



REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES
ASSEMBLEIA REGIONAL
GABINETE DA PRESIDÊNCIA

Jose Guilherme Reis

DECRETO LEGISLATIVO REGIONAL Nº 11/88

ARRENDAMENTO RURAL

O Decreto Regional nº 11/77/A, de 20 de Maio, estabeleceu as normas a que ficaram sujeitas as relações jurídicas de arrendamento rural na Região Autónoma dos Açores.

Este diploma foi alterado pelo Decreto Regional nº 1/82/A, de 28 de Janeiro.

O Decreto Legislativo Regional nº 7/86/A, de 25 de Fevereiro, estabelece as bases de uma orientação agrícola voltada para o agricultor e para o aproveitamento completo e protecção dos solos.

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

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

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

Nestes termos, a Assembleia Regional dos Açores ao abrigo do disposto na alínea a) do artigo 229º da Constituição da República Portuguesa decreta o seguinte:



Jose Guilherme Reis
-2-

ARTIGO 1º

Os artigos 2º, 4º, 6º a 8º, 11º a 13º, 19º, 20º e 22º do Decreto Regional nº 11/77/A, de 20 de Maio, bem como os artigos 5º, 9º, 10º a 17º e 21º do mesmo diploma regional, com as alterações que lhe foram introduzidas pelo Decreto Regional nº 1/82/A, de 28 de Janeiro, passam a ter a seguinte redacção:

ARTIGO 2º

(Noção)

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

ARTIGO 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 destinados habitualmente para o desempenho da sua função económica normal.
2. Salvo cláusula expressa em contrário, não se considera compreendido no arrendamento:
 - a) O arvoredado existente em terrenos destinados a corte de matos;
 - b) As árvores florestais isoladas;
 - c) Os frutos pendentes à data do início da vigência do contrato;
 - d) Os edifícios afectos a unidades fabris, económicas, habitacionais ou de recreio que não sejam complementares ou acessórias da exploração agrícola ou pecuária, nem habitualmente ligados ao desempenho da função económica e social normal do prédio locado.
3. O disposto neste Decreto Legislativo Regional não se aplica ao arrendamento para fins florestais, os quais deverão ser objecto da legislação especial.



REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES
ASSEMBLEIA REGIONAL
GABINETE DA PRESIDÊNCIA

Jose Guadalupe
-3-
Pereira

ARTIGO 5º

(Forma do contrato)

- 1
2. No prazo de sessenta dias, o senhorio entregará o original do contrato na Repartição de Finanças da sua residência habitual e uma cópia, autenticada por aquela Repartição, nos respectivos Serviços Externos da Direcção Regional da Agricultura da Secretaria Regional da Agricultura e Pescas.
3. O disposto nos números anteriores é aplicável às alterações das rendas feitas nos termos do artigo 10º-A.
4.

ARTIGO 6º

(Cláusulas nulas)

- a) O arrendatário se obrigue a vender as colheitas, no todo ou em parte, a entidades certas e determinadas;
- b) O arrendatário se obrigue ao pagamento de prémios de seguros contra incêndios de edifícios, bem como das contribuições, impostos ou taxas que incidam sobre os prédios objecto do contrato que sejam devidos pelo senhorio;
- c)
- d) O arrendatário renuncie ao direito de renovação do contrato ou se obrigue antecipadamente a denunciá-lo;
- e) O arrendatário se obrigue, por qualquer título, a serviços que não revertam em benefício directo do prédio ou se sujeite a encargos extraordinários ou casuais não compreendidos no contrato;
- f)
- g)

ARTIGO 7º

(Prazo do arrendamento)

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



REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES
ASSEMBLEIA REGIONAL
GABINETE DA PRESIDÊNCIA

-4-

Jose Guadalupe
Pires

2. Findo o prazo estabelecido no número anterior, ou o convencionado se for superior, entende-se renovado o contrato por períodos sucessivos de três anos, enquanto o mesmo não for denunciado nos termos deste diploma.
3. O senhorio não pode opôr-se à primeira renovação.
4. O termo de qualquer prazo corresponderá sempre ao fim do ano agrícola em curso, que deve ser expressamente indicado nos contratos.
5. O disposto no número anterior entende-se sem prejuízo do estabelecimento de prazos especiais por diploma regulamentar, no âmbito de medidas de fomento.
6. Os prédios afectos ao Instituto Regional de Ordenamento Agrário, adquiridos para fins de emparcelamento, podem ser arrendados por prazos inferiores aos estabelecidos nos números anteriores.

ARTIGO 8º

(Renda)

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

ARTIGO 9º

(Tabelas de rendas)

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



REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES
ASSEMBLEIA REGIONAL
GABINETE DA PRESIDÊNCIA

-5-

Jose Guilherme Pereira

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

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

ARTIGO 10º

(Redução de renda)

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

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

ARTIGO 11º

(Mora do arrendatário)

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

3.



REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES
ASSEMBLEIA REGIONAL
GABINETE DA PRESIDÊNCIA

Jose Guilherme Reis
-6-

ARTIGO 12º
(Benfeitorias)

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

ARTIGO 13º
(Indemnização por deterioração)

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



REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES
ASSEMBLEIA REGIONAL
GABINETE DA PRESIDÊNCIA

Jose Guilherme Reis

ARTIGO 15º

(Denúncia do contrato)

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

- a) O arrendatário deve avisar o senhorio, mediante comunicação escrita, com a antecedência mínima de um ano, relativamente ao termo do prazo inicial ou das suas renovações;
- b) O senhorio deve avisar também o arrendatário pela forma referida na alínea anterior, com a antecedência mínima de um ano relativamente ao termo da primeira ou subsequente renovações.

ARTIGO 15º-A

(Obrigações decorrentes da denúncia)

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

- a) A explorar o prédio ou prédios por si, seu cônjuge não separado judicialmente de pessoas e bens ou de facto, e por parentes ou afins na linha recta, durante o prazo mínimo de 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 contínua e ter início após a tradição do prédio.

3. O arrendatário despedido ²¹⁷prefere, com observância do disposto no artigo 22º, na aquisição do prédio alienado nos termos da alínea b) do nº 1.

4. Em casos 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 30 dias, a contar do conhecimento do facto.



Jose Guilherme
-8- *Pinheiro*

ARTIGO 16º

(Oposição à denúncia)

1. O arrendatário que se considere numa das situações que lhe permita deduzir oposição à denúncia deverá comunicá-lo por escrito ao senhorio no prazo de 60 dias a partir da data em que tiver recebido a comunicação prevista na alínea b) do artigo 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 na qual alegue e prove a invalidade formal da oposição ou a sua falta de fundamento.
3. São fundamentos de oposição à denúncia a alegação, por parte do arrendatário, de que:
 - a) O senhorio não pode ou não tenciona cumprir as obrigações referidas no nº 1 do artigo anterior;
 - b) A efectivação da denúncia põe em risco a sua subsistência económica.
4. A denúncia do contrato produzirá efeitos sempre que esteja em risco a subsistência económica do senhorio.

ARTIGO 17º

(Resolução do contrato)

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

- a)
- b) Faltar ao cumprimento de uma obrigação legal, com prejuízo para a produtividade, substância ou função económica e social do prédio;
- c)
- d)
- e)
- f) Salvo o previsto no artigo 23º, subarrendar ou ceder a qualquer título, total ou parcialmente, os prédios arrendados ou ainda ceder a sua posição contratual, sem autorização do senhorio;
- g) Não atingir os níveis mínimos de utilização do solo estabelecidos na le



Jose Quintana

- gislação em vigor ou não observar injustificadamente o que for determinado nos planos a que se referem os artigos 7^o-A e 12^o;
- h) Utilizar o prédio para fins não agrícolas.

ARTIGO 19^o

(Caducidade do contrato)

1. O arrendamento não caduca por morte do senhorio, nem pela transmissão do prédio.
2. Quando cesse o direito ou findem os poderes de administração com base nos quais o contrato foi celebrado, observar-se-á o disposto no número 2 do artigo 1 051^o do Código Civil.
3. O arrendamento rural não caduca por morte do arrendatário, transmitindo-se ao cônjuge sobrevivente desde que não separado judicialmente de pessoas e bens ou de facto, e a parentes ou afins, na linha recta, que com o mesmo viviam habitualmente em comunhão de mesa e habitação ou em economia comum, há mais de um ano.
4. A transmissão a que se refere o número anterior defere-se pela ordem seguinte:
 - a) Ao cônjuge sobrevivente;
 - b) Aos parentes ou afins da linha recta, preferindo os primeiros aos segundos, os descendentes aos ascendentes e os de grau mais próximo aos de grau mais remoto.
5. A transmissão a favor dos parentes ou afins, segundo a ordem constante do número anterior, também se verifica por morte do cônjuge sobrevivente quando, nos termos deste artigo, lhe tenha sido transmitido o direito ao arrendamento.
6. Todavia, o arrendamento caducará, se o direito à sucessão na posição do arrendatário não for exercido nos três meses seguintes à morte deste ou do cônjuge não separado de pessoas e bens ou de facto, mediante comunicação escrita ao senhorio, mas a restituição do prédio ou prédios nunca poderá ser exigida antes do fim do ano agrícola em curso, no termo daquele prazo.



REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES
ASSEMBLEIA REGIONAL
GABINETE DA PRESIDÊNCIA

Jose Guilherme Pereira 10-

ARTIGO 20º

(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 arrendatário ser indemnizado pelo expropriante.
3. Na indemnização, além dos valores dos frutos pendentes ou das colheitas inutilizadas, atende-se ainda ao valor das benfeitorias a que o arrendatário tenha direito e aos demais prejuízos emergentes da cessação do arrendamento, calculados nos termos gerais de direito.
4. Se a expropriação for parcial, o arrendatário, independentemente dos direitos facultados no número anterior em relação à parte espropriada, pode optar pela resolução do contrato ou pela redução proporcional da renda.

ARTIGO 21º

(Preferência)

1. No caso de venda ou dação em cumprimento do prédio arrendado, aos respectivos arrendatários assiste o direito de preferirem na transmissão.
2. O direito de preferência do arrendatário cede perante o exercício desse direito 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. Salvo o disposto no número anterior, é aplicável o disposto nos artigos 416º a 419º e 1410º do Código Civil, com as necessárias adaptações.

ARTIGO 22º

(Cessão da exploração pecuária)

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



REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES
ASSEMBLEIA REGIONAL
GABINETE DA PRESIDÊNCIA

Jose Guilherme Pereira
-11-

2. O arrendatário que pretenda efectuar essa cessão deverá requerer previamente autorização para tal, em petição devidamente fundamentada, dirigida à Secretaria Regional da Agricultura e Pescas, onde especifique discriminadamente todos os elementos referentes à cessão e respectivos valores.

3. No caso de ser concedida autorização pela Secretaria Regional da Agricultura e Pescas para a pretendida cessão, o arrendatário deverá comunicar a sua intenção, com as respectivas condições, ao senhorio ou senhorios, por carta registada com aviso de recepção.

4. O senhorio do prédio objecto de transmissão goza do direito de preferência.

Se o arrendatário tiver vários senhorios, poderá optar, em primeiro lugar, o senhorio que for proprietário do prédio ou prédios de menor área, seguindo-se-lhe os restantes, por ordem crescente.

5. O senhorio que pretenda usar do direito a que se refere o número anterior deverá declará-lo no prazo de 30 dias a contar da data em que for notificado pelo arrendatário cedente.

6. Não se verificando o exercício do direito de preferência por parte de qualquer dos senhorios e a cedência se tiver efectuado, o arrendamento terminará no fim do respectivo prazo, inicial ou renovado.

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

ARTIGO 2º

São revogadas as seguintes disposições do Decreto Regional nº 11/77/A, de 20 de Maio, com as alterações que lhe foram introduzidas pelo Decreto Regional nº 1/82/A, de 28 de Janeiro:



REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES
ASSEMBLEIA REGIONAL
GABINETE DA PRESIDÊNCIA

Jose Guilherme Soares
12

Artigo 3º;
nº 3 do artigo 5º-A;
nº 3 do artigo 10º;
artigo 14º
nº 2 do artigo 15º;
artigo 24º.

ARTIGO 3º

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

***ARTIGO 7º-A**

(Alteração do prazo)

1. Sempre que uma exploração agrícola objecto de arrendamento venha a ser reconvertida pelo arrendatário, em termos a definir por Decreto Legislativo Regional, o contrato tem a duração mínima fixada na decisão que aprova o respectivo plano de reconversão.
2. A reconversão referida no número anterior terá de ter a autorização do senhorio.
3. O prazo referido no número 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.



REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES
ASSEMBLEIA REGIONAL
GABINETE DA PRESIDÊNCIA

-13-

Jose Guilherme
Presidente

ARTIGO 8º-A

(Actualização de rendas)

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

ARTIGO 10º-A

(Procedimento a adoptar para alteração de renda)

1. Os pedidos de alteração de renda devem ser dirigidos à parte contrária, neles mencionando o requerente a renda que considera dever ser paga.
2. Os pedidos são formulados por escrito, após a ocorrência das causas, ou quando as consequências das mesmas se fizerem sentir e deverão explicitar os motivos que justifiquem a redução de renda.
3. No caso de os contraentes, nos 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 término daquele prazo.
4. Enquanto não for proferida decisão judicial o arrendatário poderá efectuar o pagamento da renda na base da redução proposta, ficando porém obrigado ao pagamento da importância correspondente ao complemento da renda que possa a vir a ser fixada por decisão judicial, acrescida dos respectivos juros.

ARTIGO 16º-A

(Indemnização por denúncia)

1. O arrendatário que viva exclusivamente da actividade agrícola e/ou pecuária e cujo contrato tenha sido denunciado nos termos da alínea b) do artigo 15º, terá direito a uma indemnização, a pagar pelo senhorio no acto da entrega do prédio ou prédios calculada na base do valor da renda paga aquando da denúncia e correspondente a um terço do número de anos de vigência do contrato.
2. O disposto no número anterior não se aplica ao senhorio que viva exclusivamente da actividade agrícola e/ou pecuária.
3. Em caso algum a indemnização prevista no número 1 poderá ultrapassar nove vezes



Jose Guilherme Pereira

o valor da renda estipulada aquando da denúncia do contrato."

ARTIGO 4º

(Direito transitório)

1. Sem prejuízo do disposto nos números seguintes, as alterações introduzidas por este diploma aos Decretos Regionais nºs 11/77/A e 1/82/A, respectivamente de 20 de Maio e de 28 de Janeiro, aplicam-se aos contratos de arrendamento rural existentes à data da sua entrada em vigor.
2. Aquelas alterações não são aplicáveis aos processos que, naquela data, estejam pendentes em juízo.
3. O disposto no nº 3 do artigo 7º só se aplica aos contratos celebrados posteriormente à entrada em vigor do presente diploma.

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



REGIÃO AUTÓNOMA DOS AÇORES
ASSEMBLEIA REGIONAL
GABINETE DA PRESIDÊNCIA

-15-

O Presidente da Assembleia Regional
dos Açores,

José Guilherme Reis Leite