

## PROJETO DE LEI N.º 162/XIII/1.<sup>a</sup>

### APROVA UMA NOVA LEI DOS BALDIOS, ASSEGURANDO A SUA FRUIÇÃO ÀS COMUNIDADES LOCAIS QUE HISTORICAMENTE E SEGUNDO OS USOS E COSTUMES A ELA TÊM DIREITO

#### Exposição de motivos

Os baldios são terrenos de gestão e uso comunitários, constituindo uma realidade multissecular de espaços tradicionalmente fruídos por comunidades locais, que dele retiram as suas utilidades.

Ao longo dos séculos, os baldios foram objeto de cobiça dos mais poderosos, sendo muitos os episódios de apropriação, consumada ou não, dos bens possuídos por esta forma de propriedade comunitária. Todos estes episódios enfrentaram a contestação das populações, originando revoltas, algumas das quais bem próximas, no período do Estado Novo, tão bem relatadas pela pena de Aquilino Ribeiro em “Quando os lobos uivam”.

A maioria PPD/PSD e CDS-PP, na XII Legislatura, tratou de fazer aprovar a Lei n.º 72/2014, de 2 de setembro, com o intuito de tentar destruir paulatinamente esta forma de propriedade, introduzindo-lhe elementos tendentes à sua privatização.

Esta alteração, produzida na anterior Legislatura, visa satisfazer um conjunto de interesses económicos que, percebendo na apropriação dos baldios uma nova fonte de

rendimento, seja na sua vertente tradicional, como é o caso das empresas florestais, seja nas novas utilizações dos baldios (aproveitamento de energias alternativas, instalação de equipamentos de difusão de telecomunicações, etc.) não hesitariam em utilizar as alterações introduzidas na Lei para benefício próprio, em detrimento das comunidades locais e da propriedade comunitária.

Assim se explica todo este interesse em permitir a extinção de baldios, abrindo o caminho à sua privatização, ou ao recurso à figura do arrendamento de baldios ou a sua integração na Bolsa de Terras, entretanto permitidos pela Lei n.º 72/2014, de 2 de setembro. Tudo no fito da negação do princípio secular de que os baldios estão fora do comércio jurídico.

Os baldios devem ser entendidos, no ponto de vista do Bloco de Esquerda, como uma propriedade a transmitir aos vindouros, e a sua utilização não deve comprometer irremediavelmente a sua fruição futura. Em boa verdade, os baldios constituem uma reserva de um bem não produzível – o solo – com todas as implicações económicas e ambientais que isso acarreta. Aliás, e tendo presente o fenómeno do despovoamento dos territórios rurais, os baldios podem constituir, no futuro, um incentivo ao repovoamento de importantes áreas do interior pela sua progressiva importância económica.

Ora, os meios de produção comunitários, que são fundamentalmente os constituídos por baldios, estão integrados no setor cooperativo e social dos meios de produção definido no artigo 82º da Constituição da República Portuguesa, cuja especificidade e consequente distinção jurídica é por ela garantida. A lei que os regula, Lei n.º 68/93, de 4 de setembro, foi alterada pela Lei n.º 89/97, de 30 de julho e pela Lei n.º 72/2014, de 2 de setembro. Posteriormente, pelo Decreto-Lei n.º 165/2015, de 17 de agosto, esta lei foi desnecessariamente regulamentada, criando complexos entraves burocráticos à efetivação da cessação da administração dos baldios, nos casos em que era feita em associação com o Estado. Este decreto-lei cessou posteriormente a sua vigência por deliberação da Assembleia da República.

A Constituição de 2 de abril de 1976, no artigo 90º, qualificou como propriedade social os bens comunitários com posse útil e gestão das comunidades locais. No artigo 89º integrou os meios de produção comunitários com posse útil e gestão das comunidades

locais no sector público de propriedade dos meios de produção, o que se manteve na revisão constitucional de 24 de setembro de 1982.

Com a revisão constitucional de 8 de julho de 1989, os baldios deixaram de integrar o sector público dos meios de produção, passando a ser qualificados pela lei constitucional como «meios de produção comunitários, possuídos e geridos por comunidades locais», integrando o «sector cooperativo e social» de «propriedade dos meios de produção» (artigo 82º), o que se manteve na revisão de 25 de novembro de 1992, na de 20 de setembro de 1997 e na de 24 de julho de 2004.

A lei que posteriormente regulou os baldios, Lei nº 68/93, de 4 de setembro, na redação anterior à Lei nº 72/2014, definiu os baldios como «terrenos comunitariamente usados e fruídos por moradores de certa freguesia, freguesias, ou parte delas»; proibiu a apropriação dos terrenos baldios, a sua alienação e a constituição de direitos sobre eles, exceto nos raros casos previstos nela, assim os excluindo do comércio jurídico; atribuiu a administração dos baldios às comunidades locais que tradicionalmente os usam e fruem, organizadas em assembleias de compartes de acordo com o costume; reconheceu que os baldios pertencem às comunidades locais em uso e fruição, sendo a comunidade constituída pelo “universo dos compartes”, sem lhes atribuir personalidade jurídica. Na redação anterior a 2014 a Lei nº 68/93, de 4 de setembro, só incluía na comunidade com direito ao uso e fruição dos baldios os cidadãos que tradicionalmente têm direito a usá-los.

O direito de cada parte a usar e fruir o baldio a que tem direito só existe enquanto conserva essa qualidade, isto é, enquanto integrante do universo ou comunidade de compartes, não tendo cada parte direito a parte ou quota do baldio, que também não pertence à autarquia em que se situa nem a pessoa jurídica por eles constituída.

Seguindo esse entendimento, Gomes Canotilho e Vital Moreira, em “Constituição da República Portuguesa Anotada”, Coimbra Editora, 1978, consideraram, no comentário ao artigo 89º, que os baldios são meios de produção com posse e gestão de comunidades territoriais (povos, aldeias) sem personalidade jurídica.

Também o Acórdão de Supremo Tribunal de Justiça de 3/10/1995 entendeu os baldios como bens comunitários que pertencem, em propriedade coletiva, a comunidades locais sem personalidade jurídica.

