rendeiro se obrigue, por qualquer título, a serviços que não revertam em benefício directo do prédio ou se sujeite a encargos extraordinários ou casuais não compreendidos no contrato;
- f) As partes subordinem a eficácia ou validade do contrato a condição resolutiva ou suspensiva;
- g) Se ofendam princípios ou direitos declarados neste diploma e nas leis, na medida em que sejam aplicáveis na Região.

## **ARTIGO 7.º**

### **(Duração do arrendamento)**

1. Os arrendamentos rurais não podem ser celebrados por prazo inferior a seis anos; quando convencionada duração mais curta, valerão por aquele prazo.

2. Findo o prazo estabelecido no número anterior ou convencionado, se for superior, considera-se automaticamente prorrogado o contrato por períodos iguais e sucessivos de três anos, enquanto não houver denúncia nos termos deste diploma.

3. O termo de qualquer prazo corresponderá sempre ao fim do ano agrícola em curso, que deve ser expressamente indicado em todos os contratos.

4. O disposto no número anterior, entende-se sem prejuízo do estabelecimento de prazos especiais por diploma emanado dos órgãos competentes, no âmbito de medidas de fomento decretadas nos termos legais.

## **ARTIGO 8.º**

### **(Fixação e pagamento da renda)**

1. A renda poderá ser estipulada em dinheiro ou em géneros, consoante o acordo das partes, sem prejuízo do disposto no n.º 1 do artigo seguinte.
2. O pagamento da renda será, porém, feito em dinheiro e não é exigível antecipadamente.

## **ARTIGO 9.º**

### **(Limites da renda)**

1. Os valores máximos das rendas a praticar nos novos arrendamentos serão fixados até ao dia 30 de Setembro de cada ano, para cada concelho e relativamente às diferentes classes de terra e formas de aproveitamento, por portaria da Secretaria Regional da Agricultura e Pescas, ouvidas as respectivas Assembleias Municipais.
2. O preço dos géneros produzidos no concelho será, também, fixado anualmente, até 30 de Setembro, e, para os efeitos deste diploma, pela respectiva Assembleia Municipal, que deverá ter em atenção, além de outros factores, as produções reais havidas no ano agrícola corrente.
3. Se o arrendamento abranger equipamentos móveis ou imóveis existentes no prédio arrendado poderão ser excedidos os valores máximos fixados no n.º 1, na medida da correspondente sobrevalorização, mediante autorização concedida pela Secretaria Regional da Agricultura e Pescas, a requerimento dos contraentes.

## **ARTIGO 10.º**

### **(Alterações da renda)**

1. Sem prejuízo de alterações consensuais dentro dos limites fixados no artigo anterior, o montante da renda estipulado em dinheiro poderá ser revisto, em conformidade com os mesmos limites, pelo tribunal da situação do prédio, a pedido de qualquer das partes que o requeira dentro dos sessenta dias imediatamente anteriores ao termo de cada triénio.
2. Enquanto não estiver devidamente regulamentado o seguro de colheita, poderá, na falta de acordo, a renda de cada ano ser reduzida pelo tribunal, em caso de força maior.
3. Sempre que circunstâncias excepcionais e de carácter permanente alterem substancialmente a produtividade dos prédios, poderá qualquer das partes, na falta de acordo, requerer ao tribunal a actualização das rendas.

## **ARTIGO 11.º**

### **(Mora do rendeiro)**

1. Quando, por causa que lhe seja imputável, o rendeiro não pagar a renda no tempo e forma devidos, o senhorio tem o direito de exigir judicialmente, além das rendas em atraso, os respectivos juros, calculados nos termos da lei civil, e obter a resolução do contrato com fundamento na mora.
2. Cessa o direito à resolução do contrato se o rendeiro provar nos autos, até à contestação da acção de despejo, que pagou ao senhorio, ou depositou à ordem deste, a renda devida acrescida da indemnização equivalente ao dobro do valor da renda e os respectivos juros.
3. É aplicável o disposto no artigo 973.º do Código de Processo Civil à hipótese prevista no número anterior.

## **ARTIGO 12.º**

### **(Benfeitorias feitas pelo rendeiro)**

1. O rendeiro pode fazer no prédio arrendado benfeitorias necessárias ou úteis sem consentimento do senhorio.

2. Se houver consentimento por escrito do senhorio, ou seu suprimento judicial, o rendeiro, finda a vigência do contrato, tem o direito de exigir o valor das benfeitorias efectuadas.

