

ASSEMBLEIA REGIONAL DOS AÇORES

Decreto Legislativo Regional Nº 16/1988/A de 11 de Abril

Arrendamento rural

O Decreto Regional n.º 11/77/A, de 20 de Maio, estabeleceu as normas a que ficaram sujeitas as relações jurídicas de arrendamento rural na Região Autónoma dos Açores.

Este diploma foi alterado pelo Decreto Regional n.º 1/82/A, de 28 de Janeiro.

O Decreto Legislativo Regional n.º 7/86/A, de 25 de Fevereiro, estabelece as bases de uma orientação agrícola voltada para o agricultor e para o aproveitamento completo e protecção dos solos.

Este diploma determina que se proceda revisão da legislação regional sobre arrendamento rural. É o que se leva a efeito.

É por de mais conhecida a especificidade regional neste sector, pelo que se torna desnecessário apresentar argumentos político—legais nesse sentido.

A reformulação propostas procura conciliar os legítimos direitos e interesses dos donos das terras com os dos cultivadores, de acordo com a dimensão e natureza, muito variada, das respectivas explorações agrícolas.

Nestes termos:

A Assembleia Regional dos Açores, ao abrigo do disposto na alínea a) do artigo 229º. da Constituição. decreta o seguinte:

Artigo 1.º

Os artigos 2.º, 4.º a 13.º, 15.º a 17.º e 19.º a 22.º do Decreto Regional n.º 11/77/A, de 20 de Maio, com as alterações que lhe foram introduzidas pelo Decreto Regional n.º 1/82/A, de 28 de Janeiro, passam a ter a seguinte redacção:

Artigo 2.º

Noção

1 — A locação de prédios rústicos para fins de exploração agrícola e pecuária, nas condições de uma regular utilização, denomina—se “arrendamento rural”. 2 - Presume-se rural o arrendamento que recaia sobre prédios rústicos e do contrato e respectivas circunstâncias não resulte destino diferente.

Artigo 3.º

Objecto do contrato

1 — O arrendamento rural, além do terreno e vegetação permanente de natureza no florestal, compreende todas as coisas implantadas ou presas ao solo destinadas habitualmente para o desempenho da sua função económica normal.

2 — Salvo cláusula expressa em contrário, não se consideram compreendidos no arrendamento:

- a) O arvoredo existente em terrenos destinados a corte de matos;
- b) As árvores florestais isoladas;
- c) Os frutos pendentes à data do início da vigência do contrato;
- d) Os edificios affectos a unidades fabris, económicas, habitacionais ou de recreio que não sejam complementares ou acessórias da exploração agrícola ou pecuária nem habitualmente ligadas ao desempenho da função económica e social normal do prédio locado.

3 — O disposto neste decreto legislativo regional não se aplica ao arrendamento para fins florestais, o qual deverá ser objecto de legislação especial.

Artigo 5.º

Forma do contrato

1 —

2 — No prazo de 60 dias, o senhorio entregará o original do contrato na repartição de finanças da sua residência habitual e uma cópia, autenticada por aquela repartição, nos respectivos serviços externos da Direcção Regional da Agricultura, da Secretaria Regional da Agricultura e Pescas.

3 — O disposto nos números anteriores é aplicável às alterações das rendas feitas nos termos do artigo 10.º-A.

4 —

Artigo 6.º

Cláusulas nulas

- a) O arrendatário se obrigue a vender as colheitas, no todo ou em parte, a entidades certas e determinadas;
- b) O arrendatário se obrigue ao pagamento de prémios de seguros contra incêndios de edifícios, bem como das contribuições, impostos ou taxas que incidam sobre os prédios objecto do contrato que sejam devidos pelo senhorio;
- c)
- d) O arrendatário renuncie ao direito de renovação do contrato ou se obrigue antecipadamente a denunciá-lo;
- e) O arrendatário 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)
- g)

Artigo 7.º

Prazo de arrendamento

1 — Os arrendamentos rurais não podem ser celebrados por prazo inferior a seis anos, a contar da data em que tiverem início, valendo aquele se houver sido estipulado prazo mais curto.