A atribuição de personalidade jurídica, pela lei, aos universos de compartes dos baldios e dos outros imóveis comunitários, não pode justificar-se com base territorial, porque nem todos os cidadãos residentes em certo território são compartes, e porque cada universo de compartes não resultou de manifestação da vontade deles. Os universos de compartes são realidades sociais e jurídicas, alicerçadas em ancestrais usos e costumes, e que o ordenamento jurídico integrou, embora com dificuldade de entendimento dessa realidade sobrevivente, de tempo anterior à ocupação romana da Lusitânia, à luz dos conceitos jurídicos romanistas.

Por isso, a atual lei dos baldios, tal como o Decreto-Lei n.º 39/76, de 19 de janeiro, não atribui personalidade jurídica às comunidades de compartes, que não são pessoas jurídicas públicas territoriais (como o país, as regiões autónomas e as autarquias), e o vínculo que liga os seus membros não é contratual (como nas associações, nas cooperativas e nas sociedades), mas o fixado pelos usos e costumes para pertença ao «universo dos compartes» (artigo 1.º, número 2 da Lei n.º 68/93, de 4 de setembro), que a lei também designa por «comunidade local» [artigo 2.º, número 1, alínea b) da mesma lei].

A Lei n.º 68/93, de 4 de setembro, reguladora do subsector dos meios de produção comunitários foi redigida de modo a não carecer de regulamentação, até às alterações feitas pela Lei n.º 72/2014, de 2 de setembro. Considera-se que a sua redação deve ser precisa, completa e fácil de interpretar, de modo a não carecer de regulamentação, como por largo período de tempo não careceu. Para isso, a redação agora proposta procura ser completa, precisa e clara para que dispense regulamentação.

O Governo, pelo Decreto-Lei n.º 165/2015, regulamentou a lei dos baldios. Este diploma cessou a sua vigência pela Resolução da Assembleia da República n.º 35/2016, de 19 de fevereiro.

Considerando o referido, o Grupo Parlamentar do Bloco de Esquerda apresenta uma nova Lei dos Baldios, revogando a Lei n.º 68/93, de 4 de setembro, com as alterações da Lei n.º 89/97, de 30 de julho, e da Lei n.º 72/2014, de 2 de setembro.

Assim, nos termos constitucionais e regimentais aplicáveis, as Deputadas e os Deputados do Bloco de Esquerda, apresentam o seguinte Projeto de Lei:

## Capítulo I

### Subsetor dos meios de produção comunitários

#### Artigo 1º

##### Meios de produção comunitários

1 - O subsetor dos meios de produção comunitários, adiante também designado subsetor comunitário, integra o setor cooperativo e social de propriedade de meios de produção, referido no artigo 82º da Constituição da República Portuguesa, sendo constituído pelas coisas imóveis e as móveis possuídas e geridas por comunidades locais.

2 - As coisas imóveis do subsetor comunitário dos meios de produção, adiante também designadas meios de produção comunitários, ou imóveis comunitários, estão excluídas do comércio jurídico e não submetidas ao registo predial dos imóveis privados.

3 - O subsetor dos meios de produção comunitários é constituído pelos terrenos baldios possuídos e geridos por comunidades locais com as suas partes integrantes, incluindo as águas nativas e as neles exploradas, enquanto não transpuserem abandonadas os seus limites, todas as construções neles existentes, e ainda pelos outros imóveis comunitários também possuídos e geridos por comunidades locais, nomeadamente eiras, fornos, moinhos, azenhas e outras edificações.

4 - Um ou mais imóveis comunitários com unidade de posse e gestão do mesmo universo de compartes constituem unidade de exploração de meios de produção comunitários.

5 - Cada comunidade local, também designada adiante universo de compartes ou comunidade de compartes, com direito à posse e gestão segundo antigos usos e costumes de meios de produção comunitários, é integrada por cidadãos residentes no núcleo ou núcleos populacionais em cujo alfoz se situam os correspondentes imóveis.

## 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.

3 - Os compartes integrantes de cada universo de compartes, constituído em assembleia de compartes, devem constar da relação elaborada e tornada pública anualmente pela assembleia de compartes nos termos desta lei.

4 - Qualquer cidadão residente em núcleo populacional da situação, ou em cujo alfoz se situar imóvel ou imóveis comunitários sobre o qual o universo de compartes referido no número 3 tiver posse e gestão, pode requerer ao seu conselho diretivo a 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 dos meios de prova, incluindo, se entender necessário, por testemunhas.

5 - O conselho diretivo deve apreciar a prova produzida e decidir no prazo de sessenta dias após a produção de prova sobre a pretensão.

6 - Se a decisão for desfavorável, submeterá obrigatoriamente a sua decisão à assembleia de compartes que deliberar sobre a proposta da relação de compartes ou da sua atualização, que a confirmará ou alterará.

7 - Se a pretensão do cidadão requerente nos termos do número 4 deste artigo for negada, pode pedir ao tribunal competente o reconhecimento do direito pretendido.

## Artigo 3º

### Posse e gestão dos meios de produção comunitários

- 1 - A posse e a gestão dos meios de produção comunitários respeitarão os usos e costumes locais e as deliberações dos órgãos competentes das comunidades locais, sem prejuízo do demais disposto nesta lei.
- 2 - Aos compartes de meios de produção comunitários é assegurada igualdade de gozo e de exercício dos direitos de posse e gestão.

## 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 arvoredado 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.

## Artigo 5º

### Organização do universo dos compartes

1 - O universo dos compartes com posse e gestão de imóvel ou imóveis comunitários de acordo com antigos usos e costumes locais, organiza-se em assembleia de compartes, devendo eleger democraticamente os outros órgãos de administração dos meios de produção comunitários a que os compartes têm direito, gerindo-os de forma sustentada e segundo princípios democráticos.

2 - A assembleia de compartes não tem personalidade jurídica sem prejuízo de:

- a) Ter personalidade judiciária e poderes de representação perante qualquer entidade pública ou privada;
- b) Ter de se inscrever no registo central de pessoas coletivas, para efeitos de relacionamento contratual e com a administração pública, adotando, para esse efeito, denominação identificadora por deliberação da assembleia dos compartes.

3 - Cada universo de compartes não constituído em assembleia nos termos do Decreto-Lei nº 39/76, de 19 de janeiro, e da legislação posterior sobre baldios constitui-se por deliberação dos cidadãos residentes nos núcleos populacionais em cujo alfoz o imóvel ou imóveis comunitários correspondentes se situam e tenham direito a eles nos termos do artigo 2º, respeitando os seguintes procedimentos:



- a) A assembleia deve ser convocada, reunir, funcionar e ser documentada nos termos estabelecidos no artigo 27º e 28º e nos demais sobre a assembleia de compartes com as adaptações que forem indispensáveis, devendo constar da ata a identificação por nome e residência dos compartes presentes, que a assinarão;
- b) A convocação será feita pelo mínimo de cinco compartes, dos quais os cinco primeiros desempenharão as funções de mesa da reunião.

