



PARTIDO SOCIALISTA

GRUPO PARLAMENTAR

ASSEMBLEIA REGIONAL DOS AÇORES - HORTA

ASSEMBLEIA REGIONAL DOS AÇORES
ADMITIDO, NUMERE-SE E
PUBLIQUE-SE
Baixa à Comissão Quembrados -
muco e Financiam
21, 5, 87
Para parecer até 27, 7, 87
 Presidente,
[Signature]
PROJECTO DE DECRETO LEGISLATIVO REGIONAL

A legislação europeia sobre o arrendamento rural tem evoluído, no sentido de superar os conflitos e interesses, aparentemente insanáveis, entre o senhorio e o rendeiro, não no sentido da protecção directa de um ou outro, mas no sentido da conciliação dos interesses de um e outro, através da promoção de medidas que tenham como propósito criar condições jurídicas para a protecção da exploração agrícola ou pecuária.

E na subordinação dos interesses das partes ao interesse da exploração que se tem procurado a síntese conciliatória dos contrários.

E neste sentido, igualmente, que, no entender do Partido Socialista nos Açores se devem orientar os princípios da revisão do diploma regional 11/77/1A. E nuncarecuando em termos legislativos para uma posição de defesa do senhorio, como mera reacção a normas consideradas excessivamente proteccionistas do rendeiro. Nem também, introduzindo meras alterações de pormenor e de cosmética legislativa, mantendo o essencial do travejamento de um diploma mais dependente da conjuntura política do que os seus promotores gostariam de confessar.

Como cláusulas mais inovadoras do presente Projecto de Decreto Legislativo Regional que o Grupo Parlamentar do Partido Socialista ora apresenta à Assembleia Regional dos Açores sobre o arrendamento rural, salientamos os artigos 3º, 9º, 11º, 12º, 13º, 18º, 19º, 20º, 22º e 23º.

Para além destes artigos que mais caracterizam este projecto nos aspectos nucleares do arrendamento rural, são de referir aqueles que já têm em conta os inadiáveis reflexos legislativos quer da "LOA", como sejam os artigos 33º e 18º (nº 11) quer da legislação da CEE, como sejam os respeitantes ao jovem agricultor.



PARTIDO SOCIALISTA

GRUPO PARLAMENTAR

ASSEMBLEIA REGIONAL DOS AÇORES - HORTA

Nestes termos, o Grupo Parlamentar do Partido Socialista, ao abrigo do disposto na alínea a) do n.º 1 do Art.º 20.º e da alínea b) do Art.º 33.º da Lei 9/87, de 26 de Março, apresenta à Assembleia Regional dos Açores o seguinte Projecto de Decreto Legislativo Regional:

ASSEMBLEIA REGIONAL AÇORES ARQUIVO Entrada 87 i Proc. N.º 105 Data 1987 / 05 / 21

ASSEMBLEIA REGIONAL DOS AÇORES	
Título: <u>Projecto Dec. Leg. Regional</u>	
Ass.: <u>Arrendamento Rural</u>	
Entrada n.º <u>4/87</u>	de <u>21</u> / <u>05</u> / <u>87</u>
Arquivo n.º <u>105</u>	
LEGISLAÇÃO	O Responsável <u>Jain</u>



PARTIDO SOCIALISTA

GRUPO PARLAMENTAR

ASSEMBLEIA REGIONAL DOS AÇORES - HORTA

ARTIGO 1º

(Âmbito)

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

ARTIGO 2º

(Noção)

- 1. Denomina-se arrendamento rural, a locação de prédios rústicos para fins de exploração agrícola ou pecuária, nas condições de uma regular utilização.*
- 2. Presume-se rural o arrendamento que recaia sobre prédios rústicos, quando do contrato e respectivas circunstâncias não resulte destino diferente.*

ARTIGO 3º

(Sujeitos do contrato)

Nos contratos de arrendamento rural em que o rendeiro seja uma pessoa singular, terá de ser sempre um agricultor profissional, isto é, exercer a actividade agrícola a título principal.

