

## COMISSÃO DE AGRICULTURA

(Janeiro de 2017)

### PONTO I – Definição de “Compartes”

Considerando o disposto na Lei n.º 72/2014:

#### Artigo 1.º

##### Noções

- 1 — São baldios os terrenos possuídos e geridos por comunidades locais.
- 2 — Para os efeitos da presente lei, comunidade local é o universo dos compartes.
- 3 — São compartes todos os cidadãos eleitores, inscritos e residentes nas comunidades locais onde se onde se situam os respetivos terrenos baldios ou que aí desenvolvam uma atividade agroflorestal ou silvopastoril.
- 4 — São ainda compartes os menores emancipados que sejam residentes nas comunidades locais onde se situam os respetivos terrenos baldios.

Considerando o disposto no Projeto de Lei do PCP:

#### Artigo 2º

##### Titularidade dos meios de produção comunitários

- 1 – Designam-se compartes os titulares dos meios de produção comunitários.
- 2 - O universo dos compartes é integrado por cidadãos com residência na área onde se situam os correspondentes imóveis, no respeito pelos usos e costumes reconhecidos pelas comunidades locais, podendo também ser atribuída pela assembleia de compartes essa qualidade a cidadão não residente, tendo em consideração as suas ligações sociais e de origem.

Considerando o disposto no Projeto de Lei do BE:

### **Artigo 2º**

#### **Titularidade dos meios de produção comunitários**

1 - Os compartes são os titulares dos meios de produção comunitários.

2 - A qualidade de comparte integrante de universo dos compartes, com direito à posse e gestão de imóvel comunitário, depende de efetiva residência na área da situação do imóvel e de aí desenvolver regularmente atividade agrícola, florestal ou pastoril, podendo a assembleia de compartes excepcionalmente atribuir essa qualidade a outros cidadãos, tendo em consideração as suas ligações sociais e de origem à comunidade local.

Considerando o disposto no Projeto de Lei do PS:

### **Artigo 3.º**

#### **Noções**

1. São baldios os terrenos possuídos e geridos por comunidades locais.
2. Para os efeitos da presente lei, comunidade local é o universo dos compartes.
3. São compartes os cidadãos residentes na área que abrange o baldio e que o usam segundo os usos e costumes.
4. Pode a assembleia de compartes, excepcionalmente atribuir a qualidade de compartes a outras pessoas singulares, detentores de áreas agrícolas ou florestais ou que nessas áreas desenvolvam atividade agrícola, florestal ou pastoril.

NOTA:

Considerando que o Projeto de Lei do PS (pelo menos, na cópia que me foi dada) o artigo 3.º tem 10 números, sugeria que não se transcrevessem os artigos dos projetos, ou, em alternativa, considerando-se isso importante, que se transcrevessem na íntegra.

Na 1.ª hipótese, poderia ficar:

*[Ponto 1. – Definição de “comparte”*

*Considerando o disposto no artigo 1.º da Lei n.º 72/2014, de 02-09 e nos artigos segundo de cada um dos projetos de lei do PCP e do BE e o artigo 3.º do projeto de lei do PS e atendendo:*

*a que os limites físicos dos baldios não são coincidentes com os limites administrativos das freguesias ou uniões de freguesias, havendo inúmeros casos, em que cada baldio individualmente integra áreas no seu perímetro que pertencem a distintas freguesias ou uniões de freguesias;*

a que os limites físicos dos baldios não são coincidentes com os limites administrativos dos concelhos, havendo inúmeros casos, em que cada baldio individualmente integra áreas no seu perímetro que pertencem a distintos concelhos;

a que se identificam inúmeros casos, em que no perímetro das freguesias e uniões de freguesias, existem mais do que um baldio, com a sua respetiva assembleia de compartes (AC) devidamente eleita e no exercício das funções previstas na Lei;

a que existem pessoas individuais que exercem a sua atividade agrícola, agro pecuária ou florestal, detêm propriedades rústicas, no perímetro do baldio, embora não residam, tem tenham domicílio fiscal nesse perímetro;

a que existem pessoas coletivas (designadamente, sociedades comerciais) que têm a sua sede, são detentoras de prédios rústicos, e exercem a sua atividade agrícola, ou pecuária ou florestal, no perímetro do Baldio;

a que existem pessoas singulares que possuem prédios rústicos e residem em país estrangeiro, que se encontrando recenseadas nos respetivos consulados;

a que existem pessoas singulares que embora ainda recenseadas nas freguesias, não residem no perímetro do Baldio, não possuem qualquer prédio rústico ou urbano, nem usufruem do baldio nos termos dos usos e costumes.