## Artigo 6º

### Associativismo e cooperativismo

Sem prejuízo da tradicional posse e gestão dos compartes sobre os imóveis comunitários, os universos de compartes podem, para melhor valorização e defesa desses imóveis, mediante prévia deliberação da assembleia de compartes, constituir entre si grupos de baldios, e ainda associações e cooperativas entre si e com outras entidades do sector cooperativo e social de propriedade de meios de produção.

## Artigo 7º

### Agregação de universos de compartes

1 - Cada universo de compartes constituído em assembleia com posse e gestão de um ou mais imóveis comunitários pode, por deliberação da assembleia, agregar-se com outro ou outros em novo universo de compartes constituído em assembleia, para possuir e gerir os correspondentes meios de produção comunitários.

2 - O novo universo de compartes constituído em assembleia, nos termos do número anterior, sucede, independentemente de outro formalismo, na posse e administração de todos os correspondentes imóveis comunitários, transferindo-se para ele todos os direitos e obrigações dos universos de compartes agregados.

## Artigo 8º

### Delegação de poderes de administração de imóveis comunitários

1 - Por deliberação da assembleia de compartes podem ser delegados poderes de administração de imóveis comunitários, incluindo baldios, estes em relação à totalidade ou a parte da sua área, na junta de freguesia ou na câmara municipal da sua situação.

2 - A delegação será 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 no artigo 44º, sobre administração de imóveis comunitários.

## Artigo 9º

### Delegação de poderes anterior a esta lei

Às delegações de poderes anteriores à data da entrada em vigor desta alteração à lei é aplicável o disposto no seu artigo 44º.

## Artigo 10º

### Não tributação dos bens comunitários e isenção de custas processuais

1 - Os meios de produção comunitários e os produtos e rendimentos resultantes da sua exploração económica não são tributáveis.

2 - Os universos de compartes de meios de produção do subsector comunitário constituídos em assembleia estão isentos de custas em todos os tribunais, mas os compartes que integrarem os seus órgãos de administração, ou que, não havendo outro órgão de administração, constituírem a mesa da assembleia de compartes, são individual e solidariamente responsáveis no caso de litigância de má-fé, salvo os que expressamente se opuserem.

## Artigo 11º

### Inscrição matricial dos imóveis comunitários

1 - Cada imóvel do subsector comunitário será inscrito na matriz predial ou cadastral respetiva em nome da assembleia de compartes que esteja na sua posse e gestão, devendo constar da sua descrição a menção “imóvel comunitário”.

2 - A cada imóvel comunitário corresponderá na matriz um artigo. Se for baldio e se situar em mais do que uma freguesia, corresponder-lhe-á um artigo por freguesia.

3 - O conselho diretivo de universo de compartes organizado em assembleia deverá requerer ao serviço de finanças competente a inscrição dos imóveis comunitários que gere na respetiva matriz predial, juntando ao requerimento descrição suficientemente identificadora de cada um e, no caso de algum ser baldio, também a sua cartografia, as principais confrontações e a área.

## Artigo 12º

### Defesa dos direitos dos compartes sobre imóveis comunitários

1 - Os imóveis comunitários não são suscetíveis de posse por terceiros; os atos ou negócios jurídicos, incluindo a posse, tendo por objeto imóveis comunitários, bem como a sua posterior transmissão, são nulos, exceto nos casos previstos nesta lei.

2 - A declaração da nulidade pode ser requerida a todo o tempo:

- a) Por qualquer dos compartes;
- b) Pelo Ministério Público;
- c) Pelos seus órgãos de administração comunitária, se estiver constituída a assembleia de compartes;
- d) Pela entidade na qual os compartes tiverem delegado poderes de administração;
- e) Por quem os explorar por contrato de cessão de exploração.

3 - As entidades referidas no número anterior beneficiam da isenção de custas estabelecida no artigo 10º desta lei, tendo legitimidade para requerer a restituição da posse, no todo ou em parte do imóvel, a favor do respetivo universo de compartes e de entidade que legitimamente os explorar.

4 - As assembleias de compartes de imóveis comunitários podem adquirir coisas imóveis por qualquer modo admitido em direito, que passam a integrar o subsector dos bens comunitários.

## Artigo 13º

### Âmbito de aplicação

1 - Esta lei é aplicável a todo o subsector comunitário, incluindo no caso de o universo de compartes possuir e administrar mais do que um imóvel comunitário.

2 - As disposições desta lei sobre baldios são aplicáveis, com as adequadas adaptações, aos restantes imóveis comunitários.

## Capítulo II

### Dos baldios

#### Secção I

#### Baldios e as suas finalidades

## Artigo 14º

### Definição de baldios

Designa-se baldio um terreno contínuo dos referidos no número 3 do artigo 1º que:

- a) De acordo com os usos e costumes seja possuído e gerido por comunidade local integrada por moradores de determinada freguesia ou freguesias, ou de parte delas, com residência efetiva aí, mesmo que não seja objeto de aproveitamento no todo ou em parte, e independentemente de a comunidade local estar ou não constituída em assembleia de compartes;

- b) Tendo sido usado e fruído como baldio por comunidade local, foi submetido ao regime florestal ou de reserva não aproveitada ao abrigo do Decreto-Lei nº 27.207, de 16 de novembro de 1936, da Lei nº 2.069 de 24 de abril de 1954, ou de outra legislação, e ainda não foi devolvido aos compartes nos termos do Decreto-Lei nº 39/76, de 19 de janeiro, do Decreto-Lei nº 40/76 da mesma data e da legislação posterior sobre baldios;
- c) Tendo sido possuído e gerido nas condições referidas nas anteriores alíneas, foi objeto de empossamento por particular a qualquer título, ainda que transmitido posteriormente, ao qual é aplicável o Decreto-Lei nº 40/76, de 19 de janeiro;
- d) For adquirido por comunidade local e por ela afetado a seu logradouro comum.

## Artigo 15º

### Finalidades dos baldios

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 também de caça, de produção elétrica e de todas as suas outras atuais e futuras potencialidades económicas e ainda, mediante deliberação da assembleia de compartes, para fins culturais e sociais de interesse para os habitantes do núcleo ou núcleos populacionais da área de residência dos compartes.

## Artigo 16º

### Planos de utilização dos baldios

1 - A utilização dos baldios respeitará os correspondentes planos de utilização, a ser aprovados em assembleia de compartes, devendo neles indicar-se os principais usos e utilizações a desenvolver e também as condições em que terceiros poderão, sem prejuízo das tradicionais utilizações pelos compartes, ter acesso a eles e a utilizá-los, podendo estabelecer-se contrapartidas.

2 - Os planos de utilização dos baldios devem enquadrar-se nos princípios e normas legais relativos ao ordenamento florestal, não podendo deles resultar, em conformidade com o artigo 38º, número 4, restrições à gestão dos baldios não aplicáveis à da propriedade privada.

## Artigo 17º

### Objetivos dos planos de utilização dos baldios

- 1 - Os planos de utilização dos baldios têm como objetivo a utilização económica racional e sustentada da sua capacidade produtiva.
- 2 - Os planos de utilização podem englobar mais do que um baldio, desde que próximos ou afins, nos seguintes casos:
  - a) Se forem geridos pela mesma assembleia de compartes;
  - b) Sendo autonomamente administrados por mais do que uma assembleia de compartes, se for decidido pelas respetivas assembleias de compartes ser necessário ou útil um único plano de utilização deles, devendo ser posteriormente aprovado por cada uma.
- 3 - Se o plano de utilização abranger mais do que um baldio deve constar dele informação cartográfica e descritiva suficientemente identificadora de cada um.
- 4 - Se o plano de utilização englobar baldios de mais do que uma assembleia de compartes, deve ser aprovado em cada uma das assembleias a criação de um órgão coordenador do cumprimento do plano com o correspondente regulamento.
- 5 - O plano de utilização dos baldios deve respeitar os princípios e as normas legais aplicáveis aos planos de gestão florestal, não sendo admissíveis condições mais gravosas do que as exigíveis para as propriedades privadas; no caso de o plano de utilização não respeitar esses princípios e normas legais, serão promovidas as necessárias correções.
- 6 - Se o Estado administrar baldios em regime de associação com os seus compartes, deve assegurar a elaboração dos planos de utilização e as correções previstas no número anterior pelos seus serviços competentes.

## Secção II

### A administração dos baldios e os seus órgãos

#### Artigo 18º

##### Administração dos baldios

Os baldios são por direito próprio autonomamente geridos nos termos dos usos e costumes locais pelos respetivos compartes constituídos em assembleia e nos termos das deliberações dos órgãos democraticamente eleitos por ela; a administração dos baldios não está sujeita a outras restrições além das decorrentes desta lei e das aplicáveis ao setor privado dos meios de produção.

#### Artigo 19º

##### Aplicação das receitas dos baldios

1 - As receitas obtidas pela exploração dos recursos económicos e outros dos baldios são aplicadas, sem prejuízo do cumprimento das obrigações decorrentes da sua gestão:

- a) Prioritariamente na valorização desses baldios e em prudente constituição de reservas para futura valorização deles;
- b) Equitativamente em benefício cultural e social dos habitantes dos núcleos populacionais de residência dos seus compartes;
- c) Excecionalmente em outros fins de interesse coletivo relevante.

2 - Se for dada aplicação diferente das previstas no número anterior, os membros do conselho diretivo que agirem com infração dessa norma são solidariamente responsáveis pelo pagamento do valor dos impostos que a autoridade tributária liquidaria, se o valor correspondente fosse tributável em sede de imposto sobre o rendimento das pessoas coletivas, sem prejuízo de outras consequências legais, com exceção dos que se tiverem oposto ou não tiverem conhecimento.

## 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.

## Artigo 21º

### Reuniões dos órgãos das comunidades de compartes

1 - Salvo nos casos previstos nesta lei, os órgãos das comunidades locais constituídas em assembleia de compartes reúnem-se por convocação com a presença da maioria dos seus membros, deliberando por maioria simples dos presentes, tendo o presidente do órgão voto de qualidade.

2 - Pode estar presente nas reuniões da assembleia de compartes representante da junta, ou de cada junta de freguesia em cuja área territorial os baldios se situam, podendo, se a mesa o solicitar, dirigir-se à assembleia.

3 - Nas reuniões da assembleia de compartes podem também estar presentes como convidadas pessoas relacionadas com assuntos constantes da ordem de trabalhos, podendo, se a mesa o solicitar, expor opiniões.

## Artigo 22º

### Atas das reuniões dos órgãos das comunidades de compartes

1 - São elaboradas atas das reuniões dos órgãos das comunidades locais que registarão:

- a) O local, dia e a hora do início da reunião;
- b) A hora para que foi convocada;
- c) A ordem de trabalhos;
- d) O número de compartes que integram o órgão;



- e) O número dos compartes presentes e o nome dos membros da mesa se a reunião for da assembleia de compartes;
- f) Se o número dos compartes presentes for inferior a metade mais um, a razão por que a assembleia foi declarada constituída;
- g) O número dos membros integrantes do órgão se for eleito e o nome dos presentes;
- h) Sumariamente o teor das intervenções feitas;
- i) O teor das propostas apresentadas;
- j) O teor das deliberações tomadas;
- k) O mais que ocorrer de relevante na reunião.

2 - Depois de redigidas as atas são lidas e aprovadas com as devidas correções no final da reunião; a seguir são assinadas pela mesa da assembleia de compartes e pelos respetivos membros presentes quanto aos restantes órgãos.

3 - As deliberações tomadas sobre assuntos não constantes da ordem de trabalhos são nulas, salvo se, estando presentes todos os compartes que integram o órgão, forem a ela aditados; mesmo não constando da ordem de trabalhos, podem ser propostas, discutidas e votadas recomendações à mesa e aos órgãos eleitos.

4 - As atas referidas no número 2, mediante solicitação ao respetivo órgão, podem ser consultadas por quem nisso tiver interesse legítimo com entrega de fotocópia, se solicitada.

## Artigo 23º

### Composição da assembleia de compartes

1 - A assembleia de compartes é constituída por todos os compartes com direito de uso e gestão de imóvel ou imóveis comunitários, devendo o nome e a residência de cada um constar de relação por ela organizada e anualmente atualizada.

