

## **DECRETO N.º 144/XIII**

### **Regime aplicável aos baldios e aos demais meios de produção comunitários**

**(Revoga a Lei n.º 68/93, de 4 de setembro)**

A Assembleia da República decreta, nos termos da alínea c) do artigo 161.º da Constituição, o seguinte:

#### **CAPÍTULO I**

##### **Disposições gerais**

###### **Artigo 1.º**

###### **Objeto**

A presente lei estabelece o regime aplicável aos baldios e aos demais meios de produção comunitários possuídos e geridos por comunidades locais integrados no setor cooperativo e social dos meios de produção, referido na alínea b) do n.º 4 do artigo 82.º da Constituição.

###### **Artigo 2.º**

###### **Definições**

Para efeitos da presente lei entende-se por:

- a) «Baldios», os terrenos com as suas partes e equipamentos integrantes, possuídos e geridos por comunidades locais, nomeadamente os que se encontrem nas seguintes condições:
- i) Terrenos considerados baldios e como tais possuídos e geridos por comunidade local, mesmo que ocasionalmente não estejam a ser objeto, no todo ou em parte, de aproveitamento pelos compartes, ou careçam de órgãos de gestão regularmente constituídos;
  - ii) Terrenos considerados baldios e como tais possuídos e geridos por comunidade local, os quais, tendo anteriormente sido usados e fruídos como baldios, foram submetidos ao regime florestal ou de reserva não aproveitada, ao abrigo do Decreto-Lei n.º 27207, de 16 de novembro de 1936, e da Lei n.º 2069, de 24 de abril de 1954, e ainda não devolvidos ao abrigo do Decreto-Lei n.º 39/76, de 19 de janeiro;
  - iii) Terrenos baldios objeto de apossamento por particulares, ainda que transmitidos posteriormente, aos quais sejam ainda aplicáveis as disposições do Decreto-Lei n.º 40/76, de 19 de janeiro;
  - iv) Terrenos passíveis de uso e fruição por comunidade local que tenham sido licitamente adquiridos por uma tal comunidade e afetados ao logradouro comum da mesma;
- b) «Comparte», pessoa singular à qual é atribuída essa qualidade por força do disposto no artigo 7.º;
- c) «Comunidade local», conjunto de compartes organizado nos termos da presente lei que possui e gere os baldios e outros meios de produção comunitários;
- d) «Grupo de baldios», a associação de baldios criada para obtenção de escala de área e ou complementaridade de recursos para valorização e melhor exploração de terrenos baldios;

- e) «Meios de produção comunitários», a unidade ou conjunto de unidades produtivas possuídas e geridas de forma unificada por comunidades locais, nomeadamente baldios ou outros imóveis comunitários, como eiras, fornos, moinhos e azenhas, que não sejam propriedade de quaisquer pessoas singulares ou coletivas legalmente constituídas, fazendo parte integrante do setor cooperativo e social de propriedade dos meios de produção, referido na alínea b) do n.º 4 do artigo 82.º da Constituição.
- f) «Universo de compartes», o conjunto de pessoas singulares, devidamente recenseadas como compartes relativamente a determinado imóvel ou imóveis comunitários, também designado nesta lei comunidade local.

## **CAPÍTULO II**

### **Baldios**

#### **Secção I**

#### **Baldios em geral**

#### **Artigo 3.º**

#### **Finalidades, uso e fruição dos baldios**

- 1- Os baldios constituem, em regra, logradouro comum dos compartes, designadamente para efeitos de apascentação de gados, de recolha de lenhas e de matos, de culturas e de caça, de produção elétrica e de todas as suas outras atuais e futuras potencialidades económicas, nos termos da lei e dos usos e costumes locais.
- 2- Mediante deliberação da assembleia de compartes, os baldios podem ainda constituir logradouro comum dos compartes para fins culturais e sociais de interesse para os habitantes do núcleo ou núcleos populacionais da sua área de residência.

- 3- O uso, a posse, a fruição e a administração dos baldios faz-se de acordo com a presente lei, os usos e costumes locais e as deliberações dos órgãos competentes das comunidades locais, democraticamente eleitos.

#### **Artigo 4.º**

##### **Regime aplicável**

- 1- As comunidades locais não têm personalidade jurídica, sem prejuízo de terem personalidade judiciária, serem titulares de direitos e deveres e de se poderem relacionar com todos os serviços públicos e entidades de direito público e privado para o exercício de todos os direitos reconhecidos às entidades privadas que exercerem atividades económicas que não sejam contrárias à sua natureza comunitária.
- 2- Cada comunidade local tem direito e deve inscrever-se no Registo Nacional de Pessoas Coletivas, podendo relacionar-se com todas as entidades públicas ou privadas, nomeadamente para efeitos de celebração de contratos, de inscrição na matriz fiscal ou cadastral dos imóveis que administra.
- 3- As comunidades locais fixam sede, nomeadamente para efeitos de correspondência dos seus órgãos com as entidades públicas e privadas.
- 4- A comunidade local é responsável pelas contraordenações praticadas pelos seus órgãos no exercício das suas funções, quando estes ajam em nome ou em representação do respetivo baldio.
- 5- A responsabilidade da comunidade local não exclui a responsabilidade individual dos membros dos respetivos órgãos nem depende da responsabilização destes, salvo os que expressamente se tiverem oposto ou não tiverem estado presentes na reunião em que tiver sido tomada a correspondente deliberação.

## **Artigo 5.º**

### **Servidões**

- 1- Em proveito de baldios e de outros imóveis comunitários podem ser constituídas servidões de passagem, de aqueduto e outras, nos termos previstos na lei.
- 2- Podem ser constituídas servidões sobre baldios, nos termos da lei, em proveito de prédios particulares e públicos e de serviços públicos, estando sujeitos às demais restrições de utilidade pública previstas na lei, e nos mesmos termos a que estão sujeitos os prédios particulares.

## **Artigo 6.º**

### **Ónus, apropriação e apossamento**

- 1- As comunidades locais podem adquirir coisas imóveis por qualquer modo legalmente admitido, que passam a integrar o subsector dos bens comunitários.
- 2- Os terrenos baldios não são suscetíveis de penhora, nem podem ser objeto de penhor, hipoteca ou outros ónus, sem prejuízo da constituição de servidões, nos termos gerais de direito, bem como do disposto nos números seguintes.
- 3- Os terrenos baldios encontram-se fora do comércio jurídico, não podendo, no todo ou em parte, ser objeto de apropriação por terceiros por qualquer forma ou título, incluindo por usucapião.
- 4- Os atos ou negócios jurídicos de apropriação ou apossamento, por terceiros, tendo por objeto terrenos baldios, bem como da sua posterior transmissão, são nulos, nos termos gerais de direito, exceto nos casos expressamente previstos na presente lei.
- 5- Os atos ou negócios jurídicos que tenham como objeto a apropriação de terrenos baldios ou parcelas de baldios por terceiros, bem como as subsequentes transmissões que não forem nulas, são, nos termos de direito, anuláveis a todo o tempo.

- 6- Quando o ato de alienação revestir forma legal e tiver sido sancionado por entidade competente, a anulação só pode ser declarada em caso de relevante prejuízo económico ou lesão de interesses dos compartes do baldio, sendo considerados para o efeito o momento de alienação e o tempo decorrido desde o respetivo ato.
- 7- A anulabilidade prevista no número anterior abrange a apropriação por usucapião de baldios não divididos equitativamente entre os respetivos compartes ou de parcelas não atribuídas, em resultado dessa divisão, a um ou alguns deles.
- 8- Sempre que sejam anulados atos ou negócios jurídicos que tiveram como efeito a passagem à propriedade privada de baldios ou parcelas de baldios, a anulação não abrange:
  - a) As parcelas de terreno ocupadas por quaisquer edifícios para habitação e fins agrícolas, comerciais ou industriais e seus acessos, bem como uma área de logradouro à volta dos referidos edifícios dez vezes superior à área do terreno por eles ocupada;
  - b) As parcelas de terreno cultivadas por pequenos agricultores.
- 9- A declaração de nulidade pode ser requerida:
  - a) Pelos órgãos da comunidade local ou por qualquer dos compartes;
  - b) Pelo Ministério Público;
  - c) Pela entidade na qual os compartes tenham delegado poderes de administração do baldio ou de parte dele;
  - d) Pelos cessionários do baldio.
- 10- As entidades referidas no número anterior têm também legitimidade para requerer a restituição da posse do baldio, no todo ou em parte, a favor da respetiva comunidade ou da entidade que legitimamente o explore.
- 11- Os n.ºs 5 a 8 são aplicáveis apenas aos atos praticados antes da entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 40/76, de 19 de janeiro.