3. Na decisão sobre o pedido de suprimento da autorização do senhorio deverão considerar-se, especialmente, a utilidade que, das benfeitorias, resultar para o aumento da capacidade produtiva do prédio ou para melhorar as condições de habitabilidade e das instalações sociais dos que trabalham a terra.

4. As benfeitorias realizadas pelo rendeiro não justificam a revisão do montante da renda.

#### **ARTIGO 13.º**

##### **(Indemnização pelas benfeitorias consentidas)**

1. A indemnização pelas benfeitorias necessárias ou úteis consentidas será calculada tendo em conta, além do custo suportado pelo rendeiro, as vantagens que o mesmo delas haja fruído na vigência do contrato por virtude do que fez nos prédios e o proveito que disso resultar, futuramente, para o senhorio.

2. O rendeiro goza do direito de retenção do prédio enquanto não for indemnizado do valor das benfeitorias referidas no n.º 1.

3. No caso previsto no número anterior, o rendeiro tem ainda o direito de ser indemnizado de todas as despesas de exploração do prédio retido acrescidas de uma percentagem correspondente ao lucro normal da exploração, na medida em que o não tiver realizado.

#### **ARTIGO 14.º**

##### **(Benfeitorias feitas pelo senhorio)**

1. O senhorio pode fazer benfeitorias no prédio com o consentimento do rendeiro ou com o seu suprimento judicial.

2. O senhorio indemnizará o rendeiro pelo prejuízo que a realização destas benfeitorias lhe causar.

#### **ARTIGO 15.º**

##### **(Denúncia)**

1. Os contratos de arrendamento previstos neste diploma consideram-se sucessiva e automaticamente renovados se não forem denunciados nos termos seguintes:

a) O rendeiro deverá avisar o senhorio, mediante comunicação escrita, com a antecedência mínima de um ano relativamente ao termo do prazo inicial ou das suas renovações;

b) O senhorio deverá avisar o rendeiro, mediante comunicação escrita, com a antecedência mínima de um ano relativamente ao termo do prazo inicial ou das suas renovações.

2. O senhorio que usar desta faculdade é obrigado, salvo caso fortuito ou de força maior, a explorar directamente por si, seu cônjuge, ascendentes ou descendentes o prédio ou prédios durante o prazo mínimo de três anos.

3. Em caso de inobservância do disposto do número anterior, o rendeiro despedido tem direito a exigir uma indemnização do senhorio equivalente ao período referido no mesmo número, segundo as rendas estipuladas no contrato denunciado ou a reocupar o prédio, iniciando novo contrato, desde que o requeira ao tribunal, no prazo de trinta dias a contar do conhecimento do facto.

#### **ARTIGO 16.º**

##### **(Oposição à denúncia)**

1. O rendeiro poderá obstar à efectivação da denúncia do contrato pelo senhorio, mediante decisão judicial, desde que a denúncia previsivelmente não satisfaça as condições referidas no n.º 2 do artigo anterior ou ponha em grave risco a subsistência económica do rendeiro e seu agregado familiar ou ainda desde que a pessoa que se destinar a explorar directamente o prédio não vá exercer unicamente a profissão de agricultor.

2. A oposição à denúncia prevista no número anterior não produzirá efeitos caso ponha em grave risco a subsistência económica do senhorio e seu agregado familiar.

#### **ARTIGO 17.º**

##### **(Rescisão pelo senhorio)**

O senhorio só pode pedir a rescisão do contrato, se o rendeiro:

- a) Não pagar a renda no tempo e lugar próprios, nem fizer depósito liberatório;
- b) Faltar ao cumprimento de alguma obrigação legal com prejuízo grave para a produtividade, substância ou função económica e social do prédio;
- c) Utilizar processos de cultura comprovadamente depauperantes da potencialidade produtiva dos solos;
- d) Não velar pela boa conservação dos bens ou causar prejuízos graves nos que, não sendo objecto de contrato, existam no prédio arrendado;
- e) Subarrendar, emprestar ou ceder por comodato, total ou parcialmente, os prédios arrendados ou ceder a sua posição contratual em face do senhorio nos casos em que tal cessão não for permitida;
- f) Efectuar a cessão sem obedecer ao disposto nos n.ºs 2 e 3 do artigo 22.º;
- g) Não observar as normas ou instruções dimanadas dos poderes públicos quanto à melhor utilização e produtividade dos prédios arrendados.

