

Gabinete do Ministro

Portaria n.º 90/83
de 24 de Dezembro

Ao abrigo da faculdade conferida pelo n.º 1 do artigo 5.º do Decreto-Lei n.º 38/83 de 4 de Junho, manda o Governo da República de Cabo Verde pelo Ministro do Desenvolvimento Rural:

Artigo único. É aprovado o modelo anexo à *presente Portaria*, referente aos impressos próprios para contratos de Arrendamento Rural a celebrar de conformidade com o constante do artigo 1.º do capítulo I do Decreto-Lei n.º 38/83, de 4 de Junho de 1983.

Ministério do Desenvolvimento Rural, 28 de Outubro de 1983. — O Ministro, *Jodo Pereira Silva*.

CONTRATO DE ARRENDAMENTO RURAL

Renta...

...6

...

..., (1)

O 1.º outorgante como senhorio e o 2.º como arrendatário, foi ajustado o arrendamento de um prédio rústico denominado... inscrito na matriz predial da freguesia de... do Concelho de... com o n.º... ou (2) um terreno com a área de... que faz parte do prédio rústico denominado..., inscrito na matriz predial da freguesia de..., do Concelho de..., situado no lugar de..., com o n.º... (3) destinado a exploração agrícola, pecuária ou florestal, realizada predominantemente pelo rendeiro e pelas suas famílias que consigo vivem habitualmente em comunhão de mesa e habitação nos termos e condições seguintes:

1) A duração do contrato é de (4)... anos, com início no dia... do mês de... do ano de... e finda em igual dia do mês de... do ano de...;

2) O contrato renova-se tacitamente se, no seu termo, o arrendatário se não despedir ou se o senhorio não der por findo o arrendamento nos termos e casos dos artigos, 17.º e 18.º do Regulamento do Arrendamento Rural aprovado pelo Decreto-Lei n.º 38/83, de 4 de Junho de 1983;

3) A renda é paga em dinheiro e é de valor de...\$... e de acordo com o convencionado no local de... no dia... do mês de..., de cada ano;

4) Qualquer dos outorgantes tem direito a pedir a revisão da renda decorridos 5 anos após o início do contrato;

5) A renda pode ainda ser revista a pedido de qualquer dos contraentes, no termo do prazo originário do contrato ou de qualquer das suas prorrogações, desde que tenha decorrido o período mínimo de 6 anos a partir da última revisão.

6) O 2.º outorgante pode fazer benfeitorias úteis ou voluptuárias sem consentimento do senhorio se não afectarem a substância do prédio ou o seu destino económico;

7) O 2.º outorgante pode levantar, até ao termo do contrato, as benfeitorias úteis ou voluptuárias que tenha realizado, desde que o possa fazer sem detrimento do prédio ou sem que o nível da sua produtividade fique prejudicado e para tal seja autorizado pela Comissão da Reforma Agrária;

8) O 2.º outorgante findo o contrato tem direito a ser pago pelas benfeitorias úteis que não levantar;

9) O 2.º outorgante pode manter-se na posse do prédio enquanto não estiver pago das benfeitorias a cuja indemnização tem direito, ou o seu pagamento não estiver garantido por meio de hipoteca ou caução;

10) O 1.º outorgante pode fazer as benfeitorias que sejam consentidas pelo 2.º outorgante ou autorizadas pela Comissão da Reforma Agrária desde que não alterem a exploração do prédio;

11) O 2.º outorgante tem direito a ser indemnizado pelo 1.º outorgante dos prejuízos que as obras referidas em 10 lhe causarem;

12) O 2.º outorgante é obrigado a assegurar para o futuro, no caso de não haver renovação do contrato, a produtividade normal do prédio, exceptuando-se a prática de actos que para ele já não possam trazer qualquer proveito;

13) O 1.º outorgante pode executar os trabalhos necessários para garantir a produtividade do prédio, quando não se dá a renovação do contrato, desde que indemnize o 2.º outorgante pelos danos que lhe causar;

14) O 2.º outorgante é obrigado a fazer uma exploração conveniente do prédio, não prejudicando a produtividade do mesmo e a velar pela boa conservação dos bens que, não sendo objecto do contrato, nele existam;