**Artigo 7.º**  
**Compartes**

- 1- Compartes são os titulares dos baldios.
- 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.
- 3- Aos compartes é assegurada igualdade no exercício dos seus direitos, nomeadamente em matéria de fruição dos baldios e de exercício dos direitos de gestão, devendo estas respeitar os usos e costumes locais, que, de forma sustentada, devem permitir o aproveitamento dos recursos, de acordo com as deliberações tomadas em assembleia de compartes.
- 4- Uma pessoa singular pode ser comparte em mais do que um baldio, desde que preencha os requisitos para o efeito.
- 5- Pode a assembleia de compartes atribuir a qualidade de comparte a outras pessoas singulares, detentoras a qualquer título de áreas agrícolas ou florestais e que nelas desenvolvam atividade agrícola, florestal ou pastoril, ou tendo em consideração as suas ligações sociais e de origem à comunidade local, os usos e costumes locais.
- 6- Para efeitos do número anterior, qualquer cidadão pode requerer ao conselho diretivo a sua inclusão na proposta de relação de compartes a apresentar à assembleia de compartes, indicando os factos concretos em que fundamenta a sua pretensão, com apresentação de meios de prova, incluindo, se entender necessário, testemunhas.
- 7- O conselho diretivo deve apreciar a prova produzida e decidir no prazo de 60 dias após a produção da prova.
- 8- Se a decisão for desfavorável, o conselho diretivo submete obrigatoriamente a sua decisão à assembleia de compartes, que delibera sobre a proposta de relação de compartes ou a sua atualização, confirmando-a ou alterando-a.

- 9- Se a pretensão do cidadão requerida nos termos do n.º 6 for negada ou o pedido não for decidido no prazo de 90 dias, este pode pedir ao tribunal competente o reconhecimento do direito pretendido.
- 10- Os compartes que integram cada comunidade local devem constar de caderno de recenseamento, aprovado e tornado público pela assembleia de compartes, nos termos da presente lei.

### **Artigo 8.º**

#### **Inscrição matricial dos baldios**

- 1- Cada baldio é inscrito na matriz predial e cadastral respetiva em nome da comunidade local que esteja na sua posse e gestão, devendo constar da sua descrição a menção «imóvel comunitário».
- 2- A cada baldio corresponde um artigo matricial ou cadastral próprio, que deve incluir, nomeadamente, a sua caracterização, localização e área e a identificação da comunidade local.
- 3- O conselho diretivo do universo de compartes organizado em assembleia deve requerer ao serviço de finanças competente a inscrição dos imóveis comunitários que gere na respetiva matriz predial.
- 4- Se tiver sido feita inscrição matricial de parte ou da totalidade de um baldio em desconformidade com o estabelecido neste artigo, o conselho diretivo correspondente deve requerer a correção da inscrição em conformidade com o disposto na presente lei.



## **Artigo 9.º**

### **Inscrição em plataforma eletrónica**

- 1- O Governo organiza uma plataforma eletrónica nacional de que consta a identificação de cada baldio com a designação se a tiver, as principais coordenadas geográficas, a área, a implantação cartográfica, as principais confrontações, a indicação do concelho, da freguesia ou freguesias em que se situar e do aglomerado ou aglomerados populacionais em que reside a maioria dos correspondentes compartes e também os seus órgãos de gestão, a relação de compartes, o plano de utilização, o relatório de atividade e as contas anuais e também informação suficientemente identificadora de cada um dos baldios que foram submetidos ao regime florestal nos termos da Lei n.º 1971, de 15 de junho de 1938, que ainda não foram devolvidos ao uso, fruição e administração dos respetivos compartes nos termos do Decreto-Lei n.º 39/76, de 19 de janeiro, e legislação posterior.
- 2- A plataforma referida no número anterior deve ter carácter de acesso público.
- 3- A inscrição e a comunicação dos demais atos de informação referidos no presente artigo dispensa os órgãos do baldio de comunicação da mesma aos serviços da administração tributária e ao Registo Nacional de Pessoas Coletivas, sendo a mesma comunicada a estes de forma oficiosa e gratuita pela entidade responsável pela gestão e manutenção da plataforma.
- 4- A disponibilização da plataforma referida no n.º 1 deve ser realizada no prazo máximo de 120 dias após a publicação da presente lei.

## **Artigo 10.º**

### **Plano de utilização dos baldios**

- 1- A utilização dos baldios respeita os correspondentes planos de utilização, com aprovação em assembleia de compartes, devendo neles indicar-se:
  - a) Os principais usos e utilizações a desenvolver;
  - b) Se aplicável, as condições em que terceiros podem ter acesso aos baldios e utilizá-los, sem prejuízo das tradicionais utilizações pelos compartes;
  - c) As eventuais contrapartidas pela utilização prevista na alínea anterior.
- 2- À elaboração dos planos é aplicável, nos casos neles indicados, o regime dos planos de gestão florestal legalmente previsto.

## **Artigo 11.º**

### **Objetivos e âmbito dos planos de utilização dos baldios**

- 1- Constituem objetivos dos planos de utilização dos baldios a programação da utilização racional e sustentável dos recursos efetivos e potenciais do baldio.
- 2- Os planos de utilização podem dizer respeito a um ou mais baldios administrados por uma comunidade local, a grupos de baldios ou incluir baldio ou baldios próximos ou afins administrados por outra ou outras comunidades locais se forem suscetíveis de constituir unidades de gestão, nomeadamente por exigência da dimensão requerida por objetivos de uso múltiplo ou integrado, por infraestruturas só justificadas a nível superior ao de um só baldio ou por economias de escala na aquisição e utilização de equipamento.

- 3- Os planos de utilização podem incluir mais do que um baldio ou baldios administrados por outra ou outras comunidades locais, desde que próximas ou afins, se for decidido pelas respetivas assembleias de partes ser necessário ou útil um único plano de utilização, devendo este ser aprovado pelas correspondentes assembleias de partes, que aprovam também a criação de um órgão coordenador comum para administração desses baldios, com igual número de representantes de cada comunidade local.
- 4- Se o plano de utilização abranger mais do que um baldio dele deve constar informação cartográfica e descritiva suficientemente identificadora de cada um.
- 5- O plano de utilização dos baldios deve respeitar os princípios e as normas legais aplicáveis aos planos de gestão florestal, não podendo ser impostas condições mais gravosas do que as aplicáveis nas propriedades privadas, devendo ser promovidas as necessárias correções no caso de o plano de utilização não respeitar esses princípios e normas legais.

## **Artigo 12.º**

### **Planos no caso de administração do Estado e cooperação com serviços públicos**

- 1- Se o baldio ou baldios de um universo de partes forem administrados em regime de associação com o Estado, este deve assegurar, sem encargos para o universo de partes, a elaboração em tempo adequado, não superior a três anos, dos planos de utilização e as alterações necessárias pelos seus serviços, sem prejuízo da aprovação do plano em assembleia de partes, podendo o mesmo ser elaborado, por protocolo, pelos órgãos dos baldios.
- 2- Se o Estado não cumprir o previsto no número anterior, cabe ao conselho diretivo assegurar a sua elaboração nas condições previstas no n.º 1 quanto a encargos.
- 3- Sempre que a execução dos planos de utilização implique ou aconselhe formas continuadas de cooperação entre serviços públicos especializados e comunidades locais, devem os mesmos constar de acordos específicos, aprovados pela assembleia de partes correspondente.

**Artigo 13.º**  
**Gestão financeira**

- 1- A gestão dos baldios está sujeita ao regime de normalização contabilístico aplicável às entidades do setor não lucrativo com as adaptações decorrentes de os imóveis administrados serem comunitários.
- 2- O conselho diretivo apresenta anualmente à assembleia de compartes, até 31 de março, as contas e o relatório das atividades relativos ao exercício do ano anterior.