#### **ARTIGO 18.º**

##### **(Resolução para urbanização)**

1. O senhorio pode pedir a resolução do contrato se destinar o terreno, na parte abrangida por projecto, a construção urbana.

2. A resolução pode ser parcial, se convier ao rendeiro.

3. O rendeiro terá o direito de pedir uma indemnização proporcional ao prejuízo sofrido e bem assim o de recuperar o prédio nas condições anteriores à resolução, se os trabalhos referidos no 1 se não iniciarem no prazo de um ano.

#### **ARTIGO 19.º**

##### **(Transmissibilidade)**

1. O arrendamento rural não caduca por morte do senhorio, nem pela transmissão do prédio, nem quando cesse o direito ou findem os poderes legais de administração com base nos quais o contrato foi celebrado.

2. O arrendamento rural também não caduca por morte do rendeiro e transmite-se ao cônjuge sobrevivente não separado de pessoas e bens ou de facto, parentes ou afins até ao 4.º grau que com o mesmo vivam habitualmente em comunhão de mesa e habitação ou em economia comum há pelo menos dois anos.

3. A transmissão a que se refere o número anterior defere-se pela ordem seguinte:

- a) Ao cônjuge sobrevivente;

- b) Aos parentes ou afins de linha recta, preferindo os primeiros aos segundos, os descendentes aos ascendentes e os de grau mais próximo aos de grau mais afastado;
- a) e) Aos parentes ou afins do 2.º grau da linha colateral, preferindo os primeiros aos segundos;
- c) Aos restantes parentes e afins, preferindo os primeiros aos segundos e os de grau mais próximo aos de grau mais afastado.

4. A transmissão a favor dos parentes ou afins, dentro dos limites e segundo a ordem estabelecida nos números anteriores, também se verifica por morte do cônjuge sobrevivente quando, nos termos deste artigo, lhe tenha sido transmitido o direito ao arrendamento.

5. O arrendamento, todavia, caducará quando o direito à sua transmissão conferido neste artigo não for exercido nos três meses seguintes à morte do rendeiro ou do cônjuge não separado de pessoas e bens ou de facto, mediante comunicação escrita ao senhorio, mas a restituição do prédio nunca poderá ser exigida antes do fim do ano agrícola em curso, no termo daquele prazo.

#### **ARTIGO 20.º**

##### **(Caducidade por expropriação)**

1. A expropriação por utilidade pública do prédio arrendado importa a caducidade do arrendamento.

2. Se a expropriação for total, o arrendamento é considerado encargo autónomo para o efeito de o rendeiro ser indemnizado pelo expropriante; na indemnização, além do valor dos frutos pendentes ou das colheitas inutilizadas, acrescido do valor das benfeitorias a que tenha direito, será considerado o prejuízo do rendeiro pela cessação do arrendamento, calculado nos termos gerais do direito.

3. Se a expropriação for parcial, o rendeiro, independentemente dos direitos facultados no número anterior em relação à parte expropriada, pode optar pela resolução do contrato ou pela redução proporcional da renda.

#### **ARTIGO 21.º**

##### **(Direito de preferência)**

1. No caso de venda ou dação em cumprimento de prédios que sejam objecto de arrendamento rural têm direito de preferência, por ordem de menção, os rendeiros, os proprietários dos prédios serventes e as cooperativas de produção de pequenos agricultores e trabalhadores rurais existentes no concelho onde o prédio se situa.

2. O disposto no número anterior entende-se sem prejuízo dos direitos de preferência estabelecidos na lei a favor dos co-titulares de herança indivisa e dos co-proprietários.

#### **ARTIGO 22.º**

##### **(Cessação da exploração pecuária)**

1. Nos casos de arrendamentos directamente relacionados com a actividade pecuária, é permitida a cessão entre vivos do direito ao arrendamento, desde que seja acompanhada da transferência em conjunto de todas as instalações, utensílios, máquinas, gado e quaisquer outros elementos que integrem a exploração do cedente.

