Extrato do Código Civil de 1867

SECÇÃO VI

Da venda a retro

Art. 1586.º Diz-se a retro a venda que é feita com a clausula ou condição, de que o vendedor poderá desfazer o contrato, e recobrar a cousa vendida, restituindo o preço recebido.

Art. 1587.º Fica prohibido para o futuro o contrato de venda a retro.

Art. 1588.º Nos contratos de venda a retro, feitos anteriormente á promulgação d'este codigo, e que não tiverem praso estipulado para o retracto, será este praso de quatro annos, contados desde a dita promulgação.

SECÇÃO VII

Da fórma do contrato de compra e venda

Art. 1589.º O contrato de compra e venda de bens mobiliarios não depende de formalidade alguma especial.

Art. 1590.º O contrato de compra e venda de bens immobiliarios será sempre reduzido a escripto.

§ 1.º Se o valor dos ditos bens não exceder a cincoenta mil réis, poderá a venda ser feita por escripto particular com assignatura do vendedor, ou de outrem a seu rogo, não sabendo elle escrever, e de mais duas testemunhas que escrevam os seus nomes por inteiro;

§ 2.º Se o dito valor exceder a cincoenta mil réis, a venda só poderá ser feita por escriptura publica.

Art. 1591.º A venda de bens immobiliarios não produzirá effeito em relação a terceiro, não sendo registada nos termos prescriptos na lei.

CAPITULO IX

Do escambo ou troca

Art. 1592.º Escambo ou troca é o contrato, por que se dá uma cousa por outra, ou uma especie de moeda por outra especie d'ella.

§ unico. Dando-se dinheiro por outra cousa, será de venda ou escambo, segundo o disposto nos artigos 1544.º e 1545.º

Art. 1593.º O permutador, a quem for evicta a cousa que recebeu em troca, póde reivindicar a que prestou, achando-se ainda em poder do compermutador, ou exigir o valor d'ella.

§ unico. Se a cousa dada em troca tiver sido onerada pelo compermutador com encargos registados, continuarão estes a subsistir; mas o permutador que a reivindicar terá tambem direito a ser indemnisado pelo dito com-permutador da diminuição do valor, que a cousa teve por effeito dos mesmos encargos.

Art. 1594.º São applicaveis a este contrato as regras do contrato de compra e venda, excepto na parte relativa ao preço.

CAPITULO X

Do contrato de locação

SECÇÃO I

Disposições geraes

Art. 1595.º Dá-se contrato de locação, quando alguem traspassa a outrem, por certo tempo, e mediante certa retribuição, o uso e fruição de certa cousa.

Art. 1596.º A locação diz-se arrendamento, quando versa sobre cousa immovel; aluguer, quando versa sobre cousa movel.

Art. 1597.º Podem locar todos os que podem contratar e dispor do uso ou fruição da cousa locada.

Art. 1598.º Não póde, todavia, locar o comproprietario de cousa indivisa, sem consentimento dos outros comproprietarios ou de quem os represente, excepto o que, ácerca do quinhão, vae estabelecido no artigo 2191.º

Art. 1599.º Podem aceitar a locação todos os que podem contratar, salvas as seguintes excepções:

1.º É defezo aos magistrados, juizes, e quaesquer outros empregados publicos, tomar de aluguer ou de arrendamento, quer por si, quer por interposta pessoa, quaesquer bens postos em locação pelo tribunal, juizo ou repartição, onde exercem magistratura, jurisdicção ou emprego;

2.º É defezo aos membros de qualquer estabelecimento publico tomar de aluguer ou de arrendamento, por si, ou por interposta pessoa, quaesquer bens pertencentes ao dito estabelecimento.

§ unico. São interpostas pessoas as que declara taes o artigo 1567.º § unico.

Art. 1600.º A locação póde fazer-se pelo tempo que aprouver aos estipulantes, salvas as disposições dos dois artigos seguintes:

Art. 1601.º Os administradores de bens dotaes e os usufructuarios vitalicios ou fideicommissarios podem arrendar, pelo tempo que quizerem; mas, se o arrendamento ainda durar quando findar a administração do dote, o usufructo ou o fideicommisso, findará com elles.

§ unico. O usufructuario por tempo limitado não póde fazer arrendamento por tempo que exceda o do seu usufructo; porém, se o fizer, não ficará de todo nullo o arrendamento, mas só pelo que toca ao tempo que exceder á duração do usufructo.

Art. 1602.º Nos arrendamentos dos bens de menores e interditos observar-se-ha o que fica disposto nos artigos 243.º n.º 6.º, 263.º, 264.º, 265.º e 266.º

Art. 1603.º O preço da locação ou renda póde consistir em certa somma de dinheiro, ou em qualquer outra cousa que o valha, comtantoque seja certa e determinada.

Art. 1604.º A fórma do arrendamento dos bens do estado, e de quaesquer estabelecimentos publicos, é regulada pela legislação administrativa.

