

REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES



ASSEMBLEIA REGIONAL

COMISSÃO PERMANENTE PARA OS ASSUNTOS ECONÓMICOS E FINANCEIROS

RELATÓRIO E PARECER SOBRE AS
INICIATIVAS LEGISLATIVAS SOBRE
" ARRENDAMENTO RURAL "



ASSEMBLEIA REGIONAL

INTRODUÇÃO

A Comissão reuniu nos dias 21, 22 e 23 de Outubro de 1987, numa das salas da Secretaria Regional do Comércio e Indústria para analisar as três iniciativas legislativas referentes ao "Arrendamento Rural", tendo-se emitido o parecer que se segue.

II

(Enquadramento Jurídico)

Os dois projectos de Decreto Legislativo Regional apresentados pelo Centro Democrático Social e pelo Partido Socialista foram efectuados nos termos da alínea a) do nº 1 do artº 20º do Estatuto Político Administrativo da Região Autónoma dos Açores. A proposta de Decreto Legislativo Regional oriunda do Governo foi apresentada nos termos da alínea j) do artº 56º do Estatuto Político Administrativo da Região.

Compete à Assembleia Regional dos Açores, nos termos da alínea c) do artº 32º legislar sobre a matéria em apreço que mais não visa do que alterar algumas normas dos Decretos Legislativos Regionais nº 11/77/A de 20 de Maio e 1/82/A de 28 de Janeiro.

III

(Apreciação na generalidade)

1 - Em 17 de Março e 21 de Maio do corrente ano, a representação parlamentar do Centro Democrático Social e o Grupo Parlamentar do Partido Socialista, apresentaram à Assembleia Regional dois projectos de Decreto Legislativo Regional.

2 - Nesta data a Comissão decidiu solicitar o parecer de todas as Associações de Agricultores da Região, às Associações de Jovens Agricultores de S. Miguel e de S. Jorge e ainda ao Sindicato dos Empregados Técnicos e Assalariados Agrícolas.

Apenas recebeu resposta da Associação de Agricultores de S. Jorge e do Sindicato anteriormente referido.

3 - A Comissão recebeu igualmente da Assembleia Municipal da Ribeira Grande e através da Mesa da Assembleia Regional dos Açores uma fotocópia duma acta da reunião extraordinária da Assembleia Municipal sobre o assunto.

4 - Recebeu ainda a Comissão a acta das reuniões do Conselho Regional de Agricultura onde foram discutidas as propostas de alteração à proposta de "Arrendamento Rural" do governo.

Sobre essa matéria convém ainda referir que a Comissão assistiu nos dias 20, 21 e 22 no Auditório de Ponta Delgada ao I Congresso de Agricultura dos Açores no sentido de se aperceber da sensibilidade dos agricultores relativamente a esta temática uma vez que o assunto foi abordado numa intervenção.

REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES



ASSEMBLEIA REGIONAL

5 - No dia 24 de Setembro deu entrada na Assembleia Regional a proposta do Governo acompanhada de nota justificativa e remetida a esta Comissão para parecer até 9 de Novembro.

6 - Em oportunidade adequada, os dois projectos de diploma e a proposta de Decreto Legislativo Regional foram apresentadas à Comissão pelos respectivos proponentes.

Embora divergindo uns dos outros do ponto de vista estritamente ideológico, parecer à Comissão que basicamente estava em causa a defesa duma melhor adequação da legislação Regional em matéria de agricultura numa fase em que os desafios são maiores não só por via da nossa adesão à Comunidade Económica Europeia mas pela necessidade urgente de adequação da nossa agricultura às necessidades reais dos agricultores numa Região onde legislar sobre esta matéria é tarefa complexa dadas as particularidades das cada uma das nossas ilhas onde as necessidades e carências são diferentes por conta da dimensão de cada uma delas.

7 - As três iniciativas legislativas reconhecem a necessidade de alterar determinadas normas sobre a lei de arrendamento rural que estão a originar certas distorções. Reconhecem igualmente que é possível aproximar interesses aparentemente inconciliáveis entre o arrendatário e o senhorio. Reconhecem ainda a necessidade de suavizar a intervenção administrativa no processo do arrendamento rural. Reconhecem ainda as características próprias e específicas de cada ilha onde a procura e a oferta de terra, e a forma de propriedade e o regime de exploração são muito diferentes em algumas delas.

