



Edición Nº 9 – Julio de 2026

Capítulo de Derecho Constitucional y Derechos Humanos

www.aidca.org/revista

BENS COMUNITÁRIOS EM PORTUGAL. HISTÓRIA DESTE MEIO SÉCULO. ADMINISTRAÇÃO DOS POVOS E PODER LOCAL

*Bienes comunitarios en Portugal. Historia de este medio siglo.
Administración de los pueblos y poder local*

Por Catarina Alexandre Azevedo dos Reis Condesso, Juiz de Direito

“O roubo dos baldios às populações serranas tirou-nos uma fonte vital de receita, destruiu-nos a criação de rebanhos, tirou-nos os estrumes e as lenhas, as pastagens”. “O roubo dos baldios aos povos empurrou-nos da serra para o litoral, obrigou-nos a emigrar, a arrotear a terra ainda com mais suor, mais penúria, mais miséria.” “A serra é dos serranos desde que o mundo é mundo, herdada de Pais para filhos, quem vier para no-la tirar, connosco se há-de haver”.

Aquilino Ribeiro -Por quem os lobos uivam. Bertrand Editora, 1958.

A “propriedade baldia é uma realidade que vem dos ‘confins do mundo’, podendo a sua origem ser *germânica, árabe ou tribal*. Enquanto realidade jurídica, esta foi no antanho uma propriedade indefinidamente adiada”. “Esta realidade remanescente, cuja génese poderá advir de costumes tribais, tem a sua primeira definição em Portugal, que se conheça, no século XIX, com a entrada em vigor do Código Civil de Seabra, ao considerar os baldios como parte integrante nas coisas comuns. Mas foi a Revolução de Abril e a promulgação da lei 39/76 que melhor se acomodou a sua natureza jurídica e o seu enquadramento Constitucional - ao inscrever na Lei Fundamental do País no seu artigo 82º os baldios como “meios de produção comunitários, possuídos e geridos por comunidades locais”.

Armando Carvalho –“Baldios: uma história de séculos de luta”
<https://www.cna.pt/news/show/41>, 2019.

1.Enquadramento temático e concetual dos baldios e outros bens comunitários existentes em Portugal

Em causa, nesta análise, quaisquer terrenos cá como noutros espaços europeus, em propriedade dos povos, nem privados, seja em título individual ou em propriedade privada; nem públicos, sejam estes dominiais, inalienáveis enquanto tal, ou não, isto é, no mercado.

Em causa, *bens* a considerar como *propriedade comunitária*, com as suas partes e com os equipamentos integrantes, quer estejam a ser possuídos e



geridos por comunidades locais, quer mesmo que ocasionalmente não estejam a ser objeto, no todo ou em parte, de aproveitamento pelos compartes, quer careçam de órgãos de gestão regularmente constituídos são bens comunitários obedecendo a um regime jurídico particular.

Isto, mesmo se anteriormente foram usados e fruídos como tal, foram ou estão submetidos ao regime florestal ou regime de “reserva não aproveitada”¹ ou mesmo que resultem de desapossamento a qualquer título, ou mesmo se ainda não tivessem sido legalmente devolvidos às populações², face à detenção declarada nula por quaisquer particulares face à sua detenção jurídica anterior ou de facto. E, neste caso, mesmo que posteriormente a isso tenha havido posteriores transmissões a título negocial ou a qualquer outro título, face ao “pecado original”³.

Assim, em causa todos os bens passíveis de uso e fruição por uma comunidade local desde que tenham sido licitamente adquiridos e usados, em prova histórica, por uma dada comunidade populacional e a ela afetados como seu logradouro comum.

Em geral, constituem *logradouro comum* para efeitos de *apascetação de gados, de recolha de lenhas e de matos, de culturas e de caça, de produção elétrica e de aproveitamento de outras atuais e futuras potencialidades económicas*, enquadradas pela lei, assim como *usos e costumes locais*, sem prejuízo de poderem também 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.

Este *uso, posse, fruição e sua administração* exerce-se acordo com a lei, usos e costumes locais e deliberações dos órgãos de gestão das comunidades locais democraticamente eleitos.