ARTIGO 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 no solo destinadas habitualmente aos fins próprios da exploração agrícola ou pecuária dos prédios.*
- 2. Salvo clausula expressa em contrário, não se considera compreendido no arrendamento:*



PARTIDO SOCIALISTA

GRUPO PARLAMENTAR

ASSEMBLEIA REGIONAL DOS AÇORES - HORTA

- a) O arvoredo existente em terrenos destinados a corte de matos;
 - b) Quaisquer outras coisas existentes no prédio e que não se destinem habitualmente às finalidades referidas no número 1.
3. Podem ainda ser excluídos do arrendamento, mediante acordo das partes expressamente clausulado:
- a) As árvores florestais despensas;
 - b) Os frutos pendentes à data do início da vigência do contrato;
 - c) Os edifícios afectos a unidades fabris, económicas, habitacionais ou de recreio que não sejam complementares ou acessórios da exploração agrícola ou pecuária, nem estejam habitualmente ligados ao desempenho da função económica e social normal do prédio arrendado.
4. O presente decreto legislativo regional não se aplica ao arrendamento para fins florestais, o qual deverá ser objecto de legislação especial.

ARTIGO 5º

(Forma de contrato)

1. O contrato de arrendamento rural será obrigatoriamente reduzido a escrito.
2. No prazo de trinta 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 agrícolas da Secretaria Regional da Agricultura e pescas.
3. O disposto nos números anteriores é aplicável às revisões da renda.

ARTIGO 6º

(Sanção da falta de forma)

1. No caso de não cumprimento do disposto no nº 1 do artigo anterior, os contraentes não poderão requerer qualquer procedimento judicial relativo ao



PARTIDO SOCIALISTA

GRUPO PARLAMENTAR

ASSEMBLEIA REGIONAL DOS AÇORES - HORTA

contrato, a menos que venham a provar, que a falta é imputável ao outro contraente.

ARTIGO 7º

(Suprimento da falta de forma)

- 1. A falta de forma pode ser suprida por decisão judicial que, à face da prova produzida, reconstitua os elementos essenciais do contrato.*
- 2. A decisão judicial pode ser provocada por iniciativa do interessado, tanto em acção própria como por via de reconvenção.*
- 3. A faculdade de requerer suprimento judicial pode exercer-se até ao encerramento da discussão em primeira instância de qualquer acção que tenha por objecto a restituição do prédio arrendado sem título.*

ARTIGO 8º

(Cláusulas nulas)

São nulas as cláusulas contratuais em que:

- 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 das contribuições, impostos ou taxas que incidam sobre os prédios objectos do contrato que sejam devidos pelo senhorio;*
- c) Qualquer dos contraentes renuncie ao direito de pedir denúncia ou resolução do contrato e às indemnizações que forem devidas nos casos de violação de obrigações legais ou contratuais;*
- d) Qualquer das partes renuncie ao direito de actualização e revisão da renda ou a o de renovação do contrato ou se obrigue antecipadamente a denunciá-lo;*
- e) O rendeiro se abrigue, por qualquer título, a serviços que não revertem em benefício directo do prédio ou se sujeite a encargos extraordinários não compreendidos no contrato;*



PARTIDO SOCIALISTA

GRUPO PARLAMENTAR

ASSEMBLEIA REGIONAL DOS AÇORES - HORTA

- 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.
- h) Ao rendeiro sejam impostas quaisquer restrições ao tipo ou processo de cultura a praticar no prédio, salvo as que resultem do disposto no Artº 24º deste diploma.

ARTIGO 9º

(Prazo de arrendamento)

1. Salvo os casos especiais previstos neste diploma, os arrendamentos rurais para fins de exploração agrícola não podem ser celebrados por prazo inferior a nove anos, a contar da data em que tiveram início, valendo aquele se houver sido estipulado prazo mais curto.
2. Salvo os casos especiais previstos neste diploma, os arrendamentos rurais para fins de exploração pecuária não podem ser celebrados por prazos inferiores a seis anos, a contar da data em que tiveram início, valendo aquele se houver sido estipulado prazo mais curto.
3. Findo os prazos estabelecidos nos números anteriores ou o convencionado se for superior, entende-se renovado o contrato por períodos sucessivos de seis anos, enquanto o mesmo não for denunciado nos termos deste diploma.
4. Os prédios rústicos pertencentes ao Instituto Regional de Ordenamento Agrário, adquiridos para fins de emparcelamento podem ser arrendados por prazos inferiores aos estabelecidos nos números anteriores.
5. O termo de qualquer prazo corresponderá sempre ao fim do ano agrícola que deve ser expressamente indicado nos contratos.