a que o estatuto de parte, confere o direito de usufruir do baldio nos termos dos usos e costumes, bem como, de participação ativa nas AC, importa garantir a máxima objetividade na noção de parte;

a que o n.º 4 do Projeto PS atribui um carácter de excecionalidade à atribuição da qualidade de “**parte**” pela AC a outras pessoas singulares, fora do contexto dos números anteriores, detentoras de áreas agrícolas ou florestais nos baldios ou que nessas áreas desenvolvam essas mesmas atividades, mas, ao mesmo tempo, dá aos interessados que vejam a sua pretensão indeferida pela AC o direito de recorrer aos tribunais comuns;

a que a atribuição de carácter excecional à admissão faz pressupor a existência de um poder discricionário da AC, em princípio, por natureza, insuscetível de controlo jurisdicional (apenas invocável se a finalidade com que for atribuído for atraçoada, como que em desvio de poder);

a que a possibilidade deste controlo afasta qualquer poder discricionário ou quase, pois o tribunal, funcionando com base em critérios meramente legais (os tribunais julgam segundo a lei) não poderá recusar a admissão como “**parte**” àqueles que reúnam as condições para o ser, retirando o carácter excecional que o projeto assinala a essa admissão, não fazendo sentido a sua invocação;

a que, bem vistas as coisas, o projeto de lei do PS diz, a final, nesta matéria de definição de “**parte**”, o mesmo que diz o artigo 1.º da lei que se pretende revogar, no sentido que entendemos, como resulta do atrás dito, que não se pode negar a quem desenvolva uma atividade agrícola *lato senso* nas comunidades locais a inscrição como “**parte**”, tendo a vantagem de clarificação, definindo à partida quem tem esta qualidade, impedindo decisões infundadas e arbitrária da AC (não admitindo quem o deva ser), prevenindo a litigiosidade.

a que o texto que se consagre tem de respeitar o conceito constitucional de “**propriedade comunitária**”, que o texto constitucional consagra, de que todos os que residam ou exerçam uma atividade agrícola no meio onde se situam os terrenos baldios devem poder usufruí-los de acordo com os usos e os costumes.

**Propõe-se que:**

1. São baldios os terrenos possuídos e geridos por comunidades locais.
2. Para os efeitos da presente lei, comunidade local é o universo dos compartes.
3. São compartes as pessoas singulares, que residem ou são proprietários de prédios rústicos ou exercem, por qualquer título ou meio, atividade agrícola ou pecuária ou florestal, na área que abrange o baldio.
4. São, ainda, compartes as pessoas coletivas que tenham sede ou sejam proprietárias ou detentoras por qualquer título ou meio, de prédios rústicos e que exerçam atividade agrícola, pecuária ou florestal, na área que abrange o baldio.
5. Os compartes que integram cada comunidade local devem constar em caderno de recenseamento, aprovado anualmente até 31 de dezembro, pela Assembleia de Compartes e tornado público, nos termos da presente lei.

## PONTO II – Inscrição Matricial

Considerando genericamente que todas as propostas de Lei preveem a inscrição das áreas que integram o baldio na respetiva matriz predial.

Atendendo:

ao elevado número de processos litigiosos a decorrer em tribunal relativos a delimitações das áreas do baldio, promovidos por deliberação dos órgãos representativos de diferentes baldios.

ao número de processos litigiosos a decorrer em tribunal relativos a delimitações das áreas do baldio, e propriedade privada reclamadas.

aos elevados montantes financeiros, resultantes da alienação de material lenhoso, expropriações ou outros rendimentos, que se encontram cativos pelo ICNF, por litígio entre diferentes baldios porquanto se questiona a posse e gestão das áreas de baldio, que originaram a respetiva receita.

### Propõe-se:

Seja obrigatória a realização do cadastro de baldio, com elaboração de levantamento topográfico exaustivo dos limites das áreas que o integram e prévio à inscrição na respetiva matriz predial rústica, inerente a cada freguesia, onde se localizam essas mesmas áreas.