2. Situação atual dos bens comunitários e dos baldios. Direito aplicável a situações de desapossamento

No caso da legislação estrita dos baldios é mais importante o articulado-veículo para regenerar os casos iniciados de eliminação dos baldios. Mais do que a lei, em geral, hoje com normas em vigor para o futuro. Com efeito, de facto, importante é, desde logo, o que ela vem *repor do essencial enquadramento constante de legislação de 1993*. Pois é esta que vem ressuscitar a magna questão do seu regime, embora com outra designação e número, o que o diploma desestruturante dos baldios de 2014 sob a batuta das decisivas lideranças parlamentares de então, não fizeram⁴.

O regime dos baldios não se aplica aos terrenos que não tenham *proprietário conhecido* se nunca foram fruídos por um universo de compartes.

Hoje, na linha da Lei , rege a Lei 75/2017, de 17 de setembro (que regressa ao regime da Lei de 1994, com pequenas alterações, sobretudo admitindo uma

¹Decreto-lei n.º 27.207, de 16.11.1936 e Lei n.º 2069, de 24.4.1954.

²Decreto-lei n.º 39/76, de 19.1.

³ Casos a que são aplicáveis o decreto-lei n.º 40/76, de 19.1 mesmo que transmitidos posteriormente a qualquer título, a que seja aplicável o decreto-lei n.º 40/76, de 19.1.

⁴ Mas, pior do que isso, permitiu-se encetar a *destruturação da sua filosofia de um modo camuflado*. Com poucas, mas mortais pequenas frases normadoras, que levavam à sua *desconstrução existencial e a prazo a soluções “desamortizadoras” deste bens de economia social*, destruindo o pensamento orientador de 1976 e da regulamentação concreta aplicativa de 1993, com esse diploma de 2014.



solução final, em casos de não reivindicação pelos povos titulares desta propriedade social, na administração pelo poder local), e regulamentação criada dela decorrente (repristinando a titularidade atribuída pelos decretos-leis n.ºs 39/76, de 19 de janeiro, e 40/76, de 19 de janeiro, para efeito das remissões previstas na atual Lei (assim repondo em vigor essa legislação de 1994, que fora revogada pela Lei n.º 72/2014, de 2 de setembro), que pretendia defender interesses privados contra a posição histórica e agora ablativos da propriedade dos povos. Tudo, sem indemnização aos compartes dos povos respetivos face a direitos de propriedade constitucionalmente reconhecidos como direito fundamental.

A Lei de 2014, para evitar *polémica notoriedade inovadora*, manteve a forma de designação da regulação de 1993, mas não deixou de a descaracterizar, o que esta atual Lei de 2017 repõe, voltando a seguir fundamentalmente a orientação da Lei de 1993 (embora, desnecessariamente, a revogue, em vez de apenas efetivar alterações de reposição e meros acrescentos face à junção material da matéria de bens sociais, que são). Assim, foi revogada esta Lei n.º 68/93, de 4 de setembro, alterada depois com clara descaracterização e mesmo afastamento do poder local (contra as leis n.ºs 89/97, de 30.7).

Assim, de novo fazendo reverter, tombar, este sector social. A regulamentação necessária para melhor aplicação desta lei, designadamente sobre o funcionamento da plataforma, termos da comunicação e dispensa de apresentação de elementos (n.º 3, art.º 9.º) assume a forma de decreto regulamentar, face a *avaliações* a efetivar, ficando sujeita a *consulta prévia às organizações associativas* dos meios de produção comunitários, *possuídos e geridos por compartes* (*sector cooperativo e social de propriedade* de meios de produção (al. b), n.º 4, art.º 82.º da Constituição portuguesa). E a competência jurisdicional nesta matéria pertence aos *tribunais de comarca*, se os conflitos, direta ou indiretamente, se relacionarem com bens comunitários, seu domínio, delimitação, utilização, ocupação, apropriação, cessão de exploração, deliberações, ações ou de omissões dos órgãos, direitos e responsabilidades contratuais e extracontratuais, contratos celebrados com entidades públicas no âmbito da atual lei.