Art. 1605.º Se no contrato não houver clausula alguma prohibitiva de sublocação, o locatario poderá sublocar livremente, ficando, porém, sempre responsavel para com o senhorio pelo pagamento do preço locativo, e mais obrigações derivadas da locação.

SECÇÃO II

Do arrendamento

SUB-SECÇÃO I

Dos direitos e obrigações dos senhorios e dos arrendatarios

Art. 1606.º O senhorio é obrigado:

1.º A entregar ao arrendatario o predio arrendado, com as suas pertenças, e em estado de prestar o uso para que foi destinado;

2.º A conservar a cousa arrendada no mesmo estado durante o arrendamento;

3.º A não estorvar, nem embaraçar por qualquer fórma o uso da cousa arrendada, a não ser por causa de reparos urgentes e indispensaveis; n'este caso, porém, poderá o arrendatario exigir indemnisação do prejuizo, que padecer por não poder servir-se da cousa, como era direito seu;

4.º A assegurar o uso da cousa arrendada contra os embaraços e turbações provenientes de direito, que algum terceiro tenha com relação a ella, mas não contra os embaraços e turbações nascidos de mero facto de terceiro;

5.º A responder pelos prejuizos, que padecer o arrendatario em consequencia dos defeitos ou vicios occultos da cousa, anteriores ao arrendamento.

Art. 1607.º O senhorio poderá, comtudo, despedir o arrendatario, antes de o arrendamento acabar, nos casos seguintes:

1.º Se o arrendatario não pagar a renda nos prasos convencionados;

2.º Se o arrendatario usar do predio para fim diverso d'aquelle que lhe é proprio, ou para que foi arrendado.

Art. 1608.º O arrendatario é obrigado:

1.º A satisfazer a renda no tempo e fórma convencionados, ou, na falta de ajuste, conforme o costume da terra;

2.º A responder pelos prejuizos que sobrevierem á cousa arrendada, por sua culpa e negligencia, ou de seus familiares e sublocatarios;

3.º A servir-se da cousa tão sómente para o uso convencionado, ou conforme com a natureza da cousa;

4.º A dar parte ao senhorio das usurpações, tentadas ou feitas por terceiro, e a defender os direitos do mesmo senhorio, nos termos ordenados na segunda parte do artigo 1451.º;

5.º A restituir a cousa, no fim do arrendamento, sem deteriorações, salvo as que forem inherentes ao seu uso ordinario.

Art. 1609.º O arrendatario não é obrigado a pagar os encargos do predio, excepto nos casos em que a lei expressamente o determine; e ainda em tal caso, serão pagos esses encargos por conta da renda, salvo se outra cousa tiver sido estipulada.

Art. 1610.º Se o senhorio não fizer entrega da cousa ao arrendatario, no praso convencionado, ou do costume, poderá este demanda-lo por perdas e damnos, rescindindo o contrato, ou obrigando o dito senhorio a mante-lo.

Art. 1611.º Se o senhorio, sendo requerido pelo arrendatario, não fizer no predio arrendado os reparos necessarios ao uso para que é destinado, poderá o arrendatario rescindir o contrato, e exigir perdas e damnos, ou mandar fazer os ditos reparos por conta do senhorio, precedendo, em tal caso, citação d'este com praso certo.

Art. 1612.º Se o arrendatario for estorvado, ou privado do uso do predio por caso fortuito ou por força maior, relativa ao mesmo predio, e não á propria pessoa do arrendatario, poderá exigir que lhe seja abatido na renda o valor proporcional á privação que padecer, se outra cousa não tiver sido estipulada.

Art. 1613.º Se a privação do uso provier da evicção do predio, observar-se-ha o que fica disposto no artigo precedente, excepto se o locador tiver procedido de má fé; porque, n'esse caso, responderá tambem por perdas e damnos.

Art. 1614.º O arrendatario não póde recusar a entrega do predio, findo o arrendamento. Só no caso de bemfeitorias expressamente consentidas por escripto, ou auctorisadas pelas disposições do artigo 1611.º, terá o direito de retenção, até haver a importancia, immediatamente provada, das ditas bemfeitorias.

Art. 1615.º No arrendamento de predio rustico por menos de vinte annos, o arrendatario tem direito, depois do despejo, de haver do senhorio o valor das bemfeitorias agricolas, tanto necessarias como uteis, ainda que não fossem expressamente consentidas, salvo havendo estipulação em contrario.

§ unico. N'este caso, porém, o valor das bemfeitorias e os juros d'elle serão pagos pelo augmento de rendimento annual, que d'ellas resultou, no predio em que foram feitas.

Art. 1616.º O arrendatario, que indevidamente retiver o predio arrendado, ficará sujeito a perdas e damnos.