2. O rendeiro que pretenda efectuar essa cessão deverá requerer previamente autorização para tal, em petição devidamente fundamentada, dirigida à Secretaria Regional da Agricultura e Pescas, onde especifique discriminadamente todos os elementos referentes à cessão e respectivos valores.

3. No caso de ser concedida autorização pela SRAP para a pretendida cessão, o rendeiro deverá comunicar a sua intenção, com as respectivas condições, ao senhorio ou senhorios, por carta registada com aviso de recepção.

4. O senhorio do prédio objecto de transmissão goza do direito de preferência.

Se o rendeiro tiver vários senhorios, poderá optar, em primeiro lugar, o senhorio que for proprietário do prédio ou prédios de menor área, seguindo-se-lhe os restantes, por ordem crescente.

5. O senhorio que pretenda usar do direito a que se refere o número anterior deverá declará-lo no prazo de trinta dias a contar da data em que for notificado pelo rendeiro cedente.

6. Não se verificando o exercício do direito de preferência por parte de qualquer dos senhorios e a cedência se tiver efectuado, o arrendamento terminará no fim do respectivo prazo, inicial ou renovado.

7. O rendeiro que utilizar a faculdade conferida pelo art.º 1 não poderá usá-la novamente nos três anos subsequentes.

#### **ARTIGO 23.º**

##### **(Intervenção administrativa)**

1. Verificando que os prédios não se mostram cultivados, ou o estão de maneira deficiente, a câmara municipal fará notificar o rendeiro ou o proprietário, respectivamente, se houver ou não arrendamento, para fazer cessar aquela situação em prazo não inferior a sessenta dias nem superior a um ano.

2. Em caso de não cumprimento por parte do rendeiro, será o facto comunicado ao senhorio, ou pode rescindir o contrato nos termos das alíneas c), d) ou g) do artigo 17.º.

Se o senhorio assim não proceder no prazo de sessenta dias, a câmara municipal comunicará o facto ao Governo Regional, que poderá, compulsivamente, substituir-se ao rendeiro ou promover a expropriação por utilidade pública.

3. Em caso de não cumprimento por parte do proprietário, poderá o Governo Regional proceder ao arrendamento compulsivo ou promover a expropriação nos termos do número anterior.

#### **ARTIGO 24.º**

##### **(Aplicação no tempo)**

1. As relações e situações jurídicas emergentes de arrendamentos rurais de pretérito ou de contratos a eles equiparados ficam sujeitos ao regime do presente decreto regional, tanto no aspecto substantivo como no adjectivo.

2. Para efeitos de denúncia, os contratos, ainda que celebrados por períodos mais curtos, consideram-se em contínua vigência desde o seu início, nos termos do artigo 7.º.

3. Mantém-se o direito às denúncias já requeridas judicialmente até 28 de Fevereiro do corrente ano.

4. A revisão prevista no n.º 1 do artigo 10.º pode ser requerida até ao fim do presente ano agrícola, desde que, nesse ano e nos dois anos anteriores, não se tenha verificado alteração das rendas, ainda que por mútuo acordo.

#### **ARTIGO 25.º**

##### **(Práticas especulativas)**

Constitui conduta especulativa, punível nos termos da legislação respectiva:

- a) A recusa de recibo de renda paga;
- b) A cobrança antecipada de renda;
- c) A exigência, pelo senhorio, de renda mais elevada no que a devida ou de qualquer outra quantia não autorizada pela lei ou, em termos regulares, pelo contrato.

#### **ARTIGO 26.º**

**(Prazo para a redução a escrito)**

A redução a escrito do contrato de arrendamento terá de verificar-se no prazo de noventa dias a contar da entrada em vigor deste decreto.

**ARTIGO 27.º**

**(Direito subsidiário)**

Nos casos omissos e em tudo que não contrarie os princípios deste diploma, aplicam-se as regras gerais dos contratos e as especiais da locação, em conformidade com as disposições do Código Civil.

**ARTIGO 28.º**

**(Entrada em vigor)**

O presente diploma entra em vigor na data da sua publicação.

Aprovado pela Assembleia Regional dos Açores, na Horta, em 23 de Março de 1977.

O Presidente da Assembleia Regional, *Álvaro P. da Silva Leal Monjardino*.

Assinado em Ponta Delgada em 2 de Maio de 1977. Publique-se.

O Ministro da República, *Octávio de Carvalho Galvão de Figueiredo*.