8 - O objectivo final das iniciativas legislativas, ora em apreciação vai de encontro às preocupações expostas mas a forma de lá chegar é diferente.

Enquanto que a proposta do Centro Democrático Social aponta para uma liberalização mais acentuada do processo do arrendamento rural quer no que respeita ao valor das rendas, quer no que respeita ao direito de retorno da terra pelos senhorios, as outras duas iniciativas legislativas em apreço têm uma aproximação ao problema de maneira mais gradual embora em perspectivas diferentes.

9 - Trata-se duma matéria dum profundo melindre dada a dificuldade de fundir num diploma único perspectivas diferentes do ponto de vista político e ainda as perspectivas actuais dos arrendatários e senhorios as quais nem sequer são coincidentes ao nível das diversas ilhas.

REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES



ASSEMBLEIA REGIONAL

10 - Como apreciação geral sobre o sector agrícola, a Comissão considera importante revelar alguns elementos relativos à sua situação sócio-económica.

QUADRO I

DISTRIBUIÇÃO SECTORIAL DOS ACTIVOS - 1986

SECTORES E RAMOS DE ACTIVIDADE	H M	H	M
SECTOR PRIMARIO	29,1	37,7	3,1
- Agricultura, silvicol. e pecuária	24,5	31,6	3,1
- Pescas	4,6	6,1	----
SECTOR SECUNDARIO	22,5	23,9	18,8
SECTOR TERCIARIO	48,4	38,4	78,0

QUADRO II - 1983

DISTRIBUIÇÃO DO PIB REGIONAL NO SECTOR AGRICOLA

Agricultura	----->	37,1%
Pecuária	----->	62,4%
Silvicultura	----->	0,4
TOTAL DO SECTOR AGRICOLA NO PIB REGIONAL	----->	31%



ASSEMBLEIA REGIONAL

QUADRO III

ESTIMATIVA DA REPARTIÇÃO POR ILHA DO VAB AGRICOLA TOTAL - 1983

SMA	SMG	TER	GRA	SJO	PIC	FAI	FLO	COR
1,1	55,3	20,9	2,2	4,8	7,4	6,0	2,0	0,3

QUADRO IV

ESTIMATIVA DA PARTICIPAÇÃO DO VAB AGRICOLA NO PIB TOTAL ILHA 1983

	SMA	SMG	TER	GRA	SJO	PIC	FAI	FLO	COR
Agricultura	8,5	11,0	7,2	14,7	12,7	22,6	9,4	23,6	22,3
Pecuária	6,0	18,7	19,1	29,2	25,6	15,1	14,2	17,5	19,9
Silvicultura	0,3	0,2	0,1	0,2	0,1	0,1	0,2	0,2	0,1
Total	14,8	29,8	26,4	44,1	38,4	37,8	23,8	41,3	42,3

QUADRO V

0.8.3 ESTIMATIVA DO SUB-EMPREGO NA AGRICULTURA - 1985

SMA	SMG	TER	GRA	SJO	PIC	FAI	FLO	COR
17,2	15,0	14,5	14,7	17,6	25,4	11,9	29,3	16,7

REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES



ASSEMBLEIA REGIONAL

DISTRIBUIÇÃO DA POPULAÇÃO ACTIVA

SECTORES	ANOS	
	1981	1986
<u>Sector primário</u>	24,5	26,10
Agricultura	22,31	22
Pescas	2,14	4,10
<u>Sector Secundário</u>	19,64	19,90
<u>Sector Terciário</u>	33,73	43,70
Total	77,82	89,70

Fonte: Diagnóstico Sócio-Económico - DREPA 1987

11 - Da análise dos quadros atrás referidos verifica-se que a distribuição sectorial dos activos na agricultura é semelhante à distribuição sectorial do Produto Interno Bruto mas quando se consideram separadamente os activos por sexos, surgem diferenças significativas.

A produção agro-silvo-pecuária tem o seu maior peso nas ilhas de S. Miguel e Terceira representando S. Miguel mais de 55% da Região.

No que se refere ao peso do sector agrícola no conjunto de economia de cada ilha assumem valores relevantes as ilhas da Graciosa, S. Jorge, Pico, Flores e Corvo o que se deve à prática de uma agricultura, quase exclusivamente de subsistência. A população activa agrícola na Região é ainda bastante elevada (28,3%) contra 17,9% na Espanha e 9% na Comunidade.