**Artigo 14.º**  
**Aplicação das receitas dos baldios**

- 1- As receitas obtidas com a exploração dos recursos dos baldios não são distribuíveis e são investidas na sua valorização económica e em benefício das respetivas comunidades locais, nomeadamente:
  - a) Na administração dos imóveis comunitários;
  - b) Na valorização desses baldios e na constituição de reservas para sua futura valorização no mínimo de 20% dos resultados positivos obtidos;
  - c) Na beneficiação cultural e social dos habitantes dos núcleos populacionais de residência dos seus compartes;
  - d) Em outros fins de interesse coletivo relevante, deliberados pela assembleia de compartes.
- 2- Os resultados positivos obtidos com gestão florestal, caso existam, devem ser objeto de reinvestimento florestal, nos termos da alínea a) do número anterior.

**Artigo 15.º**  
**Águas dos baldios**

- 1- As águas integrantes nos baldios podem ser fruídas por todos os compartes, de acordo com os usos e costumes.
- 2- Em qualquer caso, a comunidade local e os respetivos compartes não podem ser privados das águas subterrâneas ou que nascerem nos baldios, tendo direito ao caudal necessário para a atividade do baldio, e sem prejuízo das obrigações respeitantes à qualidade e segurança das águas.

**Artigo 16.º**  
**Regime fiscal e isenção de custas processuais**

- 1- As comunidades locais estão isentas de imposto sobre o rendimento das pessoas coletivas (IRC) relativamente aos rendimentos obtidos com a exploração económica direta dos imóveis comunitários pelos seus órgãos de gestão, incluindo os resultantes de cessão de exploração, com exceção dos resultados provenientes de atividades alheias aos próprios fins, sem prejuízo da aplicação do artigo 9.º do Código do IRC aos casos de delegação ou de utilização direta pelas juntas de freguesia em cuja área o baldio se localize ou pelo serviço da Administração Pública competente.
- 2- As comunidades locais estão isentas de imposto municipal sobre as transmissões onerosas de imóveis na aquisição de quaisquer direitos sobre imóveis destinados à sede e ao exercício das atividades agrícola, silvícola ou silvopastoril, bem como as referidas no n.º 2 do artigo 3.º.
- 3- As comunidades locais estão ainda isentas de imposto municipal sobre imóveis, sendo esta isenção reconhecida oficiosamente, relativamente aos imóveis comunitários, desde que não sejam explorados por terceiro fora de uma atividade agrícola, silvícola ou silvopastoril.

- 4- As comunidades locais gozam de todos os benefícios, isenções e reduções aplicáveis às pessoas coletivas de utilidade pública.
- 5- Estão isentos de custas os compartes, os órgãos dos baldios e o Ministério Público, nos litígios que, direta ou indiretamente, tenham por objeto terrenos baldios.
- 6- A parte isenta nos termos do número anterior é responsável pelo pagamento das custas, nos termos gerais, quando se conclua pela evidente improcedência do pedido, sendo igualmente responsável, a final, pelos encargos a que deu origem no processo, quando, nas circunstâncias referidas, a respetiva pretensão for totalmente vencida.

## **Secção II**

### **Órgãos dos baldios**

#### **Subsecção I**

#### **Órgãos em geral**

#### **Artigo 17.º**

#### **Órgãos e duração dos mandatos**

- 1- Para o exercício dos atos de representação, disposição, gestão e fiscalização relativos aos correspondentes imóveis, os compartes organizam-se em assembleia de compartes, bem como em conselho diretivo e em comissão de fiscalização eleitos por aquela, com as competências previstas na presente lei.
- 2- Os membros da mesa da assembleia de compartes, bem como do conselho diretivo e da comissão de fiscalização, são eleitos pelo período fixado pela assembleia de compartes em regulamento, por o mínimo de um ano e o máximo de quatro anos, renováveis, e mantêm-se em exercício de funções até à sua substituição, entendendo-se que são eleitos por período de quatro anos se outro prazo não for fixado.

**Artigo 18.º**  
**Quórum e reuniões**

Salvo nos casos especialmente previstos na lei, os órgãos das comunidades locais reúnem com a presença da maioria dos seus membros e deliberam por maioria simples dos membros presentes, tendo o respetivo presidente voto de qualidade.

**Artigo 19.º**  
**Atas**

- 1- Das reuniões dos órgãos das comunidades locais são elaboradas atas, que, depois de lidas e aprovadas, são assinadas pela respetiva mesa, no que se refere à assembleia de compartes, e pelos respetivos membros, no que se refere aos restantes órgãos.
- 2- Só a ata pode certificar validamente as discussões havidas, as deliberações tomadas e o mais que nas reuniões tiver ocorrido.
- 3- As atas referidas nos números anteriores podem ser consultadas por quem tiver interesse legítimo, mediante solicitação ao respetivo órgão.

**Artigo 20.º**  
**Responsabilidade dos titulares dos órgãos dos baldios**

- 1- Os titulares dos órgãos dos baldios respondem pelos danos causados aos respetivos baldios por atos ou omissões praticados com preterição dos deveres legais ou contratuais, segundo as regras do mandato, com as necessárias adaptações.
- 2- Os membros do conselho diretivo são pessoal e solidariamente responsáveis pelo cumprimento das obrigações declarativas dos respetivos universos de compartes perante a administração fiscal e a segurança social.

- 3- Os compartes que integrem órgãos de administração de meios de produção comunitários ou que, não havendo outro órgão de administração, constituam a mesa da assembleia de compartes respondem civilmente perante terceiros pela prática de atos ilícitos que ofendam direitos destes ou disposições legais destinadas a proteger os seus interesses, com exceção dos compartes que expressamente se tiverem oposto àqueles atos ou que não tiverem contribuído para a sua prática.

## **Subsecção II**

### **Assembleia de compartes**

#### **Artigo 21.º**

##### **Natureza e constituição**

- 1- A assembleia de compartes é constituída por todos os compartes constantes do caderno de recenseamento aprovado e anualmente atualizado, onde consta o nome e a residência de cada comparte.
- 2- A mesa da assembleia de compartes dirige-a com respeito por princípios democráticos, assegurando o seu bom funcionamento e respeitando a ordem de trabalhos.

#### **Artigo 22.º**

##### **Composição da mesa da assembleia de compartes**

- 1- A mesa da assembleia de compartes é constituída por um presidente, um vice-presidente e um secretário eleitos pela assembleia de compartes, de entre os seus membros, pelo sistema de lista completa.
- 2- Se, em reunião da assembleia de compartes, faltarem membros da mesa em número correspondente a metade ou mais, são eleitos de entre os compartes os que os devem substituir nessa reunião.



- 3- A mesa da assembleia de compartes representa-a, podendo para a prática de cada ato delegar no seu presidente ou em quem exercer a presidência.
- 4- As reuniões da assembleia de compartes são presididas e dirigidas pelo presidente da mesa em conformidade com o que for decidido pela mesa.

### **Artigo 23.º**

#### **Participação de terceiros na assembleia**

- 1- Podem estar presentes nas reuniões da assembleia de compartes, a convite dos órgãos diretivos, outras entidades ou pessoas, nomeadamente representante da junta de freguesia em cuja área territorial o baldio se situe ou de cada junta de freguesia em cuja área territorial os baldios se situam, podendo dirigir-se à assembleia se a mesa o permitir ou solicitar.
- 2- Quando se trate de baldio administrado pelos compartes em associação com o Estado, é convocado para as reuniões um representante do competente serviço ou organismo da administração direta ou indireta do Estado.

