

149

A realidade económica da Região Autónoma dos Açores aponta-nos para as necessidades de uma tomada de atenção muito especial aos sectores da agricultura, agro-pecuária, e silvicultura, actividades dominantes em quase todas as ilhas. A predominância dos diversos títulos de posse da terra na Região varia de ilha para ilha, conforme os costumes ancestrais; a vivência das suas gentes e as próprias características dos solos.

Sendo ainda o arrendamento, o título mais usado e ainda o mais carecido de defesa legal, há que dotar a Região de diploma que, embora com grande dose de generalidade, de modo a poder ser aplicável a diversas situações concretas, possa, no todo, regulamentar as relações jurídicas de arrendamento num clima de justiça e paz social que o nosso Povo na sua grande maioria reclama.

O presente diploma, sempre pretender ser perfeito em matéria de delicadas implicações procura atender às características próprias das relações já existentes entre proprietários da terra e aqueles que a exploram, ao mesmo tempo que restringe a aplicação local de diplomas, elaborados a pensar em Regiões de características absolutamente distintas.

Dadas as dificuldades existentes na criação de novos tipos de processo, judicial e burocrático, foram abolidas propositadamente as Comissões de Arbitragem, cometendo-se, numa linha de coerência e eficácia todas as decisões sobre arrendamento rural, à semelhança de outros tipos de arrendamento aos tribunais comuns.

O reconhecimento do direito de cessão da posição de arrendatário na vigência do respectivo contrato, é a cobertura legal para uma situação de facto já existente e generalizada.

W

Nestes termos, o Grupo Parlamentar do Partido Social Democrata (PSD) apresenta à Assembleia Regional dos Açores o seguinte:

PROJECTO DE DECRETO REGIONAL

ARRENDAMENTO RURAL

Artigo 1

(Âmbito)

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

Artigo 2

(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 uma pessoa colectiva pública, os quais se presumem celebrados para fins de interesse público próprios dessas entidades.

Artigo 3

(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

(Objecto do contrato)

1-O arrendamento rural, além do terreno com o arvoredado e demais vegetação permanente que nele existir, compreende todas as coisas implantadas ou presas ao solo e, ainda, aquelas que, embora, não fazendo parte dessas coisas são, contudo, 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 arvoredado 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 do prédio arrendado.

Artigo 5  
(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 e uma cópia na delegação do Governo Regional, dentro do prazo máximo de trinta dias a contar da respectiva assinatura.

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

4-No caso de não cumprimento do disposto no número 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 número 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  
(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 do 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 casos de violação de obrigações legais ou contratuais;

d) O rendeiro renuncie o 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 extraordi-

nários 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.

#### Artigo 7

##### (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 denuncia 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

##### (Renda: fixação e pagamento)

1-A renda pode ser estipulada em dinheiro ou em géneros, consoante o acordo das partes, sem prejuízo do disposto no número 1 do artigo seguinte.

2-O pagamento da renda será, porém, feito em dinheiro e não é exigível antecipadamente.

#### Artigo 9

##### ( Renda: limites)

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 na ano agrícola corrente.

3-Se o arrendamento abranger equipamentos móveis ou imóveis existentes no prédio arrendado, poderão ser excedidos os valores máximos fixados no número 2, na medida da correspondente sobrevalorização, mediante

autorização concedida pela Secretaria Regional da Agricultura e Pescas, a requerimento dos contraentes.

#### Artigo 10

(Renda: alterações)

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 requeira dentro dos 60 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

(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 do Código de Processo Civil à hipótese prevista no número anterior.

#### Artigo 12

(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

(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 já 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 número 1.

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

#### Artigo 14

(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

(Denúncia)

1-Os contratos de arrendamento previstos neste diploma consideram-se sucessiva e automaticamente renovados e 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 fortuito ou de força maior, a explorar directamente por si, seu conjugue, ascendentes ou descendentes o prédio ou prédios durante o prazo mínimo de três anos.

3-Em caso de inobservância do disposto no 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, na prazo de 30 dias a contar do conhecimento do facto.

## Artigo 16

### (Oposição à denúncia)

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 número 2 do artigo anterior ou ponha em grave risco a subsistência económica do rendeiro e seu agregado familiar ou ainda desde que a entidade que se destinar a explorar directamente o prédio não vá exercer unicamente a profissão de agricultor.

## Artigo 17

### (Rescisão pelo senhorio)

O senhorio só pode pedir 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 permitida;
- f) Efectuar a cessão sem dar conhecimento prévio da mesma ao senhorio no caso previsto no artigo 22;
- g) Não observar as normas ou instruções dimanadas dos poderes públicos quanto à melhor utilização e produtividade dos prédios arrendados.

## Artigo 18

### (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 número 1, se não iniciarem no prazo de um ano.

## Artigo 19

### (Transmissibilidade por morte)

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 conjuge sobrevivente não separado de pessoas e bens ou de facto, parentes ou afins até ao quarto 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 artigo anterior prefere-se pela ordem seguinte:

a) Ao conjuge 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 afastado;

c) Aos parentes ou afins do segundo grau da linha colateral, preferindo os primeiros aos segundos;

d) 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 estabelecidos nos números anteriores, também se verifica por morte do conjuge sobrevivivo 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 conjuge 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 nos termos daquele prazo.

#### Artigo 20

##### (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 do rendeiro se 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 de 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

##### (Direito de preferência)

No caso de venda e dação em cumprimento de prédios que sejam objecto de arrendamento rural tem direito de preferência, em primeiro lugar, os respectivos rendeiros.

## Artigo 22

### (Cessão da exploração pecuária)

1-Nos casos de arrendamentos directamente relacionados com a actividade pecuária é permitida a transmissão entre vivos a título oneroso da posição do rendeiro, quando esta seja acompanhada de transferência em conjunto de todas as instalações, utensílios, máquinas, gado e qualquer outros elementos que integram a a exploração do cedente.

2-Sempre que qualquer rendeiro pretenda transmitir a sua exploração, nos termos do número 1, deverá comunicar a sua intenção, com as respectivas condições, ao senhorio, por carta registada com aviso de recepção.

3-O senhorio do prédio objecto da transmissão, goza do direito de opção pelo valor da contrapartida da cessão.

4-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 foi notificado pelo rendeiro cedente.

## Artigo 23

### (Intervenção administrativa)

1-Verificado que os prédios não se mostram cultivados, ou o estão de maneira deficiente, a Câmara Municipal fará notificar o rendeiro ou proprietário, respectivamente, se houver ou não arrendamento, para fazer cessar aquela situação em prazo não inferior a 60 dias nem superior a um ano.

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

Se o senhorio não proceder no prazo de sessenta dias, o Governo Regional 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

### (Aplicação no tempo)

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

2-Para efeitos de denúncia, os contratos, ainda que celebrados por período mais curto, consideram-se em contínua vigência desde o seu início, nos termos do artigo 6.

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

4-A revisão prevista no número 1 do artigo 9 pode ser requerida até ao fim do presente ano agrícola desde que, nesse ano e nos dois anteriores, não se tenha verificado alteração das rendas, ainda que por mútuo acordo.

Artigo 25

(Prazo para a redução a escrito)

A redução a escrito do contrato de arrendamento rural terá de verificar-se no prazo de 60 dias a contar da entrada em vigor deste decreto.

Artigo 26

(Entrada em vigor)

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

Dom Manuel Francisco Bottequilha e Silva  
João Adriano Bages de Cavallos  
João Manuel Bettencourt da Silva  
Francisco Martinho Nunes Gonçalves  
Alcides de Almeida