PARTIDO SOCIALISTA

GRUPO PARLAMENTAR

ASSEMBLEIA REGIONAL DOS AÇORES - HORTA

ARTIGO 10º

(Alteração do prazo)

Sempre que uma exploração agrícola ou pecuária arrendada seja objecto de medidas especiais de fomento ou reconvertida pelo rendeiro, o contrato terá a duração mínima acordada entre as partes ou a fixada na decisão que aprove os respectivos planos de fomento ou reconversão de acordo com normas a estabelecer em decreto legislativo regional.

ARTIGO 11º

(Fixação de renda)

1. A renda pode ser estipulada em dinheiro ou em géneros, consoante o acordo das partes.
2. O pagamento da renda será, porém, feito sempre em dinheiro e anualmente, não sendo exigível antecipadamente.
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.

ARTIGO 12º

(Actualização da renda)

1. A conversão monetária da renda fixada em géneros será efectuada com base nos preços oficiais de compra no momento do vencimento da renda ou, no caso de não se encontrar fixado, ao preço corrente do mercado.
2. A renda fixada em dinheiro será, todos os anos, automaticamente actualizada no montante correspondente à taxa de inflação oficial na Região, a qual deve constar do diploma mencionado no Artº. 14º.



PARTIDO SOCIALISTA

GRUPO PARLAMENTAR

ASSEMBLEIA REGIONAL DOS AÇORES - HORTA

ARTIGO 13º

(Revisão da renda)

1. Decorrido o primeiro ano de vigência do contrato, e uma só vez no decurso do mesmo, pode qualquer das partes pedir a revisão da renda inicialmente acordada, por a mesma ser superior ou inferior, no valor mínimo de um décimo em relação às tabelas referidas no artº 14º.
2. A renda poderá, ainda, ser revista, de dois em dois anos, por iniciativa de qualquer das partes, desde que não ultrapasse os valores de referência das tabelas constantes do Artº. 14º.

ARTIGO 14º

(Tabelas de rendas)

1. Para efeitos da revisão prevista no artigo anterior, a Secretaria Regional da Agricultura e Pescas estabelecerá tabelas regionais com rendas de referência, tendo por base a evolução dos preços correntes dos géneros agrícolas, a diferente natureza dos solos, as formas do seu aproveitamento e quaisquer outros factores atendíveis, ouvidas as associações interessadas.
2. As tabelas previstas no número anterior serão estabelecidas por concelho e constarão de portaria a publicar anualmente até 31 de Agosto.

ARTIGO 15º

(Redução da renda)

1. Quando no prédio arrendado, por causas imprevisíveis e anormais, resultar, com carácter duradouro plurianual, diminuição significativa da capacidade produtiva do prédio, ao rendeiro 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.



PARTIDO SOCIALISTA

GRUPO PARLAMENTAR

ASSEMBLEIA REGIONAL DOS AÇORES - HORTA

ARTIGO 16º

(Procedimento a adoptar para revisão da renda)

1. Os pedidos para revisão da 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 no prazo máximo de 30 dias após o fim do ano agrícola ou após o termo dos eventos causais do invocado motivo de redução da renda.
3. No caso de os contraentes, nos 30 dias seguintes à formulação do respectivo pedido, não chegarem a acordo sobre a revisão da renda, poderão recorrer a tribunal.

ARTIGO 17º

(Mora do rendeiro)

1. Quando, por causa que lhe seja imputável, o rendeiro não pagar a renda no tempo e forma devidos, o senhorio, decorridos 90 dias após a data do vencimento, tem o direito de exigir judicialmente, além das rendas em atraso, os respectivos juros calculados nos termos da lei, e obter a resolução do contrato com fundamento na mora.
2. Cessa o direito a resolução do contrato, se o rendeiro provar, até ao encerramento da discussão em primeira instância, que 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. É aplicável o disposto no Artº. 973º do Código de Processo Civil à hipótese prevista no número anterior.