2 — Findo o prazo estabelecido no número anterior, ou o convencionado, se for superior, entende-se renovado o contrato por períodos sucessivos de três anos enquanto o mesmo não for denunciado nos termos deste diploma.

3 — O senhorio não pode opor-se à primeira renovação.

4 — O termo de qualquer prazo corresponderá sempre ao fim do ano agrícola em curso, que deve ser expressamente indicado nos contratos.

5 — O disposto no número anterior entende-se sem prejuízo do estabelecimento de prazos especiais por diploma regulamentar, no âmbito de medidas de fomento.

6 — Os prédios afectos ao Instituto Regional de Ordenamento Agrário adquiridos para fins de emparcelamento podem ser arrendados por prazos inferiores aos estabelecidos nos números anteriores.

Artigo 8.º

Renda

1 — A renda é estipulada em dinheiro ou em géneros, consoante o acordo das partes, sem prejuízo do disposto no n.º 1 do artigo 9.º

2 — A renda é anual, só pode ser alterada nos termos do presente diploma e em caso algum pode ser convencionada a antecipação do seu pagamento.

3 — O pagamento da renda será, porém, feito em dinheiro e em casa do senhorio, a menos que o contrato estipule outro local.

Artigo 9.º

Tabelas de rendas

1 — Para efeitos da actualização prevista no artigo anterior, a Secretaria Regional da Agricultura e Pescas estabelecerá tabelas de rendas máximas, com base na evolução dos preços correntes dos produtos agrícolas, na diferente natureza dos solos, nas formas do seu aproveitamento e quaisquer outros factores atendíveis, ouvidas as associações ligadas ao sector.

2 — As tabelas previstas no número anterior serão estabelecidas por ilha ou concelho e constarão de portaria a publicar anualmente até 31 de Agosto.

3 — Se o contrato abranger edifícios, dependências, instalações ou outros equipamentos fixos, o valor da renda dos mesmos será referido expressamente no contrato, com destaque das rendas parcelares.

Artigo 10.º

Redução de renda

1 — Quando no prédio arrendado, por causas imprevisíveis e anormais, resultar, com carácter duradouro plurianual, diminuição significativa da capacidade produtiva do prédio, ao arrendatário assiste o direito de obter a resolução do contrato ou a fixação de nova renda, salvo se essa diminuição resultar de práticas inadequadas de exploração.

2 — Consideram-se causas imprevisíveis e anormais, além de outras, inundações, acidentes geológicos e ecológicos e pragas de natureza excepcional, excluindo todos os acidentes que possam ser cobertos por contrato de seguro, de acordo com a lei.

Artigo 11.º

Mora do arrendatário

1 — Quando, por causa que lhe seja imputável, o arrendatário não pagar a renda no tempo e forma devidos, o senhorio, decorridos 90 dias após a data do vencimento, temo 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 arrendatário provar nos autos que até à contestação pagou ao senhorio, ou depositou à ordem deste, a renda devida, acrescida de indemnização equivalente ao dobro do valor da renda e os respectivos juros.

3 —

Artigo 12.º

Benfeitorias

1 — O arrendatário pode fazer no prédio ou prédios arrendados benfeitorias úteis, com o consentimento escrito do senhorio ou, na falta deste, mediante um plano de exploração a aprovar pela Secretaria Regional da Agricultura e Pescas, no prazo de 90 dias a contar da recepção do pedido, depois de ouvidas as partes ou os seus representantes.

2 — O senhorio só pode fazer as benfeitorias úteis que sejam consentidas pelo arrendatário ou, na falta de consentimento escrito deste, aprovadas pela Secretaria Regional da Agricultura e Pescas, no prazo de 90 dias a contar da recepção do pedido, depois de ouvidas as partes ou seus representantes.