Seja disponibilizada na plataforma do ICNF a delimitação das áreas que integram cada baldio, através de sistema de informação geográfico ou do ISIP.

Sugere-se que, em sede de disposição transitória, quando as receitas cativas pelo ICNF, ainda não entregues aos baldios, por falta de acordo quanto aos limites das áreas dos mesmos, que nos termos de alguns projetos de Lei é proposto reverter a favor do Fundo Florestal Permanente, sem definição específica da sua utilização, estas verbas sejam afetas integralmente à realização do cadastro dos baldios.

## PONTO IV – Contrato de Arrendamento | Cessão de Exploração |

Considerando o disposto na Lei n.º 72/2014:

### Artigo 10.º

#### Arrendamento e cessão de exploração

1 — Os baldios podem ser objeto, no todo ou em parte, de arrendamento ou de cessão de exploração, com vista ao aproveitamento dos recursos dos respetivos espaços rurais, no respeito pelo disposto na lei e nos programas e planos territoriais aplicáveis.

2 — Pode ainda a assembleia de compartes deliberar a cessão da exploração de partes limitadas do respetivo baldio, para fins de exploração agrícola, aos respetivos compartes, sem prejuízo do princípio da igualdade de tratamento dos propostos cessionários.

3 — A exploração dos baldios mediante arrendamento ou cessão deve efetivar-se de forma sustentada, sem prejuízo da tradicional utilização do baldio pelos compartes, de acordo com os usos e costumes locais.

4 — O arrendamento e a cessão de exploração de baldios têm lugar nas formas e nos termos previstos na lei.

Considerando o disposto no Projeto de Lei do PS:

### Artigo 12.º

#### Cessão da exploração de baldios

1. Os baldios podem ser objeto, no todo ou em parte, de cessão de exploração, por contrato a estabelecer entre as partes, temporária e onerosamente, com vista ao aproveitamento dos recursos dos respetivos espaços rurais, no respeito pelo disposto na lei e nos programas e planos territoriais aplicáveis.
2. Pode ainda a assembleia de compartes deliberar a cessão da exploração de partes limitadas do respetivo baldio, para o aproveitamento dos recursos dos respetivos espaços rurais, nomeadamente para fins de exploração agrícola ou agropecuária, aos respetivos compartes, sem prejuízo do princípio da igualdade de tratamento dos propostos cessionários.
3. A exploração dos baldios mediante cessão de exploração, deve efetivar-se de forma sustentada, sem prejuízo da tradicional utilização do baldio pelos compartes, de acordo com os usos e costumes locais.
4. A cessão de exploração de baldios tem lugar nas formas e nos termos previstos na lei.
5. A cessão de exploração, nos termos dos números anteriores, pode efetivar-se por períodos até 20 anos, sucessivamente prorrogáveis por iguais períodos.

Considerando o disposto no Projeto de Lei do PCP:

#### **Artigo 4º**

##### **Cessão de exploração de meios de produção comunitários**

1 – Os meios de produção comunitários não podem ser objeto de aproveitamento total ou parcial por terceiros senão por contrato de cessão de exploração temporária, sem prejuízo do disposto sobre utilização precária por junta de freguesia, delegação de poderes de administração e administração em regime de associação com o Estado.

2 - O contrato de cessão de exploração só pode transmitir direitos de exploração em prejuízo das tradicionais utilizações pelos compartes de acordo com os usos e costumes mediante deliberação da assembleia de compartes tomada por maioria de dois terços.

3 – Se a assembleia de compartes deliberar celebrar contrato de cessão de exploração de partes limitadas de baldio para fins de exploração agrícola, florestal ou pecuária por compartes dela, é observado o princípio da igualdade de tratamento dos candidatos à cessão.

4 – A cessão de exploração de imóvel comunitário ou de parte dele não pode ser feita por prazo superior a 20 anos nem pode haver renovação da cessão de exploração que exceda, no total, 20 anos de exploração pelo cessionário.

5 – Excecionalmente, o prazo previsto no número anterior pode ser alargado, até ao máximo de 70 anos, sem possibilidade de renovação, em função das necessidades de amortização do investimento realizado.