Art. 1617.º Consistindo a renda em fructos, e não tendo sido paga no devido praso, será satisfeita em dinheiro pelo preço corrente no tempo do vencimento, com juros desde a mora.

Art. 1618.º Se, depois de findar o arrendamento, o arrendatario continuar sem opposição na fruição do

predio, presumir-se-ha renovado o contrato, nos predios rusticos, por um anno, e nos predios urbanos, por um anno ou por seis mezes, ou por menos tempo, conforme o costume da terra.

Art. 1619.º O contrato de arrendamento, cuja data for declarada em titulo authentico ou authenticado, não se rescinde por morte do senhorio nem do arrendatario, nem por transmissão da propriedade, quer por titulo universal, quer por titulo singular, salvo o que vae disposto nos artigos subsequentes.

Art. 1620.º Se a transmissão resultar da expropriação por utilidade publica, será rescindido o contrato, com previa indemnisação do arrendatario.

Art. 1621.º Se a transmissão proceder de execução, observar-se-ha o seguinte:

§ 1.º Os arrendamentos sujeitos a registo subsistirão, se estiverem registados anteriormente ao registo do acto ou facto de que a execução resultou.

§ 2.º Os arrendamentos não sujeitos a registo subsistirão, apesar da execução, por todo o tempo por que tiverem sido feitos, salvo se outra cousa se houver estipulado.

Art. 1622.º Estão sujeitos a registo os arrendamentos excedentes a um anno, se houver antecipação de renda, e os excedentes a quatro annos, não a havendo.

SUB-SECÇÃO II

Disposições especiaes dos arrendamentos de predios urbanos

Art. 1623.º Quando o tempo do arrendamento dos predios urbanos não tiver sido determinado no contrato, entender-se-ha, que o dito arrendamento foi feito por semestre ou por anno, ou por menos tempo, conforme o costume da terra.

§ unico. Se houver costume de arrendar tanto por anno como por semestre, entender-se-ha, que o arrendamento foi feito por semestre.

Art. 1624.º Presume-se renovado o contrato, se o arrendatario se não tiver despedido, ou o senhorio o não despedir ao tempo e pela fórma costumados na terra.

Art. 1625.º Nas terras onde se usarem escriptos, haver-se-ha por despedido o arrendatario que os pozer, e será obrigado a mostrar o interior da casa, a quem pretender vê-la.

Art. 1626.º Nas terras onde se não usam escriptos, deve o arrendatario prevenir o senhorio, ou este o arrendatario, da cessação do arrendamento, quarenta dias antes d'este findar.

SUB-SECÇÃO III

Disposições especiaes dos arrendamentos de predios rusticos

Art. 1627.º O arrendatario de predios rusticos é obrigado a cultiva-los de modo que não sejam deteriorados, aliás póde ser despedido, e responde por perdas e damnos.

Art. 1628.º Não tendo sido declarado o praso do arrendamento, entender-se-ha, que este se fizera pelo tempo costumado na terra, e, em caso de duvida ácerca de qual é o costume, por não ser uniforme, nunca se presumirá que fosse feito por menos tempo que o necessario para uma sementeira e colheita, conforme a cultura a que tinha sido applicado.

Art. 1629.º O arrendatario por tempo indeterminado, que não quizer continuar com o arrendamento do predio, deverá prevenir o senhorio com a antecipação usada na terra, e, na falta de praxe a tal respeito, sessenta dias antes que, conforme o costume da terra, e o genero de cultura, finde o anno agricola. O mesmo aviso deverá fazer o senhorio ao arrendatario, se lhe não convier a continuação do contrato.

Art. 1630.º O arrendatario não póde exigir diminuição de renda com o fundamento de esterilidade extraordinaria, ou de perda consideravel dos fructos pendentes, por qualquer causa fortuita, salvo se outra cousa tiver sido estipulada.

Art. 1631.º Ficam sujeitos ás disposições do presente codigo todos os contratos de arrendamento de predios rusticos, ainda mesmo nos districtos ou provincias do reino, onde, antes da promulgação do mesmo codigo, taes contratos eram regulados por leis especiaes.

SUB-SECÇÃO IV

Do despejo

Art. 1632.º A acção de despejo é sempre summaria.

SECÇÃO III

Do aluguer

Art. 1633.º São susceptiveis de aluguer todas as cousas moveis não fungiveis, que estiverem em commercio.

Art. 1634.º São applicaveis ao contrato de aluguer as disposições da secção precedente, n'aquillo em que forem congruentes com a indole dos objectos mobiliarios.

Art. 1635.º A transferencia do direito de perceber, por tempo e preço certos, quaesquer prestações ou rendas, rege-se pelas disposições contidas nos artigos 785.º a 795.º, salvo o que nas leis fiscaes se ordenar em relação ás rendas do estado.

CAPITULO XI

Da usura

Art. 1636.º Dá-se o contrato de usura, quando alguem cede a outrem dinheiro, ou qualquer outro ob-