3 — As benfeitorias referidas no n.º 1 poderão implicar alteração do prazo do contrato e as constantes do n.º 2 poderão fazer alterar o prazo do contrato e o montante da renda, alterações que, na falta de acordo das partes, serão objecto das decisões administrativas referidas nos números anteriores.

4 — Em caso algum o prazo do contrato estabelecido por acto administrativo, na falta de acordo das partes, poderá exceder dezoito anos, considerado o tempo decorrido desde o início da vigência do contrato ou desde a sua última renovação.

5 — Quando as benfeitorias referidas no n.º 2, pedidas pelo senhorio, importem alteração sensível do regime de exploração do prédio ou o arrendatário se não conformar com o eventual acréscimo de renda, tem este a faculdade de proceder, no prazo de 30 dias, a denúncia do contrato, a qual só produz efeitos no fim do respectivo ano agrícola.

Artigo 13.º

Indemnização por deterioração

O senhorio tem direito a exigir do arrendatário, quando ocorrer a cessação da relação contratual, indemnização relativa a deterioração ou danos causados nos prédios arrendados, ou coisas neles integradas, por facto imputável ao mesmo arrendatário ou como consequência de este não haver cumprido com as obrigações normais de cultivador.

Artigo 15º.

Denúncia do contrato

Os contratos de arrendamento a que se refere este diploma consideram-se sucessiva e automaticamente renovados se não forem denunciados nos termos seguintes:

- a) O arrendatário deve 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 deve avisar também o arrendatário pela forma referida na alínea anterior com a antecedência mínima de um ano relativamente ao termo da primeira ou subsequente renovação.

Artigo 15.º-A

Obrigações decorrentes da denúncia

1 — O senhorio que usar da faculdade prevista no artigo anterior é obrigado, alternativamente, salvo caso fortuito ou de força maior:

- a) A explorar o prédio ou prédios, por si, seu cônjuge não separado judicialmente de pessoas e bens ou de facto e por parentes ou afins na linha recta, durante o prazo mínimo de seis anos;
- b) A alienar o prédio no prazo de um ano a contar da data da cessação do contrato.

2 — Para o efeito da alínea a) do número anterior, a venda de cortes de erva não é considerada exploração directa; esta deverá ser contínua e ter início após a tradição do prédio.

3 — O arrendatário despedido prefere, com observância do disposto no artigo 22º., na aquisição do prédio alienado nos termos da alínea b) do n.º 1.

4 — Em casos de inobservância do disposto no n.º 1, o arrendatário despedido tem direito a exigir do senhorio uma indemnização equivalente ao triplo do valor da renda anual estipulada no contrato denunciado ou a recuperar o prédio iniciando novo contrato, nos precisos termos do que anteriormente vigorava, desde que o requeira ao tribunal no prazo de 30 dias a contar do conhecimento do facto.

Artigo 16.º

Oposição à denúncia

1 — O arrendatário que se considere numa das situações que lhe permita deduzir oposição à denúncia deverá comunicá-lo por escrito ao senhorio no prazo de 60 dias a partir da data em que tiver recebido a comunicação prevista na alínea b) do artigo 15.º.

2 — O senhorio pode obstar à oposição à denúncia deduzida pelo arrendatário se no prazo de 60 dias após a recepção da declaração do arrendatário instaurar acção judicial na qual alegue e prove a invalidade formal da oposição ou a sua falta de fundamento.

3 — São fundamentos de oposição à denúncia a alegação, por parte do arrendatário, de que:

- a) O senhorio não pode ou não tenciona cumprir as obrigações referidas no n.º 1 do artigo anterior;
- b) A efectivação da denúncia põe em risco a sua subsistência económica.

4 — A denúncia do contrato produzirá efeitos sempre que esteja em risco a subsistência económica do senhorio.