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. Na dúvida sobre decisão da mesa ou do seu presidente, ou havendo oposição a ela por mais de 3 compartes presentes, deve a assembleia decidir.

## Artigo 24º

### Competência da assembleia de compartes

#### 1 - Compete à assembleia de compartes:

- a) Eleger a sua 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 danosa;
- c) Deliberar até 31 de dezembro de cada ano sobre a proposta da relação de compartes e da sua atualização anual a apresentar pelo conselho diretivo;
- d) Deliberar sobre a regulamentação e a disciplina do uso e da fruição dos imóveis comunitários pelos compartes por proposta do conselho diretivo, ou por sua iniciativa;
- e) Discutir, aprovar e modificar o plano de utilização dos imóveis comunitários e as respetivas atualizações, por proposta do conselho diretivo, ou sua iniciativa;
- f) Deliberar sobre cada contrato de crédito a contrair pelo conselho diretivo, e, quanto a créditos de pequeno montante, frequentes e destinados a ocorrer a necessidades correntes de gestão, fixar as condições gerais, o montante máximo de cada crédito e o global anual;
- g) Estabelecer os condicionamentos que julgar necessários à boa comercialização das produções obtidas dos imóveis comunitários;
- h) Discutir e votar anualmente o plano de atividades e o orçamento para o ano seguinte, podendo alterá-los;
- i) Discutir e votar o relatório de atividades e as 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;
- j) Deliberar sobre cada alienação e cessão de exploração de direitos sobre imóveis comunitários nos termos do disposto nesta lei;
- k) Deliberar sobre cada delegação de poderes de administração e sua renovação e ainda sobre renovação de administração em associação com o Estado de acordo com o previsto nesta lei;
- l) Fiscalizar a atividade do conselho diretivo e, no âmbito da delegação de poderes de administração previstos nesta lei, a das entidades em que tiverem sido

delegados, bem como estabelecer diretivas sobre matérias da sua competência, sem prejuízo da competência própria da comissão de fiscalização;

- m) Decidir os recursos para si interpostos dos atos do conselho diretivo;
- n) Deliberar o recurso a juízo pelo conselho diretivo para defesa de todos os direitos e interesses da comunidade local relativos aos correspondentes imóveis comunitários, e ainda dos direitos da comunidade de compartes decorrentes dos atos de gestão dos imóveis comunitários; e ratificar os atos correspondentes, se o conselho diretivo os tiver praticado sem autorização com fundamento em urgência;
- o) Deliberar sobre a extinção de imóvel comunitário nos termos desta lei, ouvido o conselho diretivo;
- p) Deliberar sobre todos os demais assuntos de interesse da comunidade de compartes relativos a imóveis comunitários que não sejam da competência própria do conselho diretivo;
- q) Deliberar sobre a agregação com outra ou outras comunidades de compartes;
- r) Exercer as demais competências decorrentes da lei, dos usos e costumes e de contratos.

2 - A eficácia das deliberações da assembleia de compartes relativas às matérias previstas nas alíneas e), j), k), o) e q) do número anterior depende de aprovação por maioria qualificada de dois terços dos membros presentes.

3 - Enquanto não existir conselho diretivo, ou comissão de fiscalização, a assembleia de compartes exerce as competências atribuídas ao órgão ou órgãos inexistentes, representada para o efeito pela sua mesa.

## Artigo 25º

### Composição da mesa da assembleia de compartes

1 - A mesa da assembleia de compartes é constituída por um presidente, um vice-presidente e um ou dois secretários eleitos pela assembleia de entre os seus membros em sistema de lista completa.

2 - Se em reunião da assembleia de compartes faltarem membros da mesa em número correspondente a metade ou mais, serão 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 no membro dela que 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 26º

### Periodicidade das reuniões da assembleia de compartes

1 - A assembleia de compartes reúne ordinariamente duas vezes por ano e extraordinariamente sempre que for convocada.

2 - A assembleia de compartes deve para esse efeito reunir ordinariamente até 31 de março para apreciação e votação das matérias referidas na alínea i) do número 1 do artigo 24º e até 31 de dezembro para apreciação das matérias referidas na alínea h) do número 1 do mesmo artigo.

## Artigo 27º

### Convocação da assembleia de compartes

1- A assembleia de compartes é convocada:

- a) Por editais afixados nos locais do estilo nos núcleos da residência da generalidade dos compartes;
- b) Por carta não registada ou comunicação eletrónica a enviar aos restantes compartes;
- c) No caso da alínea a) poderá complementarmente ser convocada por entrega pessoal da convocatória ou por comunicação eletrónica.

2 - As reuniões da assembleia de compartes são convocadas pelo presidente da respetiva mesa por decisão da mesa da assembleia de compartes, 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 compartes.

3 - Se a assembleia de compartes não for convocada no prazo de 15 dias a contar da receção do pedido previsto nas alíneas b) a c) do número 2 deste artigo de que conste a ordem de trabalhos proposta, podem os solicitantes convocá-la.

4 - A convocatória deve ser tornada pública com antecedência entre 8 e 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 que a assembleia possa reunir em razão dos assuntos constantes da ordem de trabalhos nos termos do artigo 28º números 1 e 2;
- d) No caso previsto no artigo 28º, nº 3, a informação correspondente à parte final desse número.

## Artigo 28º

### 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) O número mínimo de compartes exigido em casos excecionais para deliberar sobre assuntos previstos nesta lei;

- b) 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;
- c) 10% dos respetivos compartes ou o mínimo de 50 nos restantes casos.

3 - Se não estiverem presentes compartes em número correspondente ao referido em cada uma das alíneas do número 2 antecedente, o seu presidente, consultada a mesa, convocará de imediato nova reunião com a mesma ordem de trabalhos e a devida publicitação para um dos 10 a 14 dias seguintes, a qual reunirá, nos casos das alíneas b) e c), com qualquer número de compartes presentes, o que deverá constar da convocatória.

## Artigo 29º

### Composição do conselho diretivo

1 - O conselho diretivo é constituído por número ímpar de 3 a 7 membros eleitos por voto secreto pela assembleia de compartes de entre os seus membros, devendo a proposta ser por 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 antecedência entre 3 e 8 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 deles, se, tendo solicitado ao presidente a sua convocação, não o convocar no prazo de 5 dias, secretariam e redigem as atas, dando delas conhecimento com entrega de cópia, depois de assinadas, à mesa da assembleia geral e à comissão de fiscalização.

5 - Podem ser eleitos compartes para substituir os membros efetivos em caso de demissão, de impedimento prolongado e de mais de três faltas não justificadas, sendo para o efeito convocados pelo presidente pela ordem da sua menção na lista proposta para a eleição após deliberação do conselho diretivo.

## Artigo 30º

### Competência do conselho diretivo

Compete ao conselho diretivo:

- a) Organizar a proposta da relação de compartes e da sua atualização anual a submeter em tempo à deliberação da assembleia de compartes para que possa deliberar sobre ela até 31 de dezembro de cada ano;
- b) Propor à assembleia de compartes a regulamentação das condições do exercício pelos compartes da posse e gestão dos imóveis comunitários e a sua alteração;
- c) Propor à assembleia de compartes os planos de utilização dos recursos de imóvel comunitário e respetivas atualizações;
- d) Elaborar e submeter anualmente e em tempo à aprovação da assembleia de compartes o plano de atividades, o relatório e as contas de cada exercício, bem como a proposta de aplicação das receitas;
- e) Propor à assembleia de compartes ou emitir parecer sobre propostas de alienação e de cessão de exploração de direitos sobre imóveis comunitários;
- f) Propor à assembleia de compartes ou emitir parecer sobre propostas de delegação de poderes de administração nos termos desta lei;
- g) Em caso de urgência recorrer a juízo e constituir mandatário para defesa de direitos ou interesses legítimos da comunidade relativos ao correspondente baldio, submetendo em prazo curto esses atos a ratificação da assembleia de compartes;
- h) Representar o universo dos compartes nas relações com entidades públicas e privadas, incluindo os tribunais, sem prejuízo dos poderes da mesa da assembleia de compartes;
- i) Exercer em geral todos os atos administração em associação com o Estado de imóvel comunitário com respeito pela lei, os usos e costumes e os regulamentos aplicáveis;
- j) Zelar pelo cumprimento dos regulamentos e dos planos de utilização dos recursos do baldio;
- k) Zelar pela defesa dos valores ecológicos e pela proteção eficaz dos baldios contra incêndios;
- l) Propor ao presidente da mesa da assembleia de compartes a sua convocação;

- m) Promover a inscrição dos imóveis comunitários na matriz e a sua atualização;
- n) Dar cumprimento e execução às deliberações legítimas da assembleia de compartes que disso careçam;
- o) Exercer as demais competências decorrentes da lei, do uso e costume, de regulamento ou de convenção.

## Artigo 31º

### Composição da comissão de fiscalização

1 - A comissão de fiscalização é constituída em número ímpar por 3 a 5 compartes eleitos pela assembleia de compartes de entre os seus membros, de preferência com conhecimentos de contabilidade, observando-se no mais, quanto à sua composição, convocação, organização e funcionamento, o aplicável ao conselho diretivo.

2 - As atas das deliberações do órgão serão comunicadas à mesa da assembleia de compartes e ao conselho diretivo com cópia.

## Artigo 32º

### Competência da comissão de fiscalização

Compete à comissão de fiscalização:

- a) Tomar conhecimento da contabilidade dos demais atos de gestão do imóvel ou imóveis comunitários, verificar a regularidade dos correspondentes documentos, dar parecer anual sobre as contas e também sobre a atividade da administração, que serão a elas anexados;
- b) Fiscalizar o cumprimento dos planos da utilização dos imóveis comunitários, da atempada e regular cobrança das receitas, da sua boa aplicação e da adequada justificação das despesas;
- c) Comunicar aos órgãos sociais as irregularidades de atos de gestão, os incumprimentos de contratos de que tiverem conhecimento, e as violações da lei devem ser comunicadas também às entidades competentes;
- d) Zelar pelo respeito das normas de proteção do ambiente.



Secção III  
Outras disposições sobre imóveis comunitários

Artigo 33º  
Responsabilidade dos órgãos de administração

Os compartes que integrarem os órgãos de administração dos baldios são pessoal e solidariamente responsáveis pelas ilegalidades que cometerem no exercício das suas funções, salvo os que expressamente se tiverem oposto a elas, ou não tiverem estado presentes na reunião do órgão em que tiver sido tomada a correspondente deliberação.

Artigo 34º  
Causas de extinção

Deixam de integrar o subsetor dos meios de produção comunitários, os imóveis, nomeadamente baldios, que no todo ou em parte da sua área:

- a) Forem declarados extintos por deliberação unânime da respetiva assembleia de compartes com a presença do mínimo de dois terços deles;
- b) Ou objeto de expropriação conforme o previsto nesta lei, incluindo por aquisição nos termos do direito civil em fase anterior ou posterior à declaração da utilidade pública.

Artigo 35º  
Uso precário por junta de freguesia

1 - Decorridos sete anos sem que imóveis comunitários, incluindo baldios, estejam a ser possuídos e geridos pelos seus compartes constituídos em assembleia, a junta de freguesia em cujo território se situam, mediante prévia deliberação fundamentada da assembleia da freguesia, pode passar a usá-los precariamente, mantendo esse uso enquanto os compartes não deliberarem em assembleia retomá-lo.

2 - Se o imóvel comunitário for baldio situado em mais de uma freguesia, a deliberação deve ser tomada por todas as correspondentes assembleias de freguesia, passando cada junta de freguesia a usar precariamente a parte situada no seu território.

3 - À deliberação ou deliberações a que se refere este artigo será dada publicidade pelas formas previstas para a convocação da assembleia de compartes.

4 - Durante o período em que os meios de produção comunitários forem usados nos termos deste artigo pela junta ou juntas de freguesia, serão prestadas anualmente contas à assembleia de compartes até 31 de março com entrega, no prazo de 90 dias, do valor da receita líquida de exploração apurada no ano anterior deduzida de 50% a título compensatório.

## Artigo 36º

### Consequências da extinção

Da extinção total ou parcial de um imóvel comunitário decorre:

- a) A sua integração, se a extinção resultar de deliberação da assembleia de compartes, no domínio público da freguesia em cujo território se situar; se o imóvel comunitário for baldio e se situar, ou a parte dele extinta, em mais do que uma freguesia, integrar-se-á no domínio público de cada uma delas a área situada no correspondente território;
- b) A transferência dos direitos abrangidos para a titularidade da entidade expropriante; e, no caso de alienação, para a entidade adquirente.

## Artigo 37º

### Expropriação por utilidade pública

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 - Previamente à declaração de utilidade pública da expropriação a entidade interessada nela deve apresentar à assembleia de compartes proposta equitativa de aquisição nos termos do direito privado.

4 - 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 os fins da expropriação.

5 - A assembleia de partes deverá pronunciar-se sobre a proposta de aquisição em prazo não superior a 60 dias; não se pronunciando, considera-se que recusa.

6 - No cálculo da indemnização devem ser tomados em consideração o prejuízo resultante para o universo das partes da privação da utilidade económica efetiva e potencial do imóvel comunitário ou da sua parte a expropriar e as vantagens resultantes para ele da sua efetiva afetação aos fins da expropriação.

### Artigo 38º

#### Não sujeição a ónus

1 - Os imóveis comunitários não podem ser objeto de penhora, penhor, hipoteca e outros ónus, sem prejuízo de constituição de servidões nos termos gerais de direito e do disposto no número 3 deste artigo.

2 - Em proveito de baldios e de outros imóveis comunitários podem ser constituídos servidões de passagem, de aqueduto e outras nos termos previstos na lei.

3 - Podem ser constituídas servidões sobre baldios e outros imóveis comunitários nos termos do direito em proveito de prédios particulares e públicos e de serviços públicos.

4 - Os imóveis comunitários, incluindo os baldios, não estão sujeitos a outras restrições de utilidade pública, nomeadamente quanto à prática de atos de gestão, além das que onerarem em igualdade de circunstâncias os imóveis do sector privado dos meios de produção.

### Artigo 39º

#### Alienação excecional por interesse local

1 - A assembleia de partes pode deliberar a alienação a título oneroso de área ou áreas limitadas de baldio mediante concurso público, 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 a alienar não podem ter área superior à necessária ao fim a que se destinarem; no caso de o destino ser a expansão habitacional em área qualificada com urbana, a superfície a alienar será a razoável com o limite máximo de 1500 metros quadrados por habitação a construir.

3 - Para efeito do disposto no presente artigo as parcelas não podem ser alienadas sem a câmara municipal competente para o licenciamento dos empreendimentos ou das edificações a construir ou instalar nelas emitir informação prévia da sua viabilidade nos termos da sua competência, designadamente sobre urbanismo e edificações.

4 - A alienação de parte de baldio para instalação de equipamentos sociais, culturais, desportivos ou outros equipamentos coletivos sem fins comerciais ou industriais pode ser feita a título gratuito, se for autorizada pela assembleia de partes por maioria de dois terços.

5 - Se a alienação for feita para um dos fins referidos no número 4, fica sujeita à condição de reversão se na parte alienada não entrarem em funcionamento, no prazo de 5 anos, os equipamentos nele indicados; ou se for posteriormente alienada a terceiros salvo se a título gratuito e para os mesmos fins, mantendo-se a condição de reversão.

### Capítulo III

#### Disposições finais e transitórias sobre baldios e outros imóveis comunitários

#### Artigo 40º

#### Jurisdição

1 - Compete aos tribunais comuns conhecer dos litígios que tiverem direta ou indiretamente por objeto imóveis comunitários, designadamente os atos e contratos relativos à delimitação, ao domínio, à posse, ao uso e à administração deles, e ainda às

deliberações, aos atos e às omissões dos seus órgãos, e aos direitos e responsabilidades extracontratuais.

2 - Os conflitos relativos à devolução prevista no artigo 41º de baldios e outros imóveis comunitários à posse e gestão pelo universo de compartes a que pertencerem são da competência dos tribunais comuns.

### Artigo 41º

#### Efetivação da devolução dos baldios aos compartes

Os baldios devolvidos pelo Decreto-Lei nº 39/76, de 19 de janeiro, aos compartes com direito à sua posse e gestão, cuja assembleia de compartes ainda não tiver sido constituída, passam a ser por ela geridos após a sua constituição nos termos do artigo 5º sem necessidade de outra formalidade prévia ou posterior, sem prejuízo do artigo 43º.

### Artigo 42º

#### Cessões de exploração transitórias

As cessões de exploração de baldios anteriores à entrada em vigor do Decreto-Lei nº 39/76, de 19 de janeiro, não são renováveis senão nos termos previstos nesta lei.

### Artigo 43º

#### Administração transitória

A administração de baldios que no todo ou em parte estiver a ser feita por entidade ou entidades administrativas ou outras sem prévio acordo escrito e que nessa situação se mantenha durante mais de um ano após a constituição da assembleia de compartes nos termos do artigo 5º, considera-se delegada nessa entidade ou entidades com os correspondentes poderes e deveres de administração, cessando a delegação logo que lhe seja comunicada a sua revogação por deliberação da assembleia de compartes.

## Artigo 44º

### Administração em regime de associação e com delegação de poderes

1 - Os baldios que à data da entrada em vigor desta lei na atual redação estiverem a ser administrados em regime de associação entre os compartes e o Estado previsto na alínea b) do artigo 9º do Decreto-Lei nº 39/76, de 19 de janeiro, continuarão a ser administrados de acordo com esse regime até que ocorra um dos seguintes factos, sem dependência de outra formalidade:

- a) O decurso do prazo de 45 anos após a entrada em vigor do Decreto-Lei nº 39/76, de 19 de janeiro;
- b) A comunicação ao Estado dirigida ao ministro competente sobre assuntos florestais da deliberação da assembleia de compartes que puser fim àquele regime.

2 - Quando o regime de associação referido no número anterior chegar ao termo sem haver renovação conforme o disposto nos seguintes deste artigo, qualquer das partes que partilhava em associação a administração de baldio pode exigir da outra prestação das contas correspondentes aos atos de gestão que houverem sido praticados durante o tempo anterior e o pagamento dos créditos decorrentes que lhe forem devidos por atos praticados legitimamente.

3 - As assembleias de compartes que quiserem manter a administração dos seus baldios em regime de associação com o Estado nos termos previstos no artigo 9º do Decreto-Lei nº 39/76, de 19 de janeiro, podem optar pela sua renovação por deliberação da assembleia, que será comunicada por escrito ao Estado através do ministro competente sobre assuntos florestais.

4 - 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 dela previamente acordados por escrito, salvo se decorrerem de regulamento aprovado pela assembleia de compartes aceite por escrito pelos serviços competentes da outra parte; será também acordado por escrito regime equitativo de partilha dos resultados líquidos anuais da sua exploração económica.

5 - Decorridos dez anos depois do início de delegação de poderes de administração de imóvel comunitário em junta de freguesia ou outra entidade, ou dois anos depois da entrada em vigor desta redação da lei, se a outro título estiver a ser administrado por junta de freguesia ou outra entidade, passa, por deliberação da correspondente assembleia de compartes mediante comunicação dela por escrito à outra parte, a aplicar-se à sua administração o regime de gestão participada prevista no número 4 deste artigo.

6 - O regime de administração de imóveis comunitários em gestão participada prevista nos números 4 e 5 deste artigo caduca decorridos dez anos após deliberação tomada em termos semelhantes aos previstos no número 3 deste artigo, podendo ser renovado sucessivamente por igual período de tempo mediante prévio acordo escrito entre as partes autorizado ou ratificado por deliberação da assembleia de compartes por maioria de dois terços.

#### Artigo 45º

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

1 - As receitas provenientes do aproveitamento de baldios em regime florestal nos termos do artigo 15º do Decreto-Lei nº 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 receita.

2 - Para o efeito do previsto no número 1 deste artigo, no prazo de 90 dias a contar da entrada em vigor da presente redação desta lei, os competentes serviços da Administração do Estado comunicarão a cada assembleia de compartes com posse e administração de baldio gerador 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 serão também comunicados os valores das receitas correspondentes a cada baldio aí situado em termos semelhantes ao estabelecido no número 2 deste artigo.

4 - Cada junta de freguesia que receber a comunicação referida no número anterior afixará por aviso nos locais do costume o teor da comunicação que houver recebido, informando os compartes dos baldios situados na área da freguesia que podem exigir as quantias em causa, e promoverá a publicação do teor dessa comunicação em jornal local ou, na sua falta, no jornal mais lido na localidade.

5 - No caso de quantias correspondentes a receitas referidas no número 1 deste artigo 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 fará a sua entrega ao órgão representativo da assembleia de compartes no prazo de 90 dias a contar da entrada em vigor da presente alteração a esta lei.

6 - Em caso de conflito entre assembleias de compartes sobre o direito a receber valores a que se refere o número 1 observar-se-á o seguinte:

- a) Se as partes em conflito não chegarem a acordo escrito com comunicação dele aos serviços de Administração do Estado competentes para proceder à restituição prevista no precedente número 1, mas da posição expressa por escrito por cada parte resultar haver acordo sobre a posse e gestão de certa ou certas áreas, esses serviços restituirão a cada parte o valor correspondente à área de baldio que cada uma reivindica como por ela possuída e gerida sem que haja oposição da outra ou outras partes;
- b) Os valores a restituir gerados em área ou áreas do baldio, cuja posse e administração for reivindicada por duas ou mais partes sem haver acordo entre elas, serão restituídos a cada uma das partes em conflito mediante divisão deles em partes iguais.

7 - O disposto no número 6 deste artigo não prejudica o direito de a parte ou partes que se considerarem lesadas exigir em tribunal o pagamento pela outra ou outras do recebido em excesso.



## Artigo 46º

### Construções ilegais nos baldios

1 - As construções de carácter duradouro destinadas a habitação ou a fins de exploração económica ou utilização social feitas em baldios até 30 de julho de 1993, desde que correspondam a situações relativamente às quais se verifique, no essencial, o condicionalismo previsto para alienação excecional por interesse local previsto no artigo 39º, podem ser objeto de alienação autorizada por deliberação da assembleia de compartes com dispensa de concurso público, fixando-se o preço por negociação direta e cumprindo-se no mais o disposto naquele artigo.

2 - Se tiverem sido feitas obras sobre terrenos baldios para condução de águas que não tenham origem neles para as conduzir em proveito da agricultura, de indústria, ou para gastos domésticos, se tiverem sido construídas até 30 de julho de 1993, os autores delas podem adquirir o direito à servidão de aqueduto mediante indemnização correspondente ao valor do prejuízo que da constituição da servidão resulta para o baldio.

3 - Na falta de acordo quanto à aquisição do direito de servidão prevista no número 2 deste artigo, incluindo quanto ao valor da indemnização, a decisão competirá ao tribunal competente.

4 - Os universos de compartes têm a todo o tempo direito a ser indemnizadas pelo prejuízo que resultar de 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.

5 - Se a água assim conduzida não for toda necessária ao seu proprietário, a assembleia de compartes do baldio pode deliberar adquirir a parte excedente mediante indemnização correspondente ao valor da parte a adquirir; o valor dessa parte será calculado com base no custo da exploração e da condução da água até ao ponto do baldio donde se pretender derivá-la, tendo em conta a proporção dela em relação à sua totalidade, sendo, na falta de acordo, esse valor fixado pelo tribunal.

## Artigo 47º

### 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 vinculativa.

2 - As entidades a qualquer título administradoras de imóveis comunitários que hajam sido arrendados em conformidade com o referido no número anterior podem resolver os correspondentes contratos, indemnizando os arrendatários pelos danos emergentes efetivos.

## Artigo 48º

### Imóveis comunitários em aldeia despovoada ou no seu alfoz

Se uma aldeia, ou outro núcleo populacional, se despovoar ou tiver despovoado completamente, os imóveis aí situados ou no seu alfoz que foram comunitários de partes aí residentes mantêm a sua integração no subsector dos meios de produção comunitários, transitando o direito sobre eles para a comunidade dos cidadãos residentes na correspondente freguesia; se esses imóveis forem baldios essa comunidade é a dos cidadãos que na freguesia desenvolverem atividade agrícola, florestal, ou pastoril.

## Artigo 49º

### Norma revogatória

1 - É revogada a Lei n.º 68/93, de 4 de setembro, com as alterações do Lei n.º 89/97, de 30 de julho, e da Lei n.º 72/2014, de 2 de setembro, bem como a regulamentação dela decorrente.

2 - São repriminadas as disposições dos Decretos-Leis n.ºs 39/76 e n.º 40/76, de 19 de janeiro, aplicáveis por remissão da presente lei.

Artigo 50.º

Entrada em vigor

A presente Lei entra em vigor 30 dias após a sua publicação.

Assembleia da República, 12 de abril de 2016.

As Deputadas e os Deputados do Bloco de Esquerda,