ARTIGO 18º

(Subarrendamento ou transferência)

1. Em princípio, e salvo acordo escrito do senhorio, ao rendeiro é proibido subarrendar ou ceder por comadato, total ou parcialmente, os prédios arrendados ou ainda ceder a terceiros a sua posição contratual.

2.



PARTIDO SOCIALISTA

GRUPO PARLAMENTAR

ASSEMBLEIA REGIONAL DOS AÇORES - HORTA

2. A proibição referida no número anterior não se aplica no caso de aqueles actos praticados pelo rendeiro o serem a uma cooperativa agrícola ou sociedade de agricultura de grupo que, porém, para todos os efeitos legais, ficam colocados na posição de rendeiro ou ainda a entidades públicas para fins de investigação agrária, extensão rural ou de formação profissional.
3. O subarrendamento ou cessão previstos no número anterior tem de constar de documento escrito, sendo-lhe aplicável a alínea g) do Artº. 1038 do Código Civil.
4. Nos casos de cessão da exploração de prédios rústicos cedidos às entidades previstas no número dois deste artigo, o rendeiro que transferiu para estas a sua posição contratual, reaverá as terras que cultivava, continuando o arrendamento anterior.
5. Será permitida sem necessidade do consentimento do senhorio, a cessão temporária, por um período não superior a três anos, entre lavradores com exploração pecuária no mesmo concelho, de prédios ou parcelas de prédios integrados em exploração pecuária do rendeiro e os quais por circunstâncias fortuitas e de força maior alheias à sua vontade, ele esteja impedido temporariamente de continuar a explorar. Nestes casos, o montante da renda no subarrendamento não poderá exceder o do arrendamento.
6. 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.
7. No caso de ser concedida autorização pela SRAgP 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.
8. 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.



PARTIDO SOCIALISTA

GRUPO PARLAMENTAR

ASSEMBLEIA REGIONAL DOS AÇORES - HORTA

9. 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.
10. 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 prazo referido no número 5.
11. A cessão do direito ao arrendamento ou a troca de parcelas entre rendeiros será ainda permitida desde que se destine a acções de emparcelamento de exploração, a realizar por iniciativa ou com a aprovação do IROA.
12. O rendeiro poderá ainda subarrendar a um dos seus descendentes que satisfaça as condições de jovem agricultor estipuladas na lei e, transmitir-lhe o direito ao arrendamento, na forma prevista no nº 1 do Artº. 5º.

ARTIGO 19º (Benfeitorias)

1. Senhorio e rendeiro estão obrigados a permitir a realização das benfeitorias, necessárias, úteis ou sociais que a outra parte deverá ou possa realizar.
2. O rendeiro pode fazer no prédio benfeitorias necessárias sem consentimento do senhorio, devendo porém, dar-lhe conhecimento das mesmas.
3. As benfeitorias úteis podem ser feitas por qualquer das partes contraentes, mediante consentimento expresso ou tácito da outra parte, a qual deve ser previamente notificada.
4. Benfeitorias sociais são aquelas que facilitam a prestação do trabalho em condições de maior comodidade ou dignidade ou tenham por objectivo a promoção dos trabalhadores. A este tipo de benfeitorias é-lhes aplicável o regime neste diploma previsto para as benfeitorias úteis.
5. No caso de oposição às benfeitorias, úteis ou sociais, a outra parte deve notificar a promotora das mesmas no prazo de dez dias e, dentro deste prazo ainda, solicitar a intervenção da Secretaria Regional da Agricultura e Pescas na apreciação do plano das benfeitorias.



PARTIDO SOCIALISTA

GRUPO PARLAMENTAR

ASSEMBLEIA REGIONAL DOS AÇORES - HORTA

6. A Secretaria Regional da Agricultura e Pescas deve proceder à audição da parte opositora, decorridos 15 dias sobre o conhecimento da sua oposição e tomar a sua decisão nos trinta dias subsequentes.
7. As benfeitorias realizadas nas condições previstas no número anterior, se efectuadas pelo rendeiro poderão implicar apenas a alteração do prazo do contrato e, se realizados pelo senhorio, poderão implicar a alteração do prazo do contrato e do montante da renda. Estas alterações serão acordadas entre as partes ou, em caso de discordância, impostas por força da decisão aprobatória do plano.
8. Quando as benfeitorias promovidas pelo senhorio impliquem alteração significativa do regime de exploração do prédio ou o rendeiro se não conformar com o eventual acréscimo de renda, tem este a faculdade de proceder, no prazo de trinta dias, à denúncia do contrato, a qual só produzirá efeito no fim do respectivo ano agrícola.
9. A decisão da Secretaria Regional da Agricultura e Pescas será comunicada ao senhorio e ao rendeiro, considerando-se tacitamente aceite se as partes, no prazo de 10 dias, não recorrerem a tribunal.

ARTIGO 20º

(Indemnização por benfeitorias)

1. O senhorio indemnizará o rendeiro pelo prejuízo que benfeitorias úteis da sua iniciativa venham a causar àquele.
2. Ao cessar a relação contratual por denúncia, o rendeiro tem o direito a exigir indemnização por parte do senhorio:
 - a) Pelas benfeitorias realizadas nos termos dos números 2, 3 e 4 do artigo anterior;
 - b) Pelos trabalhos de melhoramento ou modificação do solo que o tornaram cultivável ou beneficiaram a sua normal produtividade, mesmo que efectuados com oposição expressa do senhorio e sem aprovação prévia da Secretaria Regional da Agricultura e Pescas.



PARTIDO SOCIALISTA

GRUPO PARLAMENTAR

ASSEMBLEIA REGIONAL DOS AÇORES - HORTA

3. A indemnização será calculada tendo em conta o valor remanescente das benfeitorias ou demais melhoramentos, no momento da cessação do contrato.
4. Quando ocorrer a cessação antecipada da relação contratual por força do Art.º 24.º, o rendeiro terá direito a exigir do senhorio indemnização, no caso de benfeitorias necessárias, úteis e sociais, calculada segundo as regras do enriquecimento sem causa.
5. O rendeiro goza do direito de retenção do prédio enquanto não for indemnizado do valor das benfeitorias referidas no número 1.
6. 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 21.º

(Indemnização por deterioração)

O senhorio tem direito a exigir do rendeiro, 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 rendeiro, ou como consequência de este não haver cumprido com as obrigações normais de cultivador.

ARTIGO 22.º

(Denúncia do contrato)

1. Os contratos de arrendamento rural consideram-se sucessiva e automaticamente renovados se não forem denunciados nos termos seguintes:
 - a) O rendeiro 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 rendeiro pela forma referida na alínea anterior, com a antecedência mínima de 18 meses relativamente ao ter-



PARTIDO SOCIALISTA

GRUPO PARLAMENTAR

ASSEMBLEIA REGIONAL DOS AÇORES - HORTA

mo do prazo inicial ou das suas renovações.

ARTIGO 23º

(Condições para o exercício da denúncia)

1. Poderá usar da faculdade prevista no artigo anterior, o senhorio que se comprometa a explorar directamente, por si próprio, o prédio ou prédios arrendados durante seis anos, ou através de conjuge ou de descendente maior de 16 anos que possua ou se proponha adquirir, a condição de agricultor profissional.
2. Não respeitando, o senhorio o disposto no número anterior, salvo caso fortuito ou de força maior, o ~~rendeiro~~ despeitado tem direito a exigir do senhorio uma indemnização equivalente ao triplo do valor da renda anual estipulada no contrato denunciado, e 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.
3. Se, após a situação prevista no número 1 deste artigo, o senhorio pretender, de novo, arrendar o prédio ou prédios, será dado o direito de preferência ao ~~rendeiro~~ cujo contrato foi denunciado.
4. Poderá ainda exercer o direito à denúncia, o senhorio que, não desempenhando a profissão de agricultor a título principal, pretenda alienar o prédio, no prazo máximo de um ano.

ARTIGO 24º

(Oposição à denúncia)

1. O ~~rendeiro~~ pode obstar à denúncia do contrato, sempre que esta:
 - a) Não satisfaça as condições referidas no nº 1 do artigo anterior;



PARTIDO SOCIALISTA

GRUPO PARLAMENTAR

ASSEMBLEIA REGIONAL DOS AÇORES - HORTA

- b) Ponha em risco, pelo uso da faculdade prevista no nº 4 do artigo anterior, a exploração por redução da sua dimensão para uma área inferior à área média das explorações da respectiva ilha, de acordo com os resultados do último recenseamento agrícola oficial;
 - c) Ponha em risco a situação económica do rendeiro e do seu agregado familiar.
2. O rendeiro que se oponha à denúncia, invocando as alíneas a) e b) de número anterior, deverá comunicá-lo por escrito, ao senhorio, no prazo de 30 dias a partir da data da denúncia.
 3. A oposição à denúncia pelo rendeiro com invocação do disposto na alínea c) do nº 1, será feita mediante acção judicial, interposta no prazo de 60 dias, após a notificação da denúncia.
 4. A oposição à denúncia prevista nas alíneas b) e c) do nº 1 não produzirá efeitos, caso ponha em risco a subsistência económica do senhorio e do seu agregado familiar.
 5. Exercido pelo senhorio o direito à denúncia e declarado judicialmente, a falta de fundamento da oposição pelo rendeiro, este será considerado como possuidor de má-fé, desde a data em que, por força da decisão judicial, deveria ter abandonado a exploração.

ARTIGO 25º

(Resolução do contrato pelo senhorio)

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

- a) Não pagar a renda no tempo e forma devidos, 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;



PARTIDO SOCIALISTA

GRUPO PARLAMENTAR

ASSEMBLEIA REGIONAL DOS AÇORES - HORTA

- d) Não velar pela boa conservação dos bens ou causar prejuízos graves nos que, não sendo objecto do contrato, existam no prédio arrendado;
- e) Subarrendar, 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 cessação não for permitida;
- f) 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 10º e 19º;
- g) Efectuar a cessação sem obedecer ao disposto no Artº. 18º;
- h) Usar o prédio para fins não agrícolas, nomeadamente, em prédio arrendados para exploração pecuária, efectuar cortes de erva para venda, salvo para fins industriais ou como mero aproveitamento de excedentes de cultura;
- i) Deixar de preencher a condição prevista no Artº. 3º

ARTIGO 26º

(Resolução para urbanização)

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

ARTIGO 27º

(Caducidade do contrato)

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



PARTIDO SOCIALISTA

GRUPO PARLAMENTAR

ASSEMBLEIA REGIONAL DOS AÇORES - HORTA

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 1051º do Código Civil.

ARTIGO 28º

(Transmissão por morte do rendeiro)

1. O arrendamento rural não caduca por morte do rendeiro, transmitindo-se ao conjuge 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.
2. A transmissão a que se refere o número anterior defere-se pela ordem seguinte:
 - a) Ao conjuge sobrevivente;
 - b) Aos parentes ou afins da linha recta, preferindo-se 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 conjuge sobrevivente quando, nos termos deste artigo, lhe tenha sido transmitido o direito ao arrendamento.
4. Qualquer dos sucessores no arrendamento referidos nos números anteriores terá de satisfazer a condição prevista no Artº. 3º

ARTIGO 29º

(Caducidade do direito à transmissão)

O arrendamento caducará quando o direito à sua transmissão conferido no artigo anterior não for exercido nos seis 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, no termo daquele contrato.



PARTIDO SOCIALISTA

GRUPO PARLAMENTAR

ASSEMBLEIA REGIONAL DOS AÇORES - HORTA

ARTIGO 30º

(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 é considerado encargo autónomo para o efeito de o rendeiro 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 rendeiro tenha direito e aos demais prejuízos emergentes da cessação do arrendamento, calculados nos termos gerais de direito.
4. 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 31º

(Trabalhos preparatórios e colheita de frutos pendentes)

1. No decurso do último ano de arrendamento, o rendeiro não pode opor-se à realização dos trabalhos indispensáveis ao normal aproveitamento da terra, a efectuar pelo novo cultivador.
2. Reciprocamente, o novo cultivador não pode impedir a realização de todas as práticas necessárias à colheita, utilização e transformação dos frutos pendentes, ainda que fora do prazo do arrendamento cessante.

ARTIGO 32º

(Preferência)

1. No caso de venda ou doação em cumprimento de prédios objecto de arrendamento rural tem direito de preferência em primeiro lugar, os respectivos rendeiros.



PARTIDO SOCIALISTA

GRUPO PARLAMENTAR

ASSEMBLEIA REGIONAL DOS AÇORES - HORTA

2. É aplicável, mesmo no caso de haver mais de um rendeiro a preferir nos termos do número anterior, o disposto nos artigos 416º a 419º e 1410º do Código Civil, com as necessárias adaptações.
3. 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 comproprietários.

ARTIGO 33º

(Excepções ao direito de preferência)

O rendeiro não poderá exercer o direito de preferência previsto no artigo anterior, nos casos seguintes:

- a) Nas transmissões a título gratuito a favor do descendente ou conjugue que que satisfaçam as condições previstas nos artigos 3º e 22º;
- b) Na permuta de prédios ou partes de prédios rústicos de dimensão igual ou inferior à unidade mínima de cultura para as finalidades previstas no Artº. 38º do Decreto Legislativo Regional 7/86/A de 25 de Fevereiro, desde que a permuta seja efectuada por iniciativa ou com aprovação do IROA.

ARTIGO 34º

(Parceria agrícola)

Até à publicação da legislação regional que estabeleça as normas transitórias adequadas à efectiva extinção da parceria agrícola, só serão permitidos contratos de parceria agrícola para prédios que, na sua totalidade, tenham área igual ou inferior à unidade mínima de cultura.

ARTIGO 35º

(Legislação aplicável)

Os contratos celebrados contra o disposto no artigo anterior e os contratos de parceria agrícola ficam sujeitos, com as necessárias adaptações, à disciplina do presente diploma.



PARTIDO SOCIALISTA

GRUPO PARLAMENTAR

ASSEMBLEIA REGIONAL DOS AÇORES - HORTA

ARTIGO 36º

(Divisão dos produtos na parceria agrícola)

1. Nos contratos de parceria agrícola só podem ser objectos de divisão entre o parceiro proprietário e o parceiro cultivador no máximo os três principais produtos habitualmente produzidos nos prédios objecto de contrato.
2. A divisão nunca pode fazer-se atribuindo ao parceiro proprietário quota superior a metade da produção de acordo com o número anterior

ARTIGO 37º

(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 revisão de rendas será o previsto nos artigos 1052º e seguintes do Código de Processo Civil.

ARTIGO 38º

(Competência territorial)

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

ARTIGO 39º

(Direito transitório)

1. Aos contratos existentes à data da entrada em vigor do presente Decreto Legislativo Regional aplica-se o regime nele prescrito.
2. Este Decreto Legislativo Regional não se aplica aos processos pendentes em juízo que, à data da sua entrada em vigor, já tenham sido objecto de deci-



PARTIDO SOCIALISTA

GRUPO PARLAMENTAR

ASSEMBLEIA REGIONAL DOS AÇORES - HORTA

são em primeira instância, ainda que não transitada em julgado, salvo quanto a normas de natureza interpretativa.

ARTIGO 40.º

(Direito subsidiário)

Nos casos omissos, em tudo o 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 41.º

(Disposições transitórias)

1. O Governo Regional apresentará na Assembleia Regional, no prazo de 180 dias, a partir da data da vigência deste diploma, a proposta de decreto legislativo regional contendo o normativo referido no art.º 9.º.
2. O Governo Regional apresentará na Assembleia Regional, no prazo de um ano, a partir da data da vigência deste diploma, a proposta de decreto legislativo regional contendo as disposições transitórias referidas no art.º 34.º.

ARTIGO 42.º

(Disposições revogatórias)

E revogado o Decreto Regional 11/77/A, de 20 de Maio, com as alterações introduzidas pelo Decreto Regional 1/82/A.

Horta, Sala das Sessões, 21 de Maio de 1987

O Grupo Parlamentar do P.S.

Francisco Serra
José Augusto VACARON
Mário Suprena GONÇALVES
Helio VOAG
Guimarães A. R. Martins