Artigo 27.º

Resolução do contrato

O senhorio só pode pedir a resolução do contrato na decorrer do prazo do mesmo se o arrendatário:

- a)
- b) Faltar ao cumprimento de uma obrigação legal, com prejuízo para a produtividade, substância ou função económica e social do prédio;
- c)
- d)
- e)
- f) Salvo o previsto no artigo 23.º, subarrendar ou ceder, a qualquer título, total ou parcialmente, os prédios arrendados ou ainda ceder a sua posição contratual sem autorização do senhorio;
- g) Não atingir os níveis mínimos de utilização do solo estabelecidos na legislação em vigor ou não observar injustificadamente o que for determinado nos planos a que se referem os artigos 7.º- A e 12.º;
- h) Utilizar o prédio para fins não agrícolas.

Artigo 19.º

Caducidade do contrato

1 — O arrendamento não caduca por morte do senhorio nem pela transmissão do prédio.

2 — Quando cesse o direito ou findem os poderes de administração com base nos quais o contrato foi celebrado, observar-se-á o disposto no n.º 2 do artigo 1051.º do Código Civil.

3 — O arrendamento rural não caduca por morte do arrendatário, transmitindo-se ao cônjuge sobrevivente desde que não separado judicialmente de pessoas e bens ou de facto e a parentes ou afins na linha recta que com o mesmo viviam habitualmente em comunhão de mesa e habitação ou em economia comum há mais de um ano.

4 — A transmissão a que se refere o número anterior defere-se pela ordem seguinte:

- a) Ao cônjuge sobrevivente;

b) Aos parentes ou afins da linha recta, preferindo os primeiros aos segundos, os descendentes aos ascendentes e os de grau mais próximo aos de grau mais remoto.

5 — A transmissão a favor dos parentes ou afins, segundo a ordem-constante do numero anterior, também se verifica por morte do cônjuge sobrevivente quando, nos termos deste artigo, lhe tenha sido transmitido o direito ao arrendamento.

6 — Todavia, o arrendamento caducará se o direito à sucessão na posição do arrendatário não for exercido nos três meses seguintes à morte deste ou do cônjuge não separado de pessoas e bens ou de facto, mediante comunicação escrita ao senhorio, mas a restituição do prédio ou prédios 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 do prédio ou prédios arrendados por utilidade pública importa a caducidade do arrendamento.

2 — Se a expropriação for total, o arrendamento considerado encargo autónomo para o efeito de o arrendatário ser indemnizado pelo expropriante.

3 — Na indemnização, além dos valores dos frutos pendentes ou das colheitas inutilizadas, atende-se ainda ao valor das benfeitorias a que o arrendatário tenha direito e aos demais prejuízos emergentes da cessação do arrendamento, calculados nos termos gerais de direito.

4 — Se a expropriação for parcial, o arrendatário, 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

Preferência

1 — No caso de venda ou dação em cumprimento do prédio arrendado, aos respectivos arrendatários assiste o direito de preferirem na transmissão.

2 — O direito de preferência do arrendatário cede perante o exercício desse direito porco—herdeiro ou com— proprietário ou por proprietário de prédio confinante, nos termos do artigo 1380.º do Código Civil, quando este seja directamente explorado por aquele.

3 — Salvo o disposto no número anterior, é aplicável o disposto no artigo 416.º a 419.º e 1410.º do Código Civil, com as necessárias adaptações.

Artigo 22.º

Cessão da exploração pecuária

1 — Nos casos de arrendamento 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 arrendatário 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 Secretaria Regional da Agricultura e Pescas para a pretendida cessão, o arrendatário 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 arrendatário 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 30 dias a contar da data em que for notificado pelo arrendatário 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 arrendatário que utilizar a faculdade conferida pelo n.º 1 não poderá usá-la novamente nos três anos subsequentes.

Artigo 2.º

São revogadas as seguintes disposições do Decreto Regional n.º 11/77/A, de 20 de Maio, com as alterações que lhe foram introduzidas pelo Decreto Regional n.º 1/82/A, de 28 de Janeiro:

Artigo 3.º;

N.º 3 do artigo 5.º-A;

N.º 3 do artigo 10.º;

Artigo 14.º;

N.º 2 do artigo 15.º

Artigo 24.º

Artigo 3.º

São aditadas as seguintes disposições ao Decreto Regional n.º 11/77/A, de 20 de Maio:

Artigo 7.º -A

Alteração do prazo

1 — Sempre que uma exploração agrícola objecto de arrendamento venha a ser reconvertida nela arrendatário em termos a definir por decreto legislativo regional, o contrato tem duração mínima fixada na decisão que aprova o respectivo plano de reconversão.

2 — A reconversão referida no número anterior terá de ter a autorização do senhorio.

3 — O prazo referido no n.º 1 não pode exceder dezoito anos, devendo na sua fixação ser considerados o tempo já decorrido desde o início ou renovação do contrato, o valor económico da reconversão, o volume de investimento a fazer e o benefício resultante para o proprietário findo o contrato.

4 — Findo o prazo fixado nos termos deste artigo, só por acordo expresso das partes pode haver continuação do contrato, o qual vale então como novo arrendamento.

Artigo 8.º —A

Actualização de rendas

As rendas serão actualizadas anualmente por iniciativa de qualquer das partes, não podendo, contudo, ultrapassar os limites fixados nas tabelas referidas no artigo seguinte.

Artigo 10.º—A

Procedimento a adaptar para alteração de renda

1 — Os pedidos de alteração de renda devem ser dirigidos à parte contrária, neles mencionando o requerente a renda que considera dever ser paga.

2 — Os pedidos são formulados por escrito, após a ocorrência das causas ou quando as consequências das mesmas se fizerem sentir, e deverão explicitar os motivos que justifiquem a redução de renda.

3 — No caso de os contraentes, nos 30 dias seguintes à formulação do respectivo pedido, não chegarem a acordo sobre a alteração da renda, poderão recorrer a tribunal no prazo de 60 dias a contar do término daquele prazo.

4 — Enquanto não for proferida decisão judicial, o arrendatário poderá efectuar o pagamento da renda na base da redução proposta, ficando, porém, obrigado ao pagamento da importância correspondente ao complemento da renda que possa a vir a ser fixada por decisão judicial, acrescida dos respectivos juros.

Artigo 16.º-A

Indemnização par denúncia

1 — O arrendatário que viva exclusivamente da actividade agrícola e ou pecuária e cujo contrato tenha sido denunciado nos termos da alínea b) do artigo 15º. terá direito a uma indemnização, a pagar pelo senhorio no acto da entrega do prédio ou prédios, calculada na base do valor da renda paga aquando da denúncia e correspondente a um terço do número de anos de vigência do contrato.

2 — O disposto no número anterior não se aplica ao senhorio que viva exclusivamente da actividade agrícola e ou pecuária.

3 — Em caso algum a indemnização prevista no n.º 1 poderá ultrapassar nove vezes o valor da renda estipulada aquando da denúncia do contrato.

Artigo 4.º

Direito transitório

1 — Sem prejuízo do disposto nos números seguintes, as alterações introduzidas por este diploma aos Decretos Regionais n.ºs. 11/77/A e 1/82/A, respectivamente de 20 de Maio e de 28 de Janeiro, aplicam-se aos contratos de arrendamento rural existentes à data da sua entrada em vigor.

2 — Aquelas alterações não são aplicáveis aos processos que naquela data estejam pendentes em juízo.

3 — O disposto no n.º 3 do artigo 7.º só se aplica aos contratos celebrados posteriormente à entrada em vigor do presente diploma.

Aprovado pela Assembleia Regional dos Açores, na Horta, em 28 de Janeiro de 1988.

O Presidente da Assembleia Regional, *José Guilherme Reis Leite*.

Assinado em Angra do Heroísmo em 9 de Março de 1988.

Publique-se.

O Ministro da República para a Região Autónoma dos Açores, *Vasco Joaquim Rocha Vieira*.