Direitos que os órgãos detenham diretamente, decorrentes da lei, etc.

Os baldios que, na data da entrada da Lei de 2017, atualmente vigente, estejam a ser administrados em regime de associação entre os compartes e o Estado⁵ continuam a ser administrados neste regime até que ocorra o termo do prazo convencionado de duração, ou se este não estava estipulado para depois, terminou, recentemente, em final de janeiro de 2026.

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.

No entanto, em qualquer caso, logo que termine este regime de associação, nada impede que seja aprovada uma delegação de poderes.

Se, quando este regime de associação terminar e não existir renovação de acordo, dão-se por quitados entre as partes todos os possíveis créditos correspondentes a atos de gestão anteriores (artigo 15.º, dl 39/76).

⁵ Al. b), art.º 9.º, D.L. 39/76, 19.1.



As assembleias de compartes que visem manter gestão administração dos baldios em regime de associação com o Estado podem optar pela sua renovação por deliberação da assembleia de compartes, em comunicação por escrito ao membro do governo competente para os assuntos florestais, com a antecedência mínima de um ano relativamente ao fim do prazo.

Caso seja deliberado manter este regime de gestão associado com o Estado, a sua gestão será participada por ambas as partes, e os atos concretos são previamente acordados por escrito, a menos tal decorra de regulamento aprovado.

Quando não tiver sido efetivada a devida devolução dos baldios (art.º 3.º, D.L. n.º 39/76), como sujeitos a devolução ao uso, fruição e administração dos compartes, esta devolução é efetivada mal esteja constituída a sua assembleia de compartes. E logo que esta assembleia tome a iniciativa de a promover sem necessidade de outras formalidades.

Nestas situações, a assembleia de compartes deve comunicar à entidade competente que pretende exercer os direitos de devolução que lhe assiste. E se ocorrem conflitos sem acordo nesse sentido, se não puderem ser ultrapassados nos termos regulados na lei dos baldios, tal terá de ser dirimido por recurso ao tribunal da respetiva comarca.

No caso dos baldios, que até à entrada em vigor da primeira lei de regulação material do seu regime global pós-revolucionária, a Lei n.º 68/93, de 4 de setembro, tiverem sido, por pessoas singulares ou outras entidades privadas, objeto de *construções de carácter duradouro*, desde que destinadas ou a habitação ou a outros fins de exploração económica ou de utilização social, e se trate de situações que, essencialmente, sejam “de interesse local” (art.º 40.º), nada impede que sejam alienadas pela assembleia de compartes, desde que tal ocorra a requerimento dos titulares dessas construções e tal seja aprovado (com fixação de preço por negociação direta, ou seja, sem concurso público) por maioria de dois terços dos condóminos presentes.

Se não se verificarem estes condicionalismos e a assembleia de compartes não reunir num prazo de cento e oitenta dias após o requerimento, só então os proprietários das construções podem adquirir, através de apreciação do seu “Tatbestand” por incontornável decisão judicial, a parcela de terreno por acessão industrial imobiliária, desde que o tribunal possa presumir a boa-fé ma questão. Isto é, na falta de prova em contrário por parte de quem construiu. Podendo, então, o autor da incorporação adquirir a propriedade do terreno (n.º 1, art.º 1340.º do Código Civil). E isto, mesmo que o valor deste seja maior do que o valor acrescentado.

No entanto, se os interessados não tomaram esta iniciativa no *prazo de um ano* a contar da entrada em vigor Lei, nesta altura algo já decorrido, as comunidades locais podem adquirir, a todo o tempo, estas *benfeitorias* necessárias e úteis incorporadas no terreno, em termos a avaliar por acordo, ou, na falta dele, por decisão judicial.

Além disso, se, até 30 de julho de 1993, ocorreram obras nos terrenos baldios para conduzir águas que não tenham aí origem, mas em proveito de agricultura, de indústria ou para gastos domésticos, os autores destas podem adquirir o direito à servidão de aqueduto mediante uma indemnização que compense o valor do prejuízo a constituição da servidão implica para o baldio. Não havendo acordo na aquisição do direito de servidão em si ou sobre o valor da indemnização a atribuir, cabe ao tribunal cível a decisão.