6 – Para os efeitos deste artigo entende-se por contrato de cessão de exploração aquele por que a assembleia de compartes cede a terceiros temporária e onerosamente o direito a explorar potencialidades económicas de imóvel comunitário, ou de parte dele, ou o direito a exploração já existente nele.

7 - O contrato de cessão de exploração está sujeito a forma escrita dele devendo obrigatoriamente constar a identificação matricial do imóvel comunitário, a implantação cartográfica nele se for baldio, a área cedida para exploração, os equipamentos a instalar, o preço a pagar, o prazo ou prazos de pagamento, o modo de pagamento e o prazo da cessão, devendo ser instruído com cópia da ata da assembleia de compartes onde a cessão de exploração for aprovada.

Considerando o disposto no Projeto de Lei do BE:

#### **Artigo 4º**

##### **Cessão de exploração de meios de produção comunitários**

1 - Os meios de produção comunitários, não podem ser objeto de aproveitamento total ou parcial por terceiros senão por contrato de cessão temporária de exploração, sem prejuízo do disposto sobre utilização precária por junta de freguesia, delegação de poderes de administração e administração em regime de associação com o Estado.

2 - O contrato de cessão de exploração não pode transmitir direitos de exploração em prejuízo das tradicionais utilizações pelos compartes de acordo com os usos e costumes, senão por deliberação da assembleia de compartes por maioria de dois terços.

3 - Se a assembleia dos compartes deliberar celebrar contrato de cessão de exploração de partes limitadas de baldio para fins de exploração agrícola, florestal ou pecuária por compartes dela, será observado o princípio da igualdade de tratamento dos candidatos à cessão.

4 - A cessão de exploração de imóvel comunitário ou de parte dele não pode ser feita por prazo superior a 20 anos nem haver renovação da cessão de exploração que exceda, no total, 20 anos de exploração pelo cessionário.

5 - Excecionalmente, o prazo previsto no número anterior poderá ser alargado, sem possibilidade de renovação, até ao máximo de 70 anos, se, na área objeto da cessão de exploração, os compartes puderem fazer outras explorações compatíveis com os fins da cessão. No caso de cessão para fins silvícolas, os compartes deverão poder fazer pastoreio regular de gado no sob coberto do arvoredo florestal.

6 - Para efeitos deste artigo, entende-se por contrato de cessão de exploração aquele por que a assembleia de compartes cede a terceiros, temporária e onerosamente, o direito a explorar potencialidades económicas de imóvel comunitário, ou de parte dele, ou o direito a exploração nele já existente; este contrato está sujeito a forma escrita, dele devendo obrigatoriamente constar a identificação matricial do imóvel comunitário, a implantação cartográfica nele se for baldio, da área cedida para exploração, os equipamentos a instalar, o preço a pagar, o prazo ou prazos de pagamento, o modo de pagamento e o prazo da cessão, devendo ser instruído com cópia da ata da assembleia de compartes onde a cessão de exploração for aprovada.

NOTA:

Fazia a mesma observação de eliminação da transcrição dos artigos dos projetos.

Considerando que:

o Projeto de Lei do PS, no artigo 50º, o Projeto de Lei do PCP, no artigo 47º e o Projeto de Lei do BE no artigo 47º, preveem, de forma genérica, que todos os contratos de arrendamento celebrados após a entrada em vigor da Lei n.º 74/2014 de 2 de setembro, não serão renovados;

a Lei n.º 74/2014 permitiu às AC a celebração de contratos de arrendamento de terrenos baldios, sendo frequentes situações de contratos de arrendamento com os próprios compartes, como arrendatários, para a instalação de culturas permanentes, como por exemplo, a cultura do castanheiro;

tais contratos podem prever, nos termos da lei em vigor, mesmo por omissão, a sua renovação, sendo o contrato de arrendamento rural de renovação automática e sucessiva;

a instalação de culturas permanentes têm ciclos produtivos específicos e ciclos de vida útil longos, como por exemplo, a cultura do castanheiro, com uma vida útil superior a 25 anos:

podem existir contratos de arrendamento de parcelas de terrenos, para a instalação de culturas permanentes, celebrados após 2014 por deliberação da AC com os seus compartes, que carecem de futura renovação por força da vida útil da cultura;

importa garantir que a disponibilização do terreno para a instalação e exploração de culturas permanentes é similar a vida útil da cultura a instalar, sob pena de no futuro não se realizarem investimentos, por parte dos próprios compartes;

alguns projetos de lei apresentados, limitam a um máximo de 20 anos a utilização do terreno baldio através de contrato de cessão temporária, sem qualquer possibilidade de renovação;

para efeito de apresentação de candidaturas ao PDR2020, se exige, entre outras condições, que no âmbito do cálculo da vida útil do projeto, esteja garantida a disponibilização do terreno, em tempo similar à vida útil da cultura, através de contrato de arrendamento ou equivalente;

não se compreende a proibição de dar terras baldias em arrendamento rural, quando se permite a transmissão para terceiro da exploração mediante contrato de cessão, sendo uma e outra categoria – arrendamento rural e cedência de exploração – contratos onerosos e temporários pelos quais se transmite a exploração por terceiros de terrenos aptos para exploração agrícola, em sentido lato;

parece, mesmo incoerente, a proibição do arrendamento rural quando se permitem cedências de exploração por 20 anos, renováveis, sendo certo que o arrendamento rural, em qualquer das suas modalidades, designadamente, ao explorador direto, permite prazos mais curtos, de 6 (arrendamento de campanha) e 7 anos, renováveis, a que se pode por termo por denúncia ou oposição à renovação;

a possibilidade de ceder a exploração de terrenos baldios por arrendamento rural, que, aliás, atravessa historicamente o instituto, não apenas desde 2014, permitiria formas de exploração dos terrenos baldios mais adequadas às circunstâncias concretas de cada caso particular, salvaguardando os interesses do Baldio e daqueles que com ele entrem em relação jurídica fundiária.

#### Propõe-se que:

Seja permitido no caso de cessão de exploração o alargamento do prazo máximo estipulado de 20 anos para o período de tempo ajustado à vida útil das culturas a instalar e ao cumprimento das normas comunitárias organizacionais e de índole económico financeira.

Seja possibilitado o recurso ao contrato de arrendamento rural e ao contrato de cessão de exploração, ambos nas modalidades que podem revestir, estando a opção por uma ou outra forma na plena e exclusiva vontade da AC e que se trata de formas de exploração temporária..

NOTA:

A cessão de exploração está sujeita IVA, estando isenta a locação de bens imóveis.



## PONTO III – Sistema Contabilístico | Afetação de Receitas

Considerando o disposto na Lei n.º 72/2014:

### Artigo 11.º-B

#### Gestão financeira

A gestão financeira dos baldios está sujeita ao regime da normalização contabilística para as entidades do setor não lucrativo, devendo o conselho diretivo apresentar à assembleia de compartes, anualmente, até 31 de março, as contas e o relatório de atividades do baldio relativos ao exercício anterior.

Considerando o disposto no Projeto de Lei do PS:

### Artigo 18.º

#### Gestão financeira

1. A gestão financeira dos baldios está sujeita ao regime da normalização contabilística para as entidades do setor não lucrativo, devendo o conselho diretivo apresentar à assembleia de compartes, anualmente, até 31 de março, o relatório de contas e o relatório de atividades do baldio relativos ao exercício anterior.

Considerando o disposto no Projeto de Lei do PCP:

### Artigo 20º

#### Contabilidade da gestão dos baldios

- 1 - A gestão dos baldios está sujeita ao Sistema de Normalização Contabilística com as adaptações decorrentes da sua integração no subsetor comunitário, devendo o conselho diretivo apresentar anualmente à assembleia de compartes as contas e o relatório das actividades relativos ao exercício do ano anterior em tempo de serem discutidos e votados até 31 de março, que depois de aprovados são comunicados aos serviços fiscais territorialmente competentes.

Considerando o disposto no Projeto de Lei do BE:

### Artigo 20º

#### Contabilidade da gestão dos baldios

A administração dos baldios está sujeita ao Sistema de Normalização Contabilística com as adaptações decorrentes da sua integração no subsetor comunitário, devendo o conselho diretivo apresentar anualmente à assembleia de compartes até 31 de março as contas e o relatório das atividades relativos ao exercício do ano anterior, que depois de aprovados serão comunicados aos serviços fiscais territorialmente competentes.