### **Artigo 24.º**

#### **Competência da assembleia de compartes**

- 1- Compete à assembleia de compartes:
  - a) Eleger a respetiva mesa;
  - b) Eleger o conselho diretivo e a comissão de fiscalização, podendo destituí-los, com fundamento em especificados atos ilegais, não respeitadores dos princípios democráticos, ou de gestão manifestamente sem diligência devida, sendo em qualquer caso assegurado o direito de audição prévia, sem prejuízo dos demais instrumentos legais de defesa;

- c) Deliberar até 31 de dezembro de cada ano sobre a proposta da relação de partes e da sua atualização anual a apresentar pelo conselho diretivo;
- d) Decidir da existência e discutir e aprovar o regulamento interno dos meios de produção comunitários;
- e) Regulamentar e disciplinar o exercício pelos partes do uso e fruição do baldio, incluindo os seus equipamentos, sob proposta do conselho diretivo ou por sua iniciativa;
- f) Discutir, aprovar e modificar o plano de utilização dos baldios e as respectivas atualizações, sob proposta do conselho diretivo ou por sua iniciativa;
- g) Deliberar sobre a agregação, a fusão, a desagregação ou a cisão com outro ou outros universos de partes;
- h) Estabelecer os condicionamentos que julgar necessários à boa comercialização das produções obtidas dos imóveis comunitários;
- i) Deliberar sobre o recurso ao crédito;
- j) Fixar o limite até ao qual o conselho diretivo pode contrair crédito sem necessidade da sua autorização, para fazer face à gestão corrente;
- k) Discutir e votar anualmente o plano de atividades e o orçamento de cada exercício, sob proposta do conselho diretivo;
- l) Discutir e votar o relatório de atividades e de contas de cada exercício e também a proposta anual do conselho diretivo para a aplicação dos resultados líquidos da gestão de cada exercício, podendo alterá-los;
- m) Deliberar sobre a alienação ou a cessão de exploração de direitos sobre baldios, nos termos do disposto na presente lei;
- n) Deliberar sobre cada delegação de poderes de administração, sua revogação e sua renovação e ainda sobre renovação de administração em associação com o Estado de acordo com o previsto nesta lei;

- o) Fiscalizar a atividade do conselho diretivo e, no âmbito da delegação de poderes de administração previstos na presente lei, a das entidades para quem estes tenham sido delegados, bem como estabelecer diretivas sobre matérias da sua competência, sem prejuízo da competência própria da comissão de fiscalização;
- p) Deliberar sobre a matéria dos recursos para si interpostos dos atos do conselho diretivo;
- q) Deliberar o recurso a juízo pelo conselho diretivo para defesa de todos os direitos e interesses da comunidade local relativos aos correspondentes imóveis comunitários, bem como dos direitos da comunidade de partes decorrentes dos atos de gestão dos imóveis comunitários;
- r) Ratificar os atos da sua competência reservada se o conselho diretivo os tiver praticado sem autorização com fundamento em urgência;
- s) Deliberar sobre a cessação da natureza comunitária de imóveis nos termos da presente lei, ouvido o conselho diretivo;
- t) Deliberar sobre todos os demais assuntos de interesse da comunidade de partes relativos a imóveis comunitários que não sejam da competência própria do conselho diretivo, nomeadamente a integração em cooperativa ou associação;
- u) Aprovar a alteração da designação da comunidade local;
- v) Exercer as demais competências decorrentes da lei, dos usos e costumes e de contratos.

2- A eficácia das deliberações da assembleia de partes relativas às matérias previstas nas alíneas f), g), m), n), q), r) e s) do número anterior depende de aprovação por maioria qualificada de dois terços dos membros presentes;

3- A assembleia de partes pode aprovar regulamentos respeitantes à comunidade local correspondente, desde que se enquadrem nas suas competências e não sejam contrários à presente lei.

## **Artigo 25.º**

### **Periodicidade das reuniões**

- 1- A assembleia de partes reúne ordinariamente duas vezes por ano e extraordinariamente sempre que for convocada.
- 2- A assembleia de partes deve reunir ordinariamente até 31 de março para apreciação e votação das matérias referidas na alínea l) do n.º 1 do artigo 24.º e até 31 de dezembro para apreciação das matérias referidas na alínea k) desse número.

## **Artigo 26.º**

### **Convocatória**

- 1- A assembleia de partes é convocada por editais afixados nos locais de estilo e por outro meio de publicitação usado localmente, podendo complementarmente ser convocada por carta não registada, comunicação eletrónica e por entrega pessoal da convocatória.
- 2- A assembleia de partes pode aprovar regulamento em que estabeleça os termos de divulgação complementar da convocação.
- 3- As reuniões da assembleia de partes são convocadas pelo presidente da respetiva mesa, por decisão da mesa da assembleia de partes, ou a solicitação escrita, dirigida ao presidente da mesa:
  - a) Do conselho diretivo;
  - b) Da comissão de fiscalização;
  - c) Do mínimo de 5% dos respetivos partes.
- 4- Se a assembleia de partes não for convocada no prazo de 15 dias a contar da receção do pedido previsto nas alíneas do número anterior, com a ordem de trabalhos proposta, podem os solicitantes convocá-la.
- 5- O aviso convocatório deve ser tornado público com a antecedência mínima de 15 dias e mencionar:

- a) O dia, a hora e o local da reunião;
  - b) A ordem de trabalhos;
  - c) O número de compartes necessário para a assembleia poder reunir e deliberar nos termos dos n.ºs 1 e 2 do artigo 27.º e em razão dos assuntos constantes da ordem de trabalhos;
  - d) No caso previsto no n.º 3 do artigo 27.º, a informação de que a assembleia de compartes se realiza com qualquer número de compartes presentes.
- 6- Por razões de urgência e falta de tempo para eficazmente se pronunciar, a assembleia de compartes pode delegar no conselho diretivo, com sujeição a ratificação, a resolução de assuntos constantes da ordem de trabalhos que não impliquem o julgamento ou a fiscalização de atos deste órgão ou a aprovação de propostas que dele tenham emanado.

### **Artigo 27.º**

#### **Funcionamento da assembleia de compartes**

- 1- A assembleia de compartes reúne no dia, no local, na hora e nas condições indicados no aviso convocatório com a presença de mais de metade dos compartes.
- 2- Decorridos 30 minutos sobre a hora designada no aviso convocatório, a assembleia de compartes reúne validamente, desde que estejam presentes:
  - a) 30% dos respetivos compartes ou o mínimo de 100, quando se tratar de deliberações que devam ser tomadas por maioria qualificada de dois terços dos compartes presentes, sem prejuízo do disposto na alínea a) do n.º 1 do artigo 38.º.
  - b) 10% dos respetivos compartes ou o mínimo de 50, nos restantes casos.
- 3- Caso não se verifique o quórum de funcionamento previsto no número anterior, o presidente da mesa convoca de imediato uma nova reunião para um dos 5 a 14 dias seguintes, a qual funciona com qualquer número de compartes presentes, sem prejuízo do disposto na alínea a), do n.º 1 do artigo 38.º.

**Subsecção III**  
**Conselho diretivo**

**Artigo 28.º**

**Composição do conselho diretivo**

- 1- O conselho diretivo é composto, em número ímpar, por um mínimo de três e um máximo de cinco compartes, eleitos pela assembleia de compartes de entre os seus membros pelo sistema de lista completa.
- 2- O conselho diretivo elege um presidente e um vice-presidente de entre os seus membros.
- 3- O presidente representa o conselho diretivo, convoca-o com uma antecedência de três a oito dias, preside às reuniões e dirige os trabalhos, sendo substituído nas suas faltas e impedimentos pelo vice-presidente.
- 4- Os vogais convocam o conselho diretivo por decisão maioritária, se, tendo solicitado ao presidente a sua convocação, este não o convocar no prazo de cinco dias.
- 5- Os vogais secretariam e redigem as atas, dando delas conhecimento com entrega de cópia, depois de assinadas, à mesa da assembleia de compartes e à comissão de fiscalização.
- 6- Podem ser eleitos vogais suplentes que substituam os efetivos em caso de vacatura do lugar e nas suas faltas e impedimentos, os quais são convocados pelo presidente e pela ordem da sua menção na lista.

**Artigo 29.º**

**Competência do conselho diretivo**

- 1- Compete ao conselho diretivo:

- a) Dar cumprimento e execução às deliberações da assembleia de compartes;
- b) Elaborar a proposta da relação de compartes e a sua atualização anual a submeter à assembleia de compartes para que possa deliberar sobre ela até 31 de dezembro de cada ano;
- c) Propor à assembleia de compartes os instrumentos de regulamentação e disciplina do exercício pelos compartes do uso e fruição dos imóveis comunitários, nomeadamente dos baldios, e respetivas alterações;
- d) Propor à assembleia de compartes os planos de utilização dos recursos de imóvel comunitário e respetivas atualizações;
- e) Elaborar e submeter anualmente e em tempo à aprovação da assembleia de compartes o plano de atividades, o relatório de atividades e as contas de cada exercício, bem como a proposta de aplicação das receitas;
- f) Propor à assembleia de compartes ou emitir parecer sobre propostas de alienação ou cessão de exploração de direitos sobre baldios, nos termos da presente lei;
- g) Propor à assembleia de compartes ou emitir parecer sobre propostas de delegação de poderes de administração, nos termos da presente lei;
- h) Em caso de urgência, recorrer a juízo e constituir mandatário para defesa de direitos ou interesses legítimos da comunidade relativos ao correspondente baldio ou baldios e submeter estes atos a ratificação da assembleia de compartes;
- i) Representar o universo dos compartes nas relações com entidades públicas e privadas, sem prejuízo dos poderes da mesa da assembleia de compartes;
- j) Exercer em geral todos os atos de administração do baldio ou baldios por compartes, incluindo em associação com o Estado, no respeito da lei, dos usos e costumes e dos regulamentos aplicáveis;
- k) Zelar pelo cumprimento dos regulamentos e dos planos de utilização dos recursos do baldio;

- l) Zelar pela defesa dos valores ecológicos e pelo cumprimento das regras legais e regulamentares relativas à proteção da floresta no espaço do baldio;
  - m) Promover a inscrição dos imóveis comunitários na matriz e a sua atualização;
  - n) Exercer as demais competências decorrentes da lei, usos, costumes, regulamentos ou contratos;
  - o) Propor ao presidente da mesa da assembleia de compartes a sua convocação.
- 2- Nos casos de gestão participada nos termos das correspondentes normas desta lei, os conselhos diretivos mantêm as competências respeitantes ao baldio, mas exercem-nas em articulação com a parte correspondente.
- 3- Caso o baldio abranja áreas florestais, o conselho diretivo deve dispor de capacidade técnica, própria ou contratada, para a gestão florestal das áreas baldias.

#### **Subsecção IV**

#### **Comissão de fiscalização**

#### **Artigo 30.º**

#### **Composição e regime**

- 1- A comissão de fiscalização é constituída por três ou cinco compartes, eleitos pela assembleia de compartes de entre os seus membros, de preferência com conhecimentos de contabilidade.
- 2- A comissão de fiscalização elege um presidente e um vice-presidente de entre os seus membros.
- 3- Nos casos omissos na presente subsecção é aplicável à comissão de fiscalização em matéria de eleição, convocação, organização e funcionamento o disposto na presente lei sobre o conselho diretivo e em regulamento que tiver sido aprovado pela assembleia de compartes.



4- As deliberações da comissão de fiscalização constam de atas que são comunicadas à mesa da assembleia de partes e ao conselho diretivo, mediante envio das respectivas cópias.

### **Artigo 31.º**

#### **Competências**

Compete à comissão de fiscalização:

- a) Tomar conhecimento da contabilidade dos atos de gestão do imóvel ou imóveis comunitários;
- b) Dar parecer anual sobre as contas e sobre a atividade da administração e verificar a regularidade dos documentos que a estas são anexados;
- c) Fiscalizar o cumprimento dos planos de utilização dos imóveis comunitários, nomeadamente do plano de utilização do baldio, da atempada e regular cobrança das receitas, da sua boa aplicação e da adequada justificação das despesas;
- d) Comunicar às entidades competentes e aos órgãos das comunidades locais as ocorrências de violação da lei, as irregularidades de atos de gestão e o incumprimento de contratos de que tenham conhecimento;
- e) Zelar pelo respeito das regras de proteção da floresta e do ambiente.

## **Subsecção V**

### **Eleição**

#### **Artigo 32.º**

#### **Eleição dos órgãos das comunidades locais**

- 1- A mesa da assembleia de compartes e os restantes órgãos das comunidades locais são eleitos pelo sistema de lista fechada pelos compartes constantes no caderno de recenseamento.
- 2- A eleição pode decorrer em assembleia de compartes convocada para o efeito, ou por outro método previamente aprovado sob forma de regulamento em assembleia de compartes.

## **Secção III**

### **Instrumentos de administração dos baldios**

#### **Artigo 33.º**

#### **Agrupamentos de baldios**

- 1- As comunidades locais podem, para melhor valorização e defesa dos terrenos baldios, mediante prévia deliberação da assembleia de compartes, constituir entre si grupos de baldios, nos termos do número seguinte.
- 2- As comunidades locais, desde que legalmente representadas, podem constituir e integrar associações e cooperativas entre si e com outras entidades do setor cooperativo e social de propriedade de meios de produção.

## **Artigo 34.º**

### **Agregação ou fusão de comunidade local**

- 1- Cada comunidade local constituída em assembleia com posse e gestão de um ou mais imóveis comunitários pode, por deliberação da assembleia, em reunião com a presença do mínimo de dois terços dos respetivos membros, agregar-se ou fundir-se com outra ou outras em novo universo de compartes constituído em assembleia, para possuir e gerir os correspondentes meios de produção comunitários.
- 2- A nova comunidade local constituída em assembleia, nos termos do número anterior, sucede na posse e gestão de todos os correspondentes imóveis comunitários, transferindo-se para ela todos os direitos e obrigações dos universos de compartes agregados.
- 3- No prazo de 90 dias contados a partir da última deliberação da assembleia de compartes que aprove a agregação ou fusão:
  - a) São constituídos todos os órgãos da nova comunidade local mediante marcação do presidente da mesa do baldio com maior área ou outro critério estabelecido na deliberação referida no n.º 1;
  - b) São comunicadas às entidades competentes pelo presidente do conselho diretivo da comunidade local com maior área, nomeadamente à autoridade tributária, a decisão de agregação ou de fusão, com remessa de cópia das atas das deliberações, sem prejuízo da comunicação dos novos órgãos eleitos.

## **Artigo 35.º**

### **Delegação de poderes**

- 1- Por deliberação da assembleia de compartes e acordo de delegação de competências podem ser delegados poderes de administração de baldios, em relação à totalidade ou a parte da sua área:
  - a) Na junta de freguesia;

- b) No município da sua localização;
  - c) Em serviço ou organismo da administração direta ou indireta do Estado competente para a modalidade ou modalidades de aproveitamento a que a delegação se reporte.
- 2- No caso de a área do baldio cuja administração é delegada se situar nos limites territoriais de mais de uma freguesia, pode a delegação ser feita a—em todas as respetivas juntas de freguesia, que neste caso se obrigam solidariamente perante os compartes.
  - 3- A delegação é formalizada por escrito, dela devendo constar o respetivo prazo e demais condições, incluindo os direitos e os deveres correspondentes ao exercício dos poderes delegados e as responsabilidades decorrentes da delegação, sem prejuízo do demais estabelecido na presente lei sobre administração de imóveis comunitários em regime de delegação de poderes de administração.
  - 4- Os compartes podem delegar os poderes previstos no artigo anterior com reserva de coexercício pelos compartes, diretamente ou através dos respetivos órgãos de gestão, dos poderes efetivamente delegados.
  - 5- A delegação de poderes prevista nos números anteriores pode ser revogada a todo o tempo pela assembleia de compartes.
  - 6- O disposto na presente lei é aplicável às delegações de poderes anteriores à data da sua entrada em vigor.

### **Artigo 36.º**

#### **Cessão de exploração**

- 1- Os meios de produção comunitários só podem ser objeto de aproveitamento total ou parcial por terceiros por contrato de cessão 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, nos casos previstos na presente lei.

- 2- Pode 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, agropecuária, florestal ou cinegética aos respetivos compartes, sem prejuízo do princípio da igualdade de tratamento dos propostos cessionários.
- 3- Entende-se por contrato de cessão de exploração o contrato, celebrado na sequência de autorização pela assembleia de compartes, pelo qual é cedido a terceiros temporária e onerosamente o direito a explorar potencialidades económicas de imóvel comunitário, ou de parte dele, ou o direito a exploração já nele existente.
- 4- O contrato de cessão de exploração só pode transmitir direitos de exploração desde que precedido de deliberação da assembleia de compartes tomada por maioria de dois terços.
- 5- A cessão de exploração, nos termos dos números anteriores, pode efetivar-se por períodos até 20 anos, podendo o contrato de cessão de exploração estabelecer que esta é automática e sucessivamente prorrogável por períodos de 20 anos, até um máximo de 80 anos, tendo em consideração as necessidades de amortização do investimento realizado.
- 6- Caso seja atingido o prazo máximo referido, ou o contrato caduque por força do mesmo, a celebração de novo contrato depende de autorização expressa da assembleia de compartes.
- 7- O contrato de cessão de exploração está sujeito a forma escrita, dele devendo obrigatoriamente constar:
  - a) A identificação dos outorgantes;
  - b) A identificação matricial do imóvel comunitário;
  - c) A implantação cartográfica do imóvel, se for baldio;
  - d) A área cedida para exploração, se for de parte do imóvel, devendo neste caso ser feita a identificação dessa parte nos termos das alíneas anteriores;
  - e) Os equipamentos a instalar;

- f) O preço a pagar e respetivas atualizações;
- g) O prazo ou prazos de pagamento;
- h) O modo de pagamento;
- i) O prazo da cessão;
- j) Uma cópia da ata da assembleia de compartes onde a cessão de exploração é aprovada.

### **Artigo 37.º**

#### **Utilização precária**

- 1- Se um baldio tiver sido devolvido à administração dos seus compartes nos termos do Decreto-Lei n.º 39/76, de 19 de janeiro, e não for usado, fruído e administrado nos termos da presente lei por prazo contínuo de seis anos, a junta ou as juntas de freguesia em cuja área se localize podem utilizá-lo diretamente de forma precária, mediante prévia deliberação das respetivas assembleias de freguesia e da assembleia de compartes, mantendo-se estas situações enquanto os compartes não deliberarem regressar ao uso e normal fruição dos baldios.
- 2- O início da utilização dos baldios a que se refere o número anterior é publicitado pela junta de freguesia segundo as normas previstas para os atos relativos à assembleia de compartes, com a antecedência mínima de 30 dias.
- 3- Durante o período em que os baldios estão a ser utilizados diretamente pela junta ou juntas de freguesia, mantêm-se as obrigações de escrituração e contabilísticas e os critérios de aplicação de receitas para aplicação pelos compartes das receitas obtidas dos baldios, nos termos previstos na presente lei.
- 4- A junta ou juntas de freguesia que utilizem de forma precária o baldio ou baldios, nos termos dos números anteriores, exercem as competências semelhantes às dos conselhos diretivos dos baldios.
- 5- Ao fim de 15 anos de utilização precária do baldio pela junta de freguesia, sem que a assembleia de compartes tenha requerido a sua devolução, esse baldio deve ser extinto, por decisão judicial, e integrado no domínio público da freguesia.

**Secção IV**  
**Extinção, alienação ou expropriação**

**Artigo 38.º**  
**Extinção da aplicação do regime comunitário**

- 1- Deixam de estar integrados no subsector dos meios de produção comunitários os imóveis, nomeadamente baldios, que no todo ou em parte da sua área:
  - a) Sejam objeto de deliberação de cessação de integração no domínio comunitário aprovada por unanimidade da respetiva assembleia de partes com a presença do mínimo de dois terços de partes;
  - b) Sejam objeto de expropriação conforme o previsto na presente lei, incluindo por aquisição nos termos do direito civil em fase anterior ou posterior à declaração da utilidade pública;
  - c) Sejam objeto de alienação por motivos de interesse local, nos termos da presente lei.
- 2- A extinção por abandono injustificado, como tal judicialmente declarado, deve ter lugar a pedido da junta ou juntas de freguesia em cuja área o baldio se situe, quando este tenha deixado de ser objeto de atos significativos de domínio, posse, gestão e fruição durante um período não inferior a 15 anos.
- 3- Da extinção prevista no número anterior decorre a integração do baldio no domínio público da freguesia ou freguesias correspondentes.

**Artigo 39.º**  
**Consequências da extinção**

- 1- Da cessação de integração total ou parcial de um imóvel comunitário, prevista no artigo anterior, decorre a sua integração no domínio público:

- a) Da freguesia em cujo território se situar a parte extinta, se a cessação resultar de deliberação da assembleia de partes;
  - b) De cada uma das respetivas freguesias da área situada no correspondente território, se o imóvel comunitário for baldio e se situar, ou a parte dele extinta, em mais do que uma freguesia.
- 2- Da expropriação e da alienação decorre a transferência dos direitos abrangidos para a titularidade da entidade expropriante ou adquirente, respetivamente.

#### **Artigo 40.º**

#### **Alienação por razões de interesse local**

- 1- A assembleia de partes pode deliberar a alienação a título oneroso, por concurso público, de área ou áreas limitadas de baldio, tendo por base o preço do mercado:
- a) Quando o baldio confrontar com limite da área de povoação e a alienação for necessária à expansão do respetivo perímetro urbano;
  - b) Quando a alienação se destinar à instalação de unidades industriais, de infraestruturas e também de empreendimentos de interesse coletivo, nomeadamente para a comunidade local.
- 2- As parcelas sobre que incidam os direitos a alienar não podem ter área superior à estritamente necessária ao fim a que se destinam e, quando afetadas a objetivos de expansão urbana, não podem exceder 1500 m<sup>2</sup> por cada nova habitação a construir.
- 3- Para efeito do disposto no presente artigo, a propriedade de áreas de terrenos baldios não pode ser transmitida sem que a câmara municipal competente para o licenciamento dos empreendimentos ou das edificações emita informação prévia sobre a viabilidade da pretensão, nos termos do disposto no regime jurídico do urbanismo e da edificação.



- 4- A alienação de partes de baldios para instalação de equipamentos sociais, culturais, desportivos ou outros equipamentos coletivos sem fins comerciais ou industriais pode ter lugar a título gratuito, por deliberação da assembleia de compartes, nos termos da alínea m) do n.º 1 e do n.º 2 do artigo 24.º.
- 5- Na situação referida no número anterior não é permitida a sua posterior alienação a terceiros, a não ser que se processe a título gratuito e para os mesmos fins, mantendo-se a condição de reversão.

**Artigo 41.º**  
**Expropriação**

- 1- Os imóveis comunitários, incluindo os baldios, são expropriáveis por utilidade pública no todo ou em parte.
- 2- À expropriação aplica-se o disposto no Código das Expropriações, com as especificidades previstas nos números seguintes.
- 3- Não pode ser requerida a declaração de utilidade pública sem que, previamente, a entidade interessada diligencie no sentido de adquirir o baldio por via de direito privado.
- 4- A assembleia de compartes dispõe do prazo de 60 dias para se pronunciar sobre a proposta de aquisição.
- 5- A proposta de expropriação deve ser documentada com descrição precisa e clara do que se pretender expropriar, incluindo a situação, o desenho topográfico, as confrontações, a área, a justificação da indemnização proposta e a declaração precisa dos fins da expropriação.
- 6- No cálculo da indemnização deve ser tomado em consideração não só o grau de utilização efetiva do baldio, como as vantagens propiciadas à comunidade local pela afetação do terreno aos fins da expropriação, não podendo, no entanto, daí resultar um valor inferior ao decorrente da aplicação do princípio da justa indemnização devida por expropriação.

**Capítulo III**  
**Outros imóveis comunitários**

**Artigo 42.º**

**Âmbito**

- 1- O presente capítulo aplica-se aos outros imóveis comunitários, referidos na alínea e) do artigo 2.º.
- 2- As eiras, fornos, moinhos e azenhas e outros equipamentos similares que estejam integrados em baldios são geridos no âmbito destes e dos respetivos órgãos, não lhes sendo aplicável o disposto no presente capítulo.
- 3- À administração e posse dos imóveis comunitários referidos no n.º 1 é aplicável esta lei com as necessárias adaptações, sem prejuízo do disposto neste capítulo.

**Artigo 43.º**

**Compartes das edificações comunitárias**

- 1- Dizem-se compartes os titulares das edificações comunitárias.
- 2- A identificação dos compartes é feita, com as adaptações necessárias, nos termos do disposto no artigo 7.º.

**Artigo 44.º**

**Unidades de gestão**

Os imóveis comunitários de determinada comunidade local devem ser possuídos, fruídos e administrados nos termos desta lei pelos seus compartes constituídos em única assembleia.

## **Artigo 45.º**

### **Órgãos**

À administração e representação dos imóveis comunitários referidos neste capítulo, incluindo quanto à composição, eleição e funcionamento dos seus órgãos, é aplicável o disposto sobre baldios.

## **Capítulo IV**

### **Disposições finais e transitórias**

## **Artigo 46.º**

### **Regime de associação e delegação de poderes ao abrigo do Decreto-Lei n.º 39/76, de 19 de janeiro**

- 1- Os baldios que à data da entrada em vigor da presente lei estejam a ser administrados em regime de associação entre os compartes e o Estado, nos termos previstos na alínea b) do artigo 9.º do Decreto-Lei n.º 39/76, de 19 de janeiro, continuam a ser administrados de acordo com esse regime até que ocorra um dos seguintes factos, sem dependência de outras condições:
  - a) O termo do prazo convencionado para a sua duração ou, caso este não exista, 50 anos após a entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 39/76, de 19 de janeiro;
  - b) A comunicação pela assembleia de compartes ao Estado, na pessoa ou entidade que para o efeito o represente, de que deve considerar findo aquele regime, sendo que a mesma produz efeitos ao fim de três meses a contar da sua receção pela entidade competente, ou outro prazo que seja fixado por acordo entre as partes.
- 2- Findo o regime de associação a que se refere o número anterior, podem as partes aprovar uma delegação de poderes, nos termos previstos na presente lei.

- 3- Quando o regime de associação referido no n.º 1 chegar ao termo sem haver renovação de acordo com o disposto nos números seguintes, dão-se por quitados entre as partes todos os possíveis créditos correspondentes a atos de gestão anteriores e conforme com o estipulado no artigo 15.º do Decreto-Lei n.º 39/76, de 19 de janeiro.
- 4- As assembleias de compartes que queiram manter a administração dos seus baldios em regime de associação com o Estado, nos termos previstos na alínea b) do artigo 9.º do Decreto-Lei n.º 39/76, de 19 de janeiro, podem optar pela sua renovação por deliberação da assembleia de compartes, a qual deve ser comunicada por escrito ao Estado através do membro do Governo competente sobre assuntos florestais, com a antecedência mínima de um ano relativamente ao fim do prazo do referido regime.
- 5- Se for deliberado manter o regime de administração de imóvel comunitário em associação com o Estado, passa a sua gestão a ser participada por ambas as partes, sendo os atos concretos da mesma previamente acordados por escrito, salvo se decorrerem de regulamento aprovado pela assembleia de compartes aceite por escrito pelos serviços competentes da outra parte.

#### **Artigo 47.º**

##### **Efetivação da devolução dos baldios aos compartes**

- 1- Nos casos em que não tenha sido efetivada a devolução dos baldios referidos no artigo 3.º do Decreto-Lei n.º 39/76, de 19 de janeiro, relativamente aos quais a lei prevê a devolução ao uso, fruição e administração dos respetivos compartes, aquela é efetivada logo que constituída a respetiva assembleia de compartes, que toma a iniciativa de a promover sem necessidade de outras formalidades.
- 2- Para efeitos do número anterior, a assembleia de compartes comunica à entidade competente que pretende exercer os direitos previstos no número anterior.

- 3- Os conflitos relativos à devolução não regulados na presente lei são, na falta de acordo, dirimidos por recurso ao tribunal comum.

### **Artigo 48.º**

#### **Construções irregulares**

- 1- Os baldios nos quais, até à data da entrada em vigor da Lei n.º 68/93, de 4 de setembro, tenham sido efetuadas, por pessoas singulares ou outras entidades privadas, construções de carácter duradouro, destinadas a habitação ou a fins de exploração económica ou utilização social, desde que se trate de situações relativamente às quais se verifique, no essencial, o condicionalismo previsto no artigo 40.º, podem ser objeto de alienação pela assembleia de compartes, por deliberação da maioria de dois terços dos seus membros presentes, com dispensa de concurso público, através de fixação de preço por negociação direta, cumprindo-se no mais o disposto naquele artigo, a requerimento dos titulares dessas construções.
- 2- Quando não se verificarem os condicionalismos previstos no número anterior e a assembleia de compartes não reunir num prazo de 180 dias após o requerimento nele previsto, os proprietários das referidas construções podem adquirir, por decisão judicial, a parcela de terreno por acessão industrial imobiliária, presumindo-se, até prova em contrário, a boa-fé de quem construiu e podendo o autor da incorporação adquirir a propriedade do terreno, nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 1340.º do Código Civil, ainda que o valor deste seja maior do que o valor acrescentado, sob pena de, não tomando essa iniciativa no prazo de um ano a contar da entrada em vigor da presente lei, poderem as respetivas comunidades locais adquirir a todo o tempo benfeitorias necessárias e úteis incorporadas no terreno avaliadas por acordo ou, na falta dele, por decisão judicial.

- 3- Se, até 30 de julho de 1993, tiverem sido feitas obras sobre terrenos baldios para conduzir águas que neles não tenham origem em proveito de agricultura, de indústria, ou para gastos domésticos, os seus autores podem adquirir o direito à servidão de aqueduto mediante indemnização correspondente ao valor do prejuízo que da constituição da servidão resulta para o baldio.
- 4- Na falta de acordo quanto à aquisição do direito de servidão prevista no número anterior, incluindo quanto ao valor da indemnização, a decisão compete ao tribunal.
- 5- Os universos de partes têm a todo o tempo direito a ser indemnizados pelo prejuízo que resultar da deterioração de conduta de águas ou outros fluidos e de outras obras feitas por terceiros para essa condução através de imóveis comunitários em benefício de outros prédios, de atividade económica ou de serviço público.
- 6- Se a água conduzida não for toda necessária ao seu proprietário, a assembleia de partes do baldio pode deliberar adquirir a parte excedente mediante indemnização correspondente ao valor da parte a adquirir, sendo o valor dessa parte calculado com base no custo da exploração e da condução da água até ao ponto do baldio de onde se pretender derivá-la, tendo em conta a sua proporção em relação à totalidade, sendo, na falta de acordo, esse valor fixado pelo tribunal.

### **Artigo 49.º**

#### **Cessões de exploração transitórias**

As cessões de exploração de baldios, nomeadamente para efeitos de aproveitamento dos respetivos espaços rurais e dos seus recursos, em curso à data da entrada em vigor da presente lei, que tenham sido objeto de acordo com órgão representativo da respetiva comunidade local ou de disposição legal continuam nos termos ajustados ou prescritos até ao termo fixado ou convencionado, sendo renováveis nos termos previstos na presente lei.

## **Artigo 50.º**

### **Receitas recebidas pelo Estado provenientes de baldios**

- 1- As receitas provenientes do aproveitamento de baldios em regime florestal nos termos do artigo 15.º do Decreto-Lei n.º 39/76, de 19 de janeiro, que tiverem sido depositadas pelos serviços competentes da administração do Estado, devem ser restituídas às assembleias dos compartes dos respetivos baldios na parte ainda não recebida pelos órgãos competentes de administração de cada um dos baldios de que proveio a receita.
- 2- Para o efeito previsto no número anterior, no prazo de 120 dias a contar da entrada em vigor da presente lei, os competentes serviços da administração do Estado comunicam a cada assembleia de compartes com posse e administração de baldio os valores das receitas que têm a receber, discriminando-as e identificando as entidades depositantes e depositárias.
- 3- A cada junta de freguesia de situação de baldio ou baldios geradores de receita são também comunicados os valores das receitas correspondentes a cada baldio aí situado em termos semelhantes ao estabelecido no n.º 2.
- 4- Cada junta de freguesia que receber a comunicação referida no número anterior afixa por aviso nos locais do costume o teor da respetiva comunicação, informando as assembleias de compartes situadas na área da freguesia que podem exigir as quantias em causa, e promove a sua publicação em jornal local ou, na sua falta, no jornal mais lido na localidade.
- 5- No caso de quantias correspondentes a receitas referidas no n.º 1 terem sido depositadas pelos competentes serviços da administração em qualquer banco ou outra entidade à ordem de assembleia de compartes com direito ao seu recebimento, a instituição bancária respetiva faz a sua entrega ao órgão representativo da assembleia de compartes, devidamente identificado, no prazo de 90 dias a contar da entrada em vigor da presente lei.

- 6- Em caso de conflito entre assembleias de compartes para o recebimento das verbas, nomeadamente por desacordo sobre os limites dos respetivos baldios, o Estado informa, no prazo referido no n.º 2, os órgãos de gestão dos baldios envolvidos de que dispõem de seis meses, contados a partir do termo do prazo anterior, para fazerem uma informação escrita, subscrita por todos, de repartição das verbas, devendo a administração entregar as verbas no prazo de 30 dias.
- 7- No caso de ausência de entendimento, findo os prazos fixados no número anterior, a administração do Estado distribui as verbas existentes em partes iguais para cada uma das partes em conflito.
- 8- O disposto no número anterior não prejudica o direito de a parte ou partes que se considerem lesadas exigirem judicialmente o pagamento pela outra ou outras do recebido em excesso.
- 9- No caso de os baldios ainda não terem sido devolvidos à administração dos compartes por não ter sido constituída a correspondente assembleia, ou por não estarem em funções os seus órgãos há mais de cinco anos, as receitas referidas no n.º 1 prescrevem a favor do Fundo Florestal Permanente (FFP), no prazo de cinco anos a partir da comunicação prevista no n.º 2 e da publicitação prevista no n.º 4.
- 10- Até 180 dias após a entrada em vigor da presente lei, os serviços da administração, notificam a junta ou juntas de freguesia dos montantes referidos no número anterior, identificando os respetivos depósitos, após o que as juntas de freguesia publicam em jornal de expansão nacional e afixam aviso, nos locais do costume, informando do prazo para a prescrição referida no n.º 9, comunicando aos compartes que têm ao seu dispor e podem exigir os montantes em causa, desde que se constituam os respetivos órgãos de gestão dos baldios.



## **Artigo 51.º**

### **Contratos de arrendamento**

- 1- Os contratos de arrendamento celebrados depois da entrada em vigor da Lei n.º 72/2014, de 2 de setembro, que tiveram por objeto imóveis comunitários, não são renováveis, mesmo que do contrato conste renovação automática, passando a aplicar-se o regime dos contratos de cessão de exploração.
- 2- As entidades administradoras a qualquer título de imóveis comunitários que tenham sido arrendados nos termos do número anterior podem determinar unilateralmente a respetiva conversão em contratos de cessão de exploração, ou proceder unilateralmente à sua denúncia, indemnizando os arrendatários pelos danos emergentes, se a eles houver lugar.

## **Artigo 52.º**

### **Mandato dos atuais órgãos**

A presente lei não afeta a duração dos mandatos iniciados antes da respetiva entrada em vigor.

## **Artigo 53.º**

### **Disposições transitórias**

- 1- Os baldios a que se refere o artigo 47.º da presente lei extinguem-se e são integrados no domínio público da freguesia ou das freguesias em que se situam decorridos 15 anos a contar da data da entrada em vigor da presente lei, se não tiverem sido devolvidos de facto ao uso, fruição e administração dos compartes.

- 2- A extinção dos baldios nos termos do número anterior não prejudica a validade dos contratos em vigor que tenham por objeto os baldios a que se refere o artigo 47.º.
- 3- Sem prejuízo do disposto no n.º 5, as receitas de baldios, decorrentes da sua exploração ou provenientes da expropriação dos respetivos terrenos, que tenham sido geradas até à integração dos terrenos no domínio público da freguesia ou freguesias não entregues aos respetivos compartes, reverterem integralmente para a freguesia ou freguesias decorrido um ano a contar da data da entrada em vigor da presente lei, desde que se verifique uma das seguintes situações:
  - a) Não existirem órgãos representativos eleitos pelos compartes ou, existindo, ocorrer vacatura dos lugares, ausência por período superior a três anos ou impedimento definitivo dos membros eleitos;
  - b) Faltar acordo dos compartes quanto aos limites territoriais dos respetivos baldios.
- 4- O prazo de um ano a que se refere o número anterior suspende-se durante o tempo em que estiver pendente em juízo ação que tenha por objeto a organização do respetivo baldio ou os seus limites territoriais.
- 5- A reversão a que se refere o n.º 3 não tem lugar quando, no decurso do prazo de um ano a contar da data da entrada em vigor da presente lei:
  - a) Cessar qualquer das situações referidas nas alíneas daquele número;
  - b) Os compartes procederem ao levantamento das verbas que se encontrem depositadas à sua ordem.
- 6- A reversão a que se refere o n.º 3 opera por despacho dos membros do Governo responsáveis pelas áreas das finanças e das florestas, produzindo efeitos com a comunicação à entidade devedora ou à instituição financeira em que as receitas se encontram depositadas.

## **Artigo 54.º**

### **Jurisdição competente**

Cabe aos tribunais comuns territorialmente competentes conhecer dos litígios que, direta ou indiretamente, tenham por objeto terrenos baldios ou outros imóveis comunitários, designadamente os referentes ao domínio, à delimitação, à utilização, à ocupação ou apropriação, à cessão de exploração, bem como às deliberações, ações ou de omissões dos seus órgãos, aos direitos e responsabilidades contratuais e extracontratuais, aos contratos celebrados com entidades públicas no âmbito da presente lei, bem como aos direitos que os órgãos das comunidades locais sobre estas disponham e que sejam diretamente decorrentes da presente lei.

## **Artigo 55.º**

### **Avaliação e possibilidade de regulamentação**

- 1- A regulamentação necessária para melhor aplicação desta lei reveste a forma de decreto regulamentar e depende de consulta prévia às organizações associativas dos meios de produção comunitários, possuídos e geridos por universos de compartes, integrados no setor cooperativo e social de propriedade de meios de produção, referido na alínea b) do n.º 4 do artigo 82.º da Constituição, sem prejuízo do número seguinte.
- 2- O funcionamento da plataforma, bem como os termos da comunicação e a dispensa de apresentação de elementos, referida no n.º 3 do artigo 9.º é objeto de regulamentação por portaria dos membros do Governo responsáveis pelas áreas da justiça, das finanças e das florestas.

## **Artigo 56.º**

### **Atualização de nomenclaturas e desoneração de encargos administrativos**

- 1- Os serviços do Instituto dos Registos e do Notariado, I. P. (IRN, I. P.), da Autoridade Tributária e Aduaneira (AT), do Instituto da Conservação da Natureza e das Florestas, I. P. (ICNF, I. P.) e das demais entidades públicas procedem oficiosamente às alterações de nomenclatura, junto dos respetivos registos, sem necessidade de requerimento das comunidades locais para o efeito.
- 2- Os serviços do IRN, I. P., da AT e do ICNF, I. P., procedem à inscrição na plataforma referida no artigo 9.º das informações de que disponham, comunicando às comunidades locais esse facto, estando estas dispensadas da sua comunicação à referida plataforma, sem prejuízo do dever das referidas comunidades procederem à atualização de informação, nomeadamente quanto à respetiva sede.
- 3- O membro do Governo que exerce o poder de direção ou tutela relativamente aos serviços públicos em causa pode, caso se afigure necessário, e mediante despacho, definir os termos da operacionalização do disposto nos números anteriores, desde que tal não implique a oneração das comunidades locais com encargos administrativos relativamente aos atos em causa.

## **Artigo 57.º**

### **Não aplicabilidade**

O regime previsto na presente lei não é aplicável aos terrenos que não tenham proprietário conhecido e que nunca tenham sido fruídos por universo de compartes, nos termos dos seus usos e costumes.

## **Artigo 58.º**

### **Norma revogatória**

- 1- É revogada a Lei n.º 68/93, de 4 de setembro, alterada pelas Leis n.ºs 89/97, de 30 de julho, e 72/2014, de 2 de setembro, bem como a regulamentação dela decorrente.
- 2- São ainda revogadas todas as normas da Lei n.º 72/2014, de 2 de setembro, aplicáveis a baldios.
- 3- São ripristinados os Decretos-Leis n.ºs 39/76, de 19 de janeiro, e 40/76, de 19 de janeiro, para efeito das remissões previstas na presente lei.

Aprovado em 23 de junho de 2017

O PRESIDENTE DA ASSEMBLEIA DA REPÚBLICA,

(Eduardo Ferro Rodrigues)