Os universos de compartes têm direito de ser *indemnizados a todo o tempo pelos prejuízos derivados de deteriorações na conduta de águas* ou doutros fluidos e obras realizadas por terceiros para viabilizar tal condução através dos imóveis comunitários, desde que tal tenha ocorrido em benefício de outros prédios, de atividade económica ou de serviço público.

Caso a água conduzida não seja toda necessária ao proprietário, a assembleia de compartes pode deliberar sobre a aquisição da parte excedente mediante indemnização compensadora do valor da parte a adquirir, a calcular face ao custo da exploração e da estrutura de condução da água até ao ponto do baldio, de onde se pretender derivá-la, atentando na sua proporção face à totalidade, e, na falta de acordo, tal fica sujeito a resolução pelo tribunal.

As *cessões de exploração* de baldios em geral e designadamente para aproveitamento dos seus espaços rurais e recursos, que existiam na data da entrada em vigor da Lei e que resultaram de acordo com órgão representativo da uma comunidade local ou de norma legal, mantêm os termos ajustados ou prescritos até à data fixada ou convencionada, podendo ser renovadas.

Os *contratos de arrendamento* que tenham sido assumidos depois da entrada em vigor da Lei de 2014, sobre imóveis comunitários não são renováveis, mesmo que desse contrato conste uma renovação automática, sempre se passando a aplicar o novo regime dos contratos de cessão de exploração.

As entidades administradoras de baldios que, a qualquer título, tenham então arrendado terrenos, ou sofrerão unilateralmente a conversão destes em contratos de cessão de exploração ou a gestão dos baldios terão de proceder unilateralmente à sua denúncia, embora podendo indemnizar os arrendatários pelos danos emergentes que existam. Têm legitimidade para o pedido de anulação dos atos jurídicos de *apoderamento de baldios* as assembleias de compartes ou, na sua falta, a junta ou juntas de freguesia da área da situação do prédio apropriado⁶. Mas no caso daqueles que não tenham sido devolvidos, a qualidade de baldio com devolução tenha sido ou venha a ser juridicamente já efetivada deixam de ser considerados como tal e são integrados no domínio público da freguesia ou das freguesias em que se situam, em 2031, ou seja, após 15 anos a contar da data da entrada em vigor da lei atualmente em vigor desde 2017, apenas pelo facto de não terem sido devolvidos de facto ao seu normal uso, fruição e administração dos compartes. Isto é, embora com largo tempo para permitir as reivindicações por compartes e agora desmobilizando quaisquer funções nesta abordagem por parte dos poderes locais, que ficam interessados neles, deixam se existir os baldios ainda não devolvidos como bens a gerir por compartes e para fins apontados no regime normal dos baldios, face a inexistência de usos que lhe são conaturais (artigo 47.º), mas, com isso, passando a estar integrados no domínio público da freguesia ou das freguesias.

Esta extinção não prejudica a validade dos contratos em vigor que tenham por objeto os baldios e as receitas de baldios resultantes da sua exploração ou provenientes da expropriação dos terrenos, geradas até à integração dos terrenos no domínio público da freguesia ou freguesias que não tenham sido entregues aos compartes, reverterem integralmente para os novos proprietários públicos a partir após um ano a contar da data da entrada em vigor da presente lei, desde que não existam órgãos representativos eleitos ou, se existindo, tenha ocorrido vacatura dos lugares, ausência por período superior a três anos ou

⁶ Art.º3.º da Lei 40/1996.



impedimento definitivo dos membros eleitos ou faltar acordo dos compartes quanto aos limites territoriais dos baldios.

No entanto, este prazo de um ano fica suspenso durante o tempo em que estiver pendente em juízo qualquer ação que tenha por objeto a organização do baldio ou os seus limites territoriais. Mas a reversão destas receitas para as entidades de poder local não tem lugar quando, no decurso do prazo de um ano a contar da data da entrada em vigor da presente lei cessar se verificar qualquer das situações referidas nas alíneas daquele número.