Considerando que:

a Lei n.º 72/2014 e todos os projetos de lei preveem genericamente que os baldios estão sujeitos ao Sistema de Normalização Contabilística;

todos os projetos preveem a consignação de parte das receitas para possibilitar os necessários investimentos florestais e que importa que os mesmos sejam deliberados e aprovados pelas respetivas AC, incrementando-se uma participação ativa e democrática dos compartes;

importa que seja identificado na lei o normativo contabilístico a que se encontram obrigados os baldios;

existem, por delegação de competências, freguesias e uniões de freguesias que administram vários baldios, havendo em cada um uma diferente AC;

importa reunir num normativo comum, similar e transversal a todos os baldios o tratamento da informação relativa à sua gestão e administração e à sua comunicação às entidades oficiais e a todos os compartes, no respeito pelo princípio de igualdade de acesso à informação

#### Propõe-se que:

Seja adotado o referencial contabilístico ESNL – Entidades do Setor Não Lucrativo, para todos os baldios.

Seja apresentado à AC de cada baldio, até 31 de março, o relatório de atividades e o relatório de contas, nos termos do ESNL, inerente ao exercício do ano anterior, independentemente da gestão do baldio ser efetuada diretamente por conselho diretivo eleito, ou por delegação de competências em junta de freguesia ou outras entidades, devendo estipular-se regime sancionatório para incumprimentos.

Seja estipulado um montante de mínimo de 25% de cativação de receitas anuais para investimentos destinados à instalação, beneficiação e valorização do coberto florestal e silvo-pastoril.

Seja apresentado à AC de cada baldio, até 31 de dezembro, plano de atividades e orçamento com proposta de afetação de verbas

## PONTO V – PAC

Sugere-se a análise e enquadramento da situação de elegibilidade das áreas comunitárias de pastagens herbáceas e arbustivas a 100% para efeitos das ajudas do 1º e 2º pilar da PAC, que atualmente apenas são elegíveis na proporção de 50%, implicando desvantagens claras e perdas de competitividade e rentabilidade a produtores agrícolas e pecuários, comparativamente com produtores similares, mas que utilizam propriedades que não são comunitárias.

## PONTO VI – Extinção dos baldios

No projeto de lei do PS prevê-se a extinção dos baldios por deliberação unânime dos compartes, em assembleia, com a presença mínima de 2/3 dos seus membros (i) e a expropriação(ii). E prevê-se que passem para a utilização precária das juntas de freguesia das repetivas áreas se durante 5 anos não forem geridos, usados e fruídos como baldios, sendo expropriados se ao cabo de mais 5 anos a situação se mantiver “... *sem atos significativos de domínio, posse, gestão e fruição durante um período não inferior a 10 anos*”.

Esta disposição parece inaceitável, designadamente, por introduzir conceitos indeterminados “**atos significativos**” que só contribuirão para a indefinição e a manutenção de situações de abandono, social e economicamente injustificáveis. Por outro lado, comina a “**expropriação**” para o abandono. Mas quem expropria? O projeto não o diz. É o Estado é a autarquia? O projeto diz que a expropriação pode ter lugar a pedido da junta de freguesia. Mas esta previsão não significa que seja a própria freguesia a expropriante. E, por outro lado, ninguém pode ser forçado a expropriar. E, finalmente, prevê-se que só se avançará para a expropriação se falhar a aquisição por via do direito privado pela entidade expropriante. Esta previsão é, verdadeiramente, incoerente e contraditória com o princípio consignado no artigo 3.º, n.º 9 do mesmo projeto que “*O baldio enquanto meio de produção comunitário, está excluído do comércio jurídico*”. Como se faz a afirmação deste princípio se depois se permite a sua aquisição por via do direito privado?

Todo este esquema é gizado para evitar a extinção direta e automática dos baldios pelo abandono ao fim de um prazo razoável, com a integração dos terrenos baldios no domínio privado da freguesia ou freguesias, como consta da lei que se quer revogar, prazo razoável que a lei em vigor instituiu a fim de evitar, o que conseguiu, que escapassem à malha da inconstitucionalidade os preceitos que previam a extinção dos baldios pelo mero decurso de um prazo razoável de abandono.