15) O 2.º outorgante tem direito a redução proporcional da renda na hipótese de perda total dos produtos ou de mais de metade deles, por motivo imprevisto ou fortuito;

16) Entre os outorgantes não poderão ser estabelecidos meios coercivos ou de garantia que não sejam estabelecidos no diploma regulamentar deste contrato;

17) O 2.º outorgante tem direito de preferência, a exercer nos prazos e termos previstos para o exercício do direito de preferência do inquilino urbano, no caso de venda do prédio que não se destine a pôr termo a uma divisão;

18) Os contraentes sujeitam-se, em todas as questões emergentes deste contrato e interpretação do mesmo às Comissões da Reforma Agrária criadas pelo Decreto 41/83 de 4 de Junho de 1983, sem prejuízo do direito de recurso.

Outras cláusulas que os outorgantes entre si quiseram estipular...

...
...
...
...
...

De como assim o contrataram e reciprocamente aceitam vão os outorgantes assinar o presente contrato.

O 1.º outorgante...

O 2.º outorgante...

No caso de não saberem ou não poderem escrever;

A rogo do... outorgante...

Testemunhas do rogo: ...

...
...

A rogo do... outorgante...

Testemunhas do rogo: ...

...
...

Verifiquei na presença dos contraentes que foram respeitadas neste contrato as disposições legais imperativas a que estão sujeitos os outorgantes e que os mesmos tomaram inteiro conhecimento dos termos antes de o assinarem e representam o seu livre acordo.

Data: ... de... do ano de...

Assinatura do presidente da Comissão da Reforma Agrária.

...

NOTAS:

(1) Identificação completa dos outorgantes; ... (2) Riscar a exploração que não interessa; ... (3) Riscar a espécie de exploração que não é objecto do contrato; ... (4) Prazo não inferior a 5 anos nem superior a 30.

DO REGULAMENTO DO ARRENDAMENTO RURAL

SECÇÃO II

Das cláusulas

SUBSECÇÃO I

Cláusulas imperativas e proibidas

ARTIGO 12.º

Consideram-se como inerentes aos contratos de arrendamento rural as cláusulas e nelleas deverão ser expressamente consignadas as indicações seguintes, além de outras em que as partes livremente tenham acordado e que não sejam contrárias às disposições deste diploma:

- 1.º Indicação clara do prédio rústico da parcela arrendada e número de inscrição matricial, se tiver, do nome porque é conhecido na região, com todas as demais referências tendentes a facilmente se distinguir dos outros prédios ou parcelas contiguas, sua área expressa em medidas agrárias ou nas correspondentes segundo os usos e costumes de cada região, com referência expressa à freguesia e concelho em qua se situa;
- 2.º O tempo de duração do contrato;
- 3.º A data do início do contrato;
- 4.º O direito do rendeiro à renovação do contrato sem que o proprietário se possa opôr, salvo o disposto no artigo 17.º;
- 5.º O quantitativo da renda anual em dinheiro;
- 6.º Data do vencimento da renda anual e lugar do seu pagamento;
- 7.º Facultade de o rendeiro poder fazer benfeitorias úteis e voluptuárias sem consentimento do senhorio, se não affectarem a substância do prédio ou o seu destino económico;
- 8.º Facultade de o rendeiro poder levantar, até ao termo do contrato, as benfeitorias úteis ou voluptuárias que tenha realizado, desde que o possa fazer sem detrimento do prédio ou sem que o nível da sua produtividade fique prejudicado e para tal seja autorizado pela Comissão de Reforma Agrária;
- 9.º Direito de o rendeiro, findo o contrato, ser pago pelas benfeitorias úteis que não levantar;
- 10.º Facultade de o rendeiro manter-se na posse do prédio enquanto não estiver pago das benfeitorias a cuja indemnização tem direito, ou o seu pagamento não estiver garantido por meio de hipoteca ou caução;
- 11.º Facultade de o senhorio poder fazer as benfeitorias que sejam consentidas pelo arrendatário ou autorizadas pela Comissão de Reforma Agrária desde que não alterem a exploração do prédio;
- 12.º Direito do rendeiro a ser indemnizado pelo senhorio dos prejuízos que as obras referidas em 11.º lhe causarem;

- 12.º Obrigação de o rendeiro assegurar para o futuro, no caso de não haver renovação do contrato, a produtividade normal do prédio, com excepção da prática de actos que para ele já não possam trazer qualquer proveito;
- 14.º Facultade de o senhorio promover os trabalhos necessários para garantir a produtividade do prédio, quando não se dá a renovação do contrato, desde que indemnize o rendeiro pelos danos que lhe causar;
- 15.º Obrigação do rendeiro fazer uma exploração conveniente do prédio, não prejudicando a produtividade do mesmo e velar pela boa conservação dos bens que, não sendo objecto do contrato nele existam;
- 16.º Facultade de o rendeiro pedir a redução proporcional da renda na hipótese de perda total dos produtos ou mais de metade deles, por motivo imprevisto ou fortuito;
- 17.º A exclusão dos meios coercivos ou de garantia que não sejam estabelecidos neste diploma;
- 18.º Direito de preferência concedido ao rendeiro, a exercer perante a Comissão de Reforma Agrária da situação do prédio nos prazos e termos previstos para o exercício do direito de preferência do inquilino urbano, no caso de venda do prédio que se não destine a pôr termo a uma divisão;
- 19.º A sujeição das partes à Comissão de Reforma Agrária da situação do prédio em todas as questões emergentes dos respectivos contratos, sem prejuízo do direito de recurso.

ARTIGO 13.º

São absolutamente nulas, considerando-se não escritas, cláusulas em virtude das quais:

- a) O rendeiro se obrigue, por qualquer título, a serviços que não devam ser prestados em benefício directo do prédio ou se sujeite a encargos extraordinários ou excessivos, não compreendidos na renda;
- b) O rendeiro se obrigue a pagar prémios de seguro do imóvel ou contribuições prediais, ou a reparar os prejuízos que resultem de causas imprevisíveis ou fortuitas;
- c) O rendeiro se obrigue a vender os frutos do prédio ao senhorio ou a pessoas por ele indicadas;
- d) O rendeiro se obrigue a utilizar maquinismos, alfaias e outras coisas pertencentes ao senhorio ou a pessoas por ele indicadas;
- e) O rendeiro se obriga a adquirir géneros de qualquer natureza ao senhorio ou em estabelecimentos comerciais seus ou de pessoas por ele indicadas;
- f) Qualquer das partes renuncie ao direito de pedir a rescisão do contrato nos casos de violação das obrigações legais ou contratuais.

SUBSECÇÃO II

Do prazo

ARTIGO 16.º

1. A duração do contrato nunca poderá ser inferior a 5 anos, valendo sempre este prazo quando tenha sido convencionado outro mais curto.

2. O Governo poderá aumentar, por decreto, o prazo mínimo estabelecido neste artigo, tendo em conta a diferenciação regional, as convenientes rotações culturais e a estabilidade dos rendeiros.

ARTIGO 17.º

1. Os arrendamentos não caducam por morte do senhorio nem pela transmissão do prédio, seja qual for a natureza desta.

2. O arrendamento também não caduca por morte do rendeiro se este deixar cônjuge ou equiparado ou descendentes que, habitando ou cultivando o prédio arrendado, queiram manter o contrato.

ARTIGO 18.º

Quando não se verificarem as circunstâncias referidas no n.º 2 do artigo antecedente pode o senhorio nos 3 meses seguintes à morte do rendeiro, denunciar o contrato para o fim do ano agrícola que estiver em curso na data da denúncia.

Da rescisão do contrato

ARTIGO 19.º

1. O Senhorio pode obter o despejo imediato do prédio arrendado, sem prejuízo do direito a reparação por perdas e danos nos seguintes casos:

- a) Se o rendeiro tiver faltado ao cumprimento de alguma obrigação contratual ou legal;
- b) Se o rendeiro não tiver velado pela boa conservação dos bens que, não sendo objecto do contrato, existam no prédio arrendado ou tiver causado neles prejuízos graves.

2. O despejo não prejudica o direito do rendeiro ao valor dos frutos pendentes ou de destruíto das culturas existentes no prédio. Esse valor poderá ser compensado com o eventual débito do rendeiro por rendas em dívida ou por indemnização por perdas e danos.