Dos cerca de 26 400 produtores agrícolas individuais, 51% têm a agricultura como actividade principal. Existe ainda uma elevada taxa de sub-emprego neste Sector, 16,9%, sendo de registar as ilhas do Pico e Flores com valores bastante superiores à média regional (25,4% e 29,3% respectivamente).

Em termos de distribuição de propriedade e de formas de exploração da mesma, a realidade de cada ilha é bem diferente.

Em termos gerais, poderemos afirmar que, enquanto em S. Miguel e S. Jorge, existe uma grande percentagem de arrendatários



ASSEMBLEIA REGIONAL

sendo a sua economia agrícola construída nessa base, nas restantes ilhas existe uma grande percentagem de senhorios agricultores.

Em termos de procura de terra podemos afirmar que, a procura é superior à oferta apenas nas ilhas de S. Miguel, Terceira e S. Jorge, sendo que nas restantes ilhas existe disponibilidade de terra em relação à procura.

Em termos conclusivos poderemos afirmar, na generalidade que a grande aposta política da lei do " Arrendamento Rural " é a de conciliar os dois grandes conceitos básicos a ela subjacentes: a função eminentemente social da terra e o direito indiscutível à propriedade e posse da terra por parte do senhorio .

Resta-nos referir que, na generalidade, as três propostas foram aprovadas por unanimidade.

CAPITULO IV

(Análise na especialidade)

Para a apreciação na especialidade a Comissão tomou por base a anterior lei do Arrendamento Rural (Decreto Legislativo Regional 11/77/A de 20 de Maio alterado pelo Decreto Legislativo Regional de 1/82/A de 28 de Janeiro), e comparou-a com os projectos e a proposta do decreto do Governo.

Ficou ainda entendido que a proposta de diploma a apresentar à Assembleia mencionará apenas os artº objecto de alteração embora este relatório pretenda ser mais elucidativo, compara artº a artº a três posições partidárias sobre a matéria.

REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES



ASSEMBLEIA REGIONAL

ARTº 1º

(Âmbito)

Não há propostas de alteração.

ARTº 2º

(Noção)

Não há propostas de alteração para o nº 1.

Para o nº 2 as propostas de alteração são idênticas ficando o mesmo com a seguinte redacção:

2 - Presume - se rural o arrendamento que recaia sobre prédios rústicos e do contrato e respectivas circunstancias não resulte destino diferente.

ARTº 3º

(Equiparações)

Para este artigo, as propostas de alterações são idênticas, havendo unanimidade nas iniciativas legislativas no sentido de se proceder à sua eliminação.

Tratava-se de um artigo polémico que proibia os cortes de erva, proibição que, na prática, era impossível de se controlar. A sua eliminação vem apenas legalizar uma situação que, de facto, já existe:

a venda sistemática de cortes de erva.

Com a eliminação deste artigo deixou igualmente de ser proibido a utilização da terra em contrato de parceria agrícola.

REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES



ASSEMBLEIA REGIONAL

Artº 4º

(Objecto do contrato)

Para este artigo as propostas de alteração são idênticas, tendo-se, por consenso, acordado a seguinte proposta de redacção:

Artº 4º

(Objecto do contrato)

1. O arrendamento rural, além do terreno e vegetação permanente de natureza não florestal, compreende todas as coisas implantadas ou presas ao solo destinadas habitualmente aos fins próprios da exploração agrícola ou pecuária dos prédios.

2. Salvo clausula expresa em contrato, não se considera compreendido nos arrendamento:

- a) O arvoredado existente em terrenos destinados a corte de matos;
- b) As arvores florestais isoladas;
- c) Os frutos pendentes à data do início da vigência do contrato;

d) Os edifícios afectos a unidades fabris, económicas, habitacionais, ou de recreio que não sejam complementares ou acessórias da exploração agrícola ou pecuária, nem indispensáveis ao desempenho da função económica e social norma do prédio locado.

3. O disposto neste Decreto Legislativo Regional não se aplica ao arrendamento para fins florestais, os quais deverão ser objecto de legislação especial.

A comissão entendeu que esta proposta de alteração é mais restritiva classificando assim melhor, o objecto do contrato.

REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES



ASSEMBLEIA REGIONAL

ARTº 5º

(Forma do contrato)

As propostas são idênticas, apenas havendo alteração para os nº 2 e 3 deste artigo.

2. No prazo de sessenta dias, o senhorio entregará o original do contrato na Repartição de Finanças da sua residência habitual e remeterá uma cópia autenticada por aquela Repartição, aos Serviços Externos da Direcção 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 10º-A.

A alteração proposta resume-se ao alargamento do prazo de 30 para 60 dias e retira-se a Câmara Municipal do circuito administrativo, apesar da discordância do Centro Democrático Social em relação a esta última questão uma vez que a Câmara Municipal apenas servia de intermediária no processo.

ARTº 5º A

(Sanções de falta de forma)

Para os nº 1 e 2 deste artigo as propostas são idênticas.

Não há alterações ao Decreto Legislativo Regional 1/82 defendendo-se a aplicação de sanções por falta de contrato após a notificação do contraente no prazo de trinta dias.

Em relação ao nº 3 existem diferentes posições.

O Partido Socialista e o Centro Democrático Social defendem a sua eliminação enquanto que o Governo defende a sua manutenção, isto é, os primeiros consideram que o senhorio, no caso de não entregar o original do contrato à Repartição de Finanças e à Secretaria Regional da Agricultura e Pescas não deve ficar sujeito ao pagamento de multa correspondente ao tempo que durar o incumprimento enquanto que a proposta do Governo defende a aplicação desta sanção.

Por maioria, ficou decidido não alterar este artigo.



ASSEMBLEIA REGIONAL

ARTº 5º B

(Suprimento de falta de forma)

Não há propostas de alteração para este artigo.

ARTº 6º

(Cláusulas nulas)

Para este artigo apenas há alterações do Centro Democrático Social e do Governo que apenas se resumem a mudar nas alíneas a), b), d) e e) a terminologia rendeiro por arrendatário:

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 dos 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) O arrendatário renuncie ao direito de renovação do contrato ou se obrigue antecipadamente a denunciá-lo;

d) 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.

ARTº 7º

(Prazo de arrendamento)

Para este artigo existem três propostas diferentes. O centro Democrático Social adopta a forma anterior.

O Partido Social Democrata adopta a forma anterior e cria um novo número, restringindo o poder dos senhorios se oporem, à primeira renovação.

O Partido Socialista adopta genericamente a forma anterior mas alarga os prazos de arrendamento de seis para nove anos para o 1º arrendamento e de três para seis anos as renovações.

REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES



ASSEMBLEIA REGIONAL

A comissão, por maioria, aceitou a proposta do Governo fazendo incluir um nº 6 por proposta do Partido Socialista.

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

2. Findo o prazo estabelecido no numero anterior, ou o convencionando se for superior, entende-se renovado o contrato por periodos 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 prejuizo do estabelecimento de prazos especiais por diploma regulamentar, no âmbito de medidas de fomento.

6. Os prédios pertencentes ao Instituto Regional de ordenamento agrário, adquiridos para fins de emparcelamento, podem ser arrendados por prazos inferiores aos estabelecidos nos numeros anteriores.

Este novo numero corresponde ao artº 24 da proposta do Governo e fica melhor arrumado neste artigo.

A introdução do nº 3 visa dar uma garantia de estabilidade da exploração agrícola implantada em terra arrendada.

ARTº 7º - A

(Alteração do prazo)

A proposta do Governo é intermediária entre as propostas do P.S. e do CDS. A do Governo permite a reconversão da terra pelo arrendatário mediante a apresentação de um plano em que a audição do senhorio é obrigatório não podendo o contrato de arrendamento exceder 18 anos. O CDS apenas permite a alteração do prazo por reconversão se o plano proposto obtiver o acordo do senhorio. O PS permite a alteração do prazo por reconversão sem audição do senhorio.

REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES



ASSEMBLEIA REGIONAL

Por maioria, ficou este artigo com a seguinte redacção:

ARTº 7º - A

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

2. Sobre o plano proposto será obrigatoriamente ouvido o senhorio e se, este apresentar objecções ou sugestões, embora não vinculativas, devem as mesmas ser tomadas em conta na aprovação ou rejeição.

3. O prazo referido no numero 1 não pode exceder 18 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.

ARTº 8º

(Renda)

As três propostas têm em comum o facto de introduzirem a anualidade no pagamento das rendas, introduzindo-se uma norma supletiva que determina o local de cumprimento da prestação de renda na casa do senhorio. Esta última norma apenas é apresentada pelo P.S. e pelo Governo.

A proibição da antecipação do pagamento é igualmente defendida pelo Governo. O P.S. defende a não exigibilidade mas admite a possibilidade de ser convencionada por acordo das partes.

Por maioria, a redacção final para este artigo é a seguinte:

ARTº 8º

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

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.

REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES



ASSEMBLEIA REGIONAL

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

4. Se o contrato abranger edifícios, depêndencias, instalações ou outros equipamentos fixos, o valor da renda dos mesmos será referido espresamente no contacto com destaque das restantes parcelas.

ARTº 8º - A

(Actualização das rendas)

As três iniciativas legislativas defendem a actualização anual por iniciativa de qualquer das partes diferindo na forma e processo de actualização.

Para o artigo 8º A, foi aprovada a seguinte redacção:

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

ARTº 9º

(Tabela das rendas)

As propostas são iguais no essencial, permitindo à Secretaria Regional da Agricultura e Pescas estabelecer as rendas máximas com base em critérios idênticos.

Foi aprovada a a seguinte redacção:

ARTº 9º

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.

REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES



ASSEMBLEIA REGIONAL

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 restantes parcelas.

Em relação ao anterior diploma foi modificado o processo de fixação das rendas máximas. Foi realçado o papel das associações ligadas ao Sector e prescinde-se como critério o da fixação para cada Concelho, do preço dos géneros: é eliminada a intervenção administrativa na determinação do valor de rendas, dos bens móveis ou imóveis que integram o objecto do contrato juntamente com o prédio arrendado.

ARTº 10º

(Redução da Renda)

A proposta para este artigo é comum às três iniciativas.

A redacção proposta é a seguinte:

ARTº 10º

1. Quando no prédio arrendado, por causas imprevisíveis e anormais, resultar, com carácter duradouro plurienal, 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.

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

ARTº 10º A

(Procedimento a adoptar para alteração da renda)

As propostas são idênticas tendo ficado assim a redacção deste artigo:

REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES



ASSEMBLEIA REGIONAL

ARTº 10º A

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

2. Os pedidos são formulados por escrito, no prazo máximo de trinta dias após o fim do ano agrícola ou após o termo dos eventos causais do invocado motivo de redução de renda.

3. No caso de os contraentes, nos trinta dias seguintes à formulação do respectivo pedido, não chegarem a acordo sobre a alteração da renda, poderão recorrer a Tribunal no prazo de sessenta dias a contar do terminos daquele prazo.

ARTº 11º

(Mora do arrendatário)

As propostas de alteração para este artigo diferem das correspondentes no anterior diploma apenas nos pontos 1 e 2 e resumem-se à alteração da palavra " Rendeiro " por " Arrendatário ".

A redacção para este artigo é a seguinte:

ARTº 11º

1. Quando, por causa que lhe seja imputável, o arrendatário não pagar a renda no tempo e lugar próprios, 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 de 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.

ARTº 11º

(Benfeitorias)

As propostas de alteração para este artigo procedem a uma reformulação completa do regime das benfeitorias realizadas no prédio, objectos de contrato.

Nesta matéria as propostas do Partido Socialista e do Governo aproximam-se mais que a do Centro Democrático Social. Na proposta do

REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES



ASSEMBLEIA REGIONAL

C.D.S. só são possíveis benfeitorias com o acordo de ambas as partes enquanto que as outras duas propostas introduzem intervenções administrativas da Secretaria Regional da Agricultura e Pescas quando não existir acordo. Neste caso, as benfeitorias são possíveis de se realizar mediante a aprovação de um plano de exploração a aprovar por aquela entidade depois de ouvidas as partes.

A redacção deste artigo, por maioria, ficou a seguinte:

ARTO 12º

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 número 1 poderão implicar alteração do prazo do contrato e as constantes do número 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 18 anos, considerando o tempo decorrido desde o início da vigência do contrato ou desde a sua última renovação.

5. Quando as benfeitorias referidas no número 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, à denúncia do contrato, a qual só produz efeitos no fim do respectivo ano agrícola.

6. A decisão da Secretaria Regional da Agricultura e Pescas será comunicada ao senhorio e ao arrendatário, considerando-se tacitamente aceite se as partes, no prazo de dez dias, não recorrerem a tribunal.

REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES



ASSEMBLEIA REGIONAL

ARTO 13O

(Indeminização por deterioração)

As propostas são iguais, ficando a seguinte redacção:

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.

ARTO 14O

(Benfeitorias feitas pelo senhorio)

O artº 14º do diploma anterior foi revogado dada a aprovação da proposta para o artº 12º.

ARTO 15O

(Denúncia do contrato)

As propostas no essencial são idênticas e as do Partido Socialista e do Governo diferem do anterior diploma ao alargarem para 18 meses o prazo de aviso prévio para efeito de denúncia do contrato pelo senhorio.

Foi aprovada a seguinte redacção:

ARTO 15O

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 18 meses relativamente ao termo da primeira ou subsquente renovações.



ASSEMBLEIA REGIONAL

ARTº 15º

(Obrigações decorrentes da denúncia)

As propostas são diferentes tendo apenas em comum a possibilidade de venda do prédio por parte do senhorio.

A proposta aprovada por maioria permite esta possibilidade alargando os fundamentos de denúncia do contrato pelo senhorio e impõe a indemnização do arrendatário despedido em conjugação com o artº 16º A.

ARTº 15º - A

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 directamente por si, seu conjugue não divorciado ou separado judicialmente de pessoas e bens ou de facto, e por parentes ou afins na linha recta, durante o prazo mínimo de 6 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 continua 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 nº 1.

4. Em caso de inobservância do disposto no número um, 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 reocupar o prédio iniciando novo contrato, nos precisos termos do que anteriormente vigorava, desde que o requeira ao tribunal, no prazo de trinta dias, a contar do conhecimento do facto.

ARTº 16º

(Oposição à denuncia)

As diferenças das propostas para os artº 15º e 15º A têm em cada uma das iniciativas legislativas um encadeamento e uma filosofia próprios.

REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES



ASSEMBLEIA REGIONAL

Assim, as propostas para este artigo são diferentes embora os fundamentos de oposição à denúncia sejam iguais. Nestes pressupostos, foram aprovadas por maioria as seguintes normas para o artº 16º.

ARTº 16º

1. O arrendatário que se considere numa das situações que lhe permita deduzir oposição à denuncia 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 15º.

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 declarativa com processo sumário, na qual alegue e prove a invalidade formal da oposição ou a sua falta de fundamento.

3. São fundamentos de oposição à denuncia a alegação, por parte do arrendatário, de que:

a) O senhorio não pode ou não tenciona cumprir as obrigações referidas no nº 1 do artigo;

b) A efectivação da denúncia põe em risco a sua subsistencia económica.

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

ARTº 16º - A

(Indeminização por denúncia)

Sobre esta matéria as propostas da oposição são idênticas determinando indemnização equivalente ao triplo da renda anual e à recuperação do prédio. Na proposta do Governo a indemnização a pagar pelo senhorio será diferente conforme a forma de exploração da terra.

Foi aprovado por maioria, para este artigo, a seguinte proposta:

ARTº 16º - A

(Indeminização por denúncia)

O arrendatário que viva exclusivamente da actividade agricola 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, equivalente a:

REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES



ASSEMBLEIA REGIONAL

a) No caso de exploração leiteira, nove a doze vezes o valor da renda estipulada no último ano de vigência do contrato, tendo em atenção o tempo de vigência do mesmo.

b) Nas restantes formas de exploração, seis vezes o valor da renda estipulada no último ano de vigência do contrato.

Trata-se de uma proposta que, aliviando o proteccionismo dado até então ao arrendatário vem temperar a abertura efectuada ao permitir-se a denuncia.

ARTº 17º

(Resolução do contrato)

As propostas para este artigo são iguais.

Para este artigo foi aprovada a redacção que se segue que apenas altera as seguintes normas do anterior diploma:

ARTº 17º

O senhorio só pode pedir a resolução do contrato no decorrer do prazo do mesmo, se o arrendatário:

b) Faltar ao cumprimento de uma obrigação legal, com prejuizo para a produtividade, substância ou função económica e social do prédio;

f) Salvo o previsto no artigo 23º, subarrendar ou ceder por comodato, 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 7º - A e 12º;

ARTº 18º

(Resolução por urbanização)

Foi aprovado por unanimidade a seguinte proposta de redacção:

REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES



ASSEMBLEIA REGIONAL

1. O senhorio pode pedir a resolução do contrato se destinar o prédio ou parte do prédio arrendado para construção urbana, e possuir projecto aprovado nos termos do Decreto Legislativo Regional 7/86/A, de 25 de Fevereiro.

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 recusar o prédio nas condições anteriores à resolução, se os trabalhos referidos no nº 1 se não iniciarem no prazo de uma ano.

ARTº 19

(Caducidade do contrato)

As propostas para este artigo são iguais. A redacção final é do seguinte teor:

ARTº 19

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 número 2 do artigo 1 051º do Código Civil.

ARTº 20

(Transmissão por morte do arrendatário)

As propostas são idênticas. A grande alteração em relação ao diploma anterior refere-se à limitação dos parentes do arrendatário, na posição contatual deste.

A redacção final deste artigo é a seguinte:

ARTº 20

(Transmissão por morte do arrendatário)

1. O arrendamento rural não caduca por morte do arrendatário, transmitindo-se ao cõnjuge sobrevivente desde que não divorciado ou 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 consecutivo.

REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES



ASSEMBLEIA REGIONAL

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

a) Ao cônjuge sobrevivivo;

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.

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

4. 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.

ARTº 21

(Caducidade por expropriação)

As propostas são idênticas no essencial propondo apenas o CDS uma excepção para as expropriações parciais se a parte expropriada for superior relativamente à parte a expropriar, caso este em que não haveria possibilidade de resolução do contrato ou de redução proporcional da renda.

As outras duas iniciativas não trazem qualquer inovação em relação ao anterior diploma a não ser a proposta do governo que muda a terminologia "rendeiro" para "arrendatário".

Para este artigo ficou aprovada por maioria a seguinte redacção:

ARTº 21

1. A exploração do prédio ou prédios arrendados por utilidade pública importa a caducidade do arrendamento.

2. Se a expropriação for total, o arrendamento é 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.

REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES



ASSEMBLEIA REGIONAL

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.

ARTº 22

(Preferência)

No essencial as propostas são idênticas e visam proceder à desvalorização do direito de preferência do arrendatário na aquisição do prédio, objecto de contrato, face a outros preferentes. Há uma diferença a considerar entre as três propostas e que respeita à obrigatoriedade do cultivo do prédio quando o arrendatário exerce o direito de preferência. Sobre este assunto o Partido Socialista nada refere.

A proposta do Governo obriga ao cultivo do terreno durante um prazo de seis anos enquanto que o Centro Democrático-Social restringe a três anos.

Por maioria, foi aprovada a seguinte proposta:

ARTº 22

(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 cede perante o exercício desse direito por co-herdeiro ou comproprietário ou por proprietário de prédio confinante, nos termos do artigo 1380º do Código Civil, quando este seja directamente explorado por aquele.

3. Sempre que o arrendatário exerça o direito de preferência referido no presente artigo, tem de cultivar o prédio, como seu proprietário, durante, pelo menos, seis anos, salvo caso de força maior devidamente comprovado.

4. Salvo o disposto no número anterior, é aplicável o disposto nos artigos 416º a 419º e 1410º do Código Civil, com as necessárias adaptações.

ARTº 23

(Cessaçãõ da exploraçãõ pecuária)

As propostas sobre esta matéria são muito diferentes, tendo sido aprovada por maioria a seguinte redacção para este artigo.

REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES



ASSEMBLEIA REGIONAL

ARTº 23

(Cessaçãõ da exploraçãõ pecuária)

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

2. O rendeiro que pretende efectuar essa cessãõ deverá requerer previamente autorizaçãõ para tal, em petiçãõ devidamente fundamentada, dirigida à Secretaria da Agricultura e Pescas, onde especifique e respectivos valores.

3. No caso de ser concedida autorizaçãõ pela Secretaria Regional da Agricultura e Pescas para a pretendida cessãõ, o rendeiro deverá comunicar a sua intençãõ, com as respectivas condições, ao senhorio ou senhorios, por carta registada com aviso de recepçãõ.

4. O senhorio do prédio objecto de transmissãõ goza do direito de preferênciã.

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 pretende 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 exercíciõ do direito de preferênciã por parte de qualquer dos senhorios e a cedênciã se tiver efectuada, o arrendamento terminará no fim do respectivo prazo, inicial ou renovado.

7. O rendeiro que utilizar a faculdade conferida pelo nº 1 não poderá usá-la novamente nos três anos subsequentes.

ARTº 24

(Aplicaçãõ no tempo)

Propõe-se por unanimidade a sua eliminaçãõ. A matéria nova contida nas três propostas ficou contemplada no nº 6 do novo artº 7º.

ARTº 25

(Formas de processo)

As propostas respeitam a normas constantes do Código de Processo Civil, prevendo-se normas processuais especiais para o contencioso do " Arrendamento Rural ". A elaboraçãõ do artº 25 é efectuada dado que a

REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES



ASSEMBLEIA REGIONAL

materia nele contida era inconstitucional.

A redacção final deste artigo é o que se segue:

ARTO 25

(Formas de processo)

1. O processo aplicável ao despejo será o previsto nos artigos 964º e seguintes do Código de Processo Civil.

2. O processo aplicável à fixação e alteração de rendas será o previsto nos artigos 1052º e seguintes do Código de Processo Civil.

3. Os processos referidos nos numeros anteriores e os referentes à denuncia terão character de urgencia e, quando estiverem pendentes não pode efectivar-se a entrega do predio ao senhorio requerida com base na denuncia do contrato.

4. É sempre admissivel recurso para o Tribunal da 2ª Instância, em relação aos processos de despejo e referentes à denuncia, tendo efeito suspensivo o recurso interposto da sentença que decreta a restituição do prédio ao senhorio.

ARTO 26

(Direito subsidiário)

As propostas do Governo e do P.S. são iguais e não resultam em qualquer alteração ao anterior normativo. O C.D.S. nada refere relativamente a esta questão.

ARTO 26

(Direito subsidiário)

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

ARTO 27

(Competência territorial)

Não existem propostas de alteração em relação a este artigo cuja

REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES



ASSEMBLEIA REGIONAL

redacção fica assim:

ARTº 27

(Competência territorial)

1. As questões urgentes da aplicação deste diploma legal, nomeadamente as que dizem respeito ao despejo dos prédios, direitos de preferência, oposição às denúncias, fixação e alteração de rendas e outras, serão julgadas no tribunal da comarca da localização dos prédios.

ARTº 28

(Direito transitório)

Trata-se de um artigo novo, proposto pelas 3 iniciativas legislativas, com a seguinte redacção:

1. As alterações introduzidas por este diploma no Decreto Regional nº 11/77/A, de 20 de Maio, aplicam-se aos contratos de arrendamento rural existentes a data da sua entrada em vigor.

2. Todavia, essas alterações não são aplicáveis aos processos que, naquela data, estejam pendentes em juízo.

CAPITULO V

Forma final do diploma

Tendo em consideração o enquadramento jurídico da proposta que refere que a mesma apenas visa alterar algumas normas dum Decreto Legislativo Regional sobre o mesmo assunto, sugerimos, que o Decreto Legislativo Regional a sair da Assembleia apenas contemple as normas alteradas, revogadas e os novos artigos, como o fez o Governo Regional ao apresentar a sua proposta.

Assim tendo por base o parecer da Comissão o Decreto Legislativo Regional teria os seguintes artigos.

ARTº 1

Os artigos 2º, 4º, 5º, 6º a 13º, 15º a 25º do Decreto Regional nº

REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES



ASSEMBLEIA REGIONAL

11/77/A, de 20 de Maio, passam a ter a seguinte redacção:

ARTº 2

São revogadas as seguintes disposições do Decreto Regional nº11/77/A, de 20 de Maio:

Artigo 3º;
 nº 3, do artigo 10º;
 artigo 14º;
 alínea h) do artigo 17º;
 nºs 3, 4 e 5 do artigo 19º;
 nºs 5, 6 e 7 do artigo 22º;
 artigo 24º

ARTº 3

São aditadas as seguintes disposições ao Decreto Regional nº 11/77/A, de 20 de Maio:

Artigos editados
 Artº 7ºA
 Artº 8ºA
 Artº 10ºA
 Artº 16ºA

ARTº 4

Corresponderá ao artigo 28º do parecer que é o seguinte:

1. As alterações introduzidas por este diploma no Decreto Regional nº 11/77/A, de 20 de Maio, aplicam-se aos contratos de arrendamento rural existentes à data da sua entrada em vigor.
2. Todavia, essas alterações não são aplicáveis aos processos que, naquela data, estejam pendentes em juízo.

Ponta Delgada, 27 de Novembro de 1987

A RELATORA

(GABRIELA SILVA)

Aprovado por unanimidade em Angra do Heroísmo em 03/11/87
 O PRESIDENTE

(JORGE CASTANHEIRA CRUZ)
 HORTA-AÇORES