



DECRETO REGIONAL Nº 23/81

ARRENDAMENTO RURAL NOS AÇORES

O Decreto Regional 11/77/A, de 20 de Maio, que veio disciplinar as relações de arrendamento rural nos Açores, tem quatro anos de vigência.

O decurso deste tempo permitiu detectar problemas, definir entendimentos e desenhar tendências interpretativas que justificam uma revisão daquele diploma.

É o que agora se leva a efeito. Alteram-se - por vezes apenas em termos formais - os artigos 3º, 5º, 9º, 10º, 15º, 16º, 17º, 21º, 23º, 24º, 26º e 27º. Inserem-se novos artigos a seguir ao 5º e ao 15º. Finalmente, suprimem-se algumas disposições, por obsoletas e desprovidas de conteúdo útil.

Assim, a Assembleia Regional dos Açores decreta, nos termos do artigo 229º número 1, alínea a), da Constituição, o seguinte:

ARTIGO 1º

O artigo 3º do Decreto Regional 11/77/A, de 20 de Maio, passa a ter a seguinte redacção:

"Artigo 3º
(Equiparações)

1. Salvo para fins industriais ou como mero aproveitamento de excedentes de cultura, a venda 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.
4. O disposto nos números anteriores não se aplica aos proprietários de prédios que, na sua totalidade, tenham área igual ou inferior a 1 hectare".

.../...



.../...

ARTIGO 2º

O artigo 5º do Decreto Regional 11/77/A, de 20 de Maio, passa a ter a seguinte redacção:

"Artigo 5º
(Forma)

1. O contrato de arrendamento rural deve ser obrigatoriamente reduzido a escrito.
2. O senhorio deve entregar o original, certidão ou fotocópia autenticada do contrato na repartição de finanças do concelho onde se localiza o prédio arrendado, dentro do prazo máximo de trinta dias a contar da respectiva assinatura, e, ainda dentro do mesmo prazo, uma cópia na Câmara Municipal, que a remeterá à Secretaria Regional de Agricultura e Pescas.
3. O disposto nos números anteriores é aplicável às alterações das rendas feitas nos termos do artigo 10º do presente diploma.
4. O contrato de arrendamento rural não está sujeito a registo predial".

ARTIGO 3º

São introduzidos os dois artigos seguintes, após o artigo 5º do Decreto Regional 11/77/A, de 20 de Maio.

"Artigo 5º-A
(Sanção da falta de forma)

1. No caso de não cumprimento do disposto no número 1 do artigo anterior, 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.
2. Presume-se que a falta é imputável ao contraente que, tendo sido notificado para assinar o contrato, no prazo máximo de trinta dias injustificadamente se tenha recusado a isso.
3. No caso de não cumprimento do disposto no número 2 do artigo anterior, 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 5^o-B

(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 à contestação de qualquer acção que tenha por objecto a restituição do prédio arrendado sem título".

ARTIGO 4^o

O artigo 9^o do Decreto Regional 11/77/A, de 20 de Maio, passa a ter a seguinte redacção:

"Artigo 9^o

(Limites da renda)

1. Os valores máximos das rendas a praticar nos novos arrendamentos serão fixados até ao dia 31 de Agosto 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 e as Associações de Agricultores, sempre que estas últimas representem mais de 35 por cento dos agricultores da sua área de acção.

2. O preço dos géneros produzidos no concelho será, também, fixado anualmente, até 31 de Agosto, e para os efeitos deste diploma, pela respectiva Assembleia Municipal, ouvidos os Serviços da Secretaria Regional da Agricultura e Pescas, devendo ter-se em atenção, além de outros factores, as produções reais havidas no ano agrícola corrente.

3. Se o arrendamento abranger equipamentos móveis ou imóveis existentes no prédio arrendado, poderão ser excedidos os valores máximos fixados no n^o 1, na medida da correspondente sobrevalorização, mediante autorização concedida pela Secretaria Regional da Agricultura e Pescas, a requerimento dos contraentes".

.../...



ARTIGO 5º

O artigo 10º do Decreto Regional 11/77/A, de 20 de Maio, passa a ter a seguinte redacção:

"Artigo 10º
(Alteração de renda)

1. Sem prejuízo das alterações consensuais dentro dos limites fixados no artigo anterior, o montante da renda estipulada em dinheiro poderá ser alterado, em conformidade com os mesmos limites, pelo Tribunal da situação do prédio, a pedido de qualquer das partes, sempre que hajam decorridos pelo menos três anos sobre a fixação da renda, e desde que o respectivo pedido de revisão se faça até ao dia 31 de Outubro do ano anterior àquele em que a nova renda passar a vigorar.

2. Enquanto não estiver devidamente regulamentado o seguro da colheita, poderá, em caso de força maior e na falta de acordo, a renda de cada ano ser reduzida pelo Tribunal.

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 6º

O artigo 15º do Decreto Regional 11/77/A, de 20 de Maio, passa a ter a seguinte redacção:

"Artigo 15º
(Denúncia)

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

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



2. A certidão da notificação, ou o duplicado autenticado da comunicação escrita referida na alínea b) do número anterior, é título executivo bastante para a obtenção do mandado de despejo, salvo o disposto no artigo 16º".

ARTIGO 7º

É introduzido o artigo seguinte, após o artigo 15º do Decreto Regional 11/77/A, de 20 de Maio:

"Artigo 15º-A

(Obrigações decorrentes da denúncia)

1. O senhorio que usar da faculdade prevista no artigo anterior é obrigado, salvo caso furtivo ou de força maior, a explorar directa e predominantemente, por si, seu cônjuge, ascendentes ou descendentes, o prédio ou prédios durante o prazo mínimo de três anos.

2. 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, nos precisos termos do que anteriormente vigorava, desde que o requeira ao Tribunal, no prazo de trinta dias a contar do conhecimento do facto".

ARTIGO 8º

O artigo 16º do Decreto Regional 11/77/A, de 20 de Maio, passa a ter a seguinte redacção:

"Artigo 16º

(Oposição à denúncia)

1. O rendeiro poderá obstar à efectivação da denúncia do contrato pelo senhorio, mediante decisão judicial, nos seguintes casos:

- a) Quando a denúncia não satisfaça as condições referidas no nº. 1 do artigo anterior;
- b) Quando inviabilize a exploração por insuficiência da dimensão;
- c) Quando ponha em risco a situação económica do rendeiro e de seu agregado familiar;
- d) Quando a pessoa que se destinar a explorar directamente o prédio não vá exercer unicamente a profissão de agricultor.



.../...

2. O rendeiro só pode usar da faculdade referida no número anterior se exercer, em termos de profissão efectiva ou exclusiva, a actividade de agricultor.

3. A opposição à denúncia deverá ser deduzida no prazo de 180 dias, a contar de 1 de Novembro do ano em que a denúncia tiver sido feita.

4. A opposição à denúncia prevista no número 1 não produzirá efeitos caso ponha em risco a subsistência económica do senhorio ou do seu agregado familiar.

ARTIGO 9º

O artigo 17º do Decreto Regional 11/77/A, de 20 de Maio, passa a ter a seguinte redacção:

"Artigo 17º

(Rescisão pelo senhorio)

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

- a) Não pagar a renda no tempo e lugar próprios, nem fizer depósito liberatório;
- b) Faltar ao cumprimento de alguma obrigação legal com prejuizo 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) Usar o prédio para fins não agrícolas;
- e) Não velar pela boa conservação dos bens ou causar prejuizos graves nos que, não sendo objecto de contrato, existam no prédio arrendado;
- f) Subarrendar, emprestar ou ceder por comodato, total ou parcialmente, os prédios arrendados, ou ceder a sua posição contratual em face do senhorio nos casos em que tal cessão não for permitida;
- g) Efectuar a cessão sem obedecer ao disposto nos números 2 e 3 do artigo 23º;
- h) Não observar as normas ou instruções dimanadas dos poderes públicos quanto à melhor utilização e produtividade dos prédios arrendados".



ARTIGO 10º

O artigo 21º do Decreto Regional 11/77/A, de 20 de Maio, passa a ter a seguinte redacção:

"Artigo 21º
(Direito de preferência)

1. No caso de venda ou dação em cumprimento de prédios que sejam objecto de arrendamento rural, têm direito de preferência, pela ordem de menção, os rendeiros, os proprietários dos prédios servientes e as cooperativas de produção de pequenos agricultores e trabalhadores rurais existentes no concelho onde o prédio se situa.
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 11º

O artigo 23º do Decreto Regional 11/77/A, de 20 de Maio, passa a ter a seguinte redacção:

"Artigo 23º
(Intervenção administrativa)

1. Verificando que os prédios não se mostram cultivados, ou o estão de maneira deficiente, a Câmara Municipal fará notificar o rendeiro ou o proprietário, respectivamente se houver ou não arrendamento, para fazer cessar aquela situação em prazo não inferior a sessenta dias nem superior a um ano.
2. Em caso de não cumprimento por parte do rendeiro, será o facto comunicado ao senhorio, que pode rescindir o contrato nos termos das alíneas c), e) ou h) do artigo 17º.
3. Se o senhorio assim não proceder no prazo de sessenta dias, a Câmara Municipal comunicará o facto ao Governo Regional que poderá, compulsivamente, substituir-se ao rendeiro ou promover a expropriação por utilidade pública.

.../...



.../...

ASSEMBLEIA REGIONAL

4. 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 12º

O artigo 24º do Decreto Regional 11/77/A, de 20 de Maio, passa a ter a seguinte redacção:

"Artigo 24º
(Aplicação no tempo)

1. As relações e situações jurídicas emergentes de arrendamentos rurais 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 períodos mais curtos, consideram-se em contínua vigência desde o seu início, nos termos do artigo 7º".

ARTIGO 13º

O artigo 26º do Decreto Regional 11/77/A, de 20 de Maio, passa a ter a seguinte redacção:

"Artigo 26º
(Direito subsidiário)

Nos casos omissos, e 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 14º

O artigo 27º do Decreto Regional 11/77/A, de 20 de Maio, passa a ter a seguinte redacção:

"Artigo 27º
(Competência territorial)

1. As questões emergentes 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.

HORTA-AÇORES

.../...




.../...

ARTIGO 15º

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

Aprovado pela Assembleia Regional dos Açores, na Horta em 30 de Novembro de 1981.

O Presidente da Assembleia Regional
dos Açores,



Álvaro Monjardino