Os compartes procederem ao levantamento das verbas que se encontrem depositadas à sua ordem.

A reversão das receitas exige despacho governamental, só produzindo efeitos com a comunicação à entidade devedora ou à instituição financeira em que as receitas se encontram depositadas.

Os baldios que não tenham sido devolvidos ao uso, fruição e administração dos compartes e constituída a respetiva assembleia extinguem-se e são integrados no domínio público da freguesia ou das freguesias em que se situam decorridos 15 anos desde a data da entrada em vigor da atual lei, a menos que sejam devolvidos de facto ao uso, fruição e administração dos compartes. Esta extinção não prejudica a validade dos contratos em vigor que tenham por objeto os baldios (art.º 47.º).

A reversão não tem lugar quando, no decurso do prazo de um ano a contar da data da entrada em vigor da atual lei, cessar qualquer das situações referidas na lei e os compartes procederem ao levantamento das verbas que se encontrem depositadas à sua ordem.

Mas, independentemente disso, as receitas de baldios, decorrentes da sua exploração ou provenientes da expropriação dos terrenos, que tenham sido geradas até à integração dos terrenos no domínio público da freguesia ou freguesias não entregues aos compartes, reverteram integralmente para a freguesia ou freguesias logo que passou um ano a contar da data da vigência da atual lei, se se verificou que não existiam órgãos representativos eleitos pelos compartes ou, se existindo, tiver ocorrido a vacatura dos lugares, a ausência por período superior a três anos ou um impedimento definitivo dos membros eleitos ou se faltou o acordo dos compartes quanto aos limites territoriais dos baldios.

Este prazo de um ano suspendeu-se até findar a pendência em juízo de uma ação que tenha por objeto a organização do baldio ou dos seus limites territoriais. No entanto, esta reversão depende de decisão do membro do Governo responsáveis pelas áreas das finanças e das florestas, e produz os seus efeitos face a comunicação à entidade devedora ou à instituição financeira em que as receitas se encontram depositadas.

As receitas do aproveitamento em regime florestal (art.º 15.º, decreto-lei n.º 39/76, de 19.1), que tiverem sido depositadas pelos serviços do Estado, têm e ser restituídas às assembleias dos compartes na parte ainda não recebida pelos órgãos de sua administração de que proveio a receita⁷.

Tem de ser comunicado a cada junta de freguesia de situação de baldio os valores das receitas.

Cada junta de freguesia, recebida a comunicação, tem de afixar aviso nos locais do costume sobre o teor da comunicação e de informar as assembleias

⁷ Decorridos 120 dias desde a vigência da lei, o que já ocorreu há muito, os serviços do Estado terão cumprido a obrigação de, também, comunicar a cada assembleia com posse e administração de baldio todos valores das receitas a receber, discriminando-as e identificando as entidades depositantes e depositárias.



que podem exigir as quantias devidas e promover a sua publicação (em jornal local ou, na sua falta, no jornal mais lido na localidade).

Se as quantias tiverem sido depositadas pelos serviços em qualquer banco ou outra entidade à ordem de assembleia, com direito ao seu recebimento, a instituição bancária em causa passou a ter de efetivar a entrega ao órgão representativo da assembleia, devidamente identificado, no prazo de 90 dias após a vigência da atual lei.

Se ocorrer algum conflito entre assembleias quanto ao recebimento das verbas, nomeadamente desacordo sobre os limites dos baldios, passou a caber ao Estado o dever de informar no mesmo prazo, os órgãos de gestão dos baldios envolvidos para em seis meses, contados a partir do fim 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.

Se não existir entendimento, findo estes prazos, o Estado distribui as verbas existentes em partes iguais para cada uma das partes em conflito, sem prejuízo do direito de a parte ou partes que se considerem lesadas poderem exigirem judicialmente o pagamento do que outros receberam em excesso. E se os baldios ainda não devolveram à administração dos compartes, por não constituída a sua assembleia, ou por os seus órgãos não estarem em funções há mais de cinco anos, estas receitas prescrevem a favor do fundo florestal permanente logo que decorrido o prazo de cinco anos após a comunicação e publicitação. Até 180 dias após a vigência da lei, os serviços da Administração ficaram incumbidos de notificar os órgãos da freguesia sobre os montantes em causa, identificando os depósitos. As juntas de freguesia têm de publicar em jornal de expansão nacional e de afixar aviso nos locais do costume, a informar sobre o prazo da prescrição, comunicando aos compartes que têm ao seu dispor e podem exigir os montantes em causa, logo que constituam os seus órgãos de gestão.

3. Usos atuais dos baldios juridicamente enquadrados

Ao longo do tempo os usos dos baldios têm mudado e, sobretudo, depois da perda de importância da agricultura como fonte de rendimento das famílias rurais, essas mudanças têm sido mais aparentes a parecem estar a afetar a função tradicional dos baldios.

O uso tradicional dos baldios incluía múltiplos aproveitamentos: o pastoreio de gado, a recolha de madeira ou de pedra para edificações, de matos para combustível ou para a fertilização das terras, a produção de mel, a extração de areia ou de água, etc.

A par do uso coletivo dos recursos por diversas formas – rebanhos coletivos, fornos e eiras comunitários, equipamento de uso comum, levadas e caminhos, etc. – as terras comunais eram também usadas pelos vizinhos ou compartes para cultivo individual, em sortes distribuídas periodicamente segundo regras costumeiras de acesso e fiscalização.

A alteração desta função de suporte da economia da comunidade que os baldios desempenhavam, começa com a política de florestação iniciada nos anos 1930, b) aprofunda-se com emigração da população rural nos anos 1960 para as cidades e para o estrangeiro e c) culmina com a integração mercantil da pequena agricultura camponesa, por via da motomecanização, do uso de alimentos concentrados para os animais, e de fertilizantes químicos para as



terras, da substituição da madeira e da pedra por cimento, na construção das casas.

O inquérito de 2001 veio revelar a existência de uma débil relação entre os povos e os baldios em torno das atividades tradicionais. “Em 427 das 584 freguesias com baldios, cada família residente realiza, em média, menos de uma atividade tradicional no baldio” (Baptista, 45).

A *função dos baldios* desloca-se cada vez mais da economia individual dos vizinhos para a economia da comunidade no seu conjunto que viu aumentar as suas receitas pela venda dos produtos tradicionais do baldio a terceiros, designadamente madeira, pedra, resinas, mel, ou pela exploração comercial de novos usos.

Dentre estes, destacam-se a caça (livre ou reservada), os parques eólicos, as antenas de telecomunicação e difusão, o arrendamento de parcelas, as rendas da captação de águas, as atividades de lazer, recreio, desporto ou de fruição ambiental abertas ao exterior e, envolvendo, frequentemente, entidades organizadoras que canalizam a procura urbana pelos espaços rurais e remotos.

A crescente conversão dos baldios em espaços abertos mediante contrapartidas, gera um grande afluxo de recursos que permitem melhorar as condições de vida dos compartes e contribuir, assim, para a manutenção das comunidades.

Hoje coexistem, com quase nenhuma articulação entre elas, três diferentes economias: uma economia rentista das comunidades (em cerca de 50% dos baldios), uma economia de produção dos compartes fortemente associada às atividades tradicionais (em pouco mais de 10% dos baldios) e uma economia de livre acesso, aberta a utilizadores locais, não estritamente “comunitários” (cerca de 7%, Baptista, 2010: 61).

Entendemos que o caso das comunidades com baldios pode constituir um campo de análise muito rico das condições que podem favorecer a revitalização dos espaços rurais.

Retomemos as formas preponderantes no atual uso dos baldios, mencionadas anteriormente, para sublinhar os fatores que podem, em cada uma delas, determinar o sentido das mudanças.

A combinação entre estratégias “coletivas”, isto é, de usos comunitários e estratégias de usos individuais permite enraizar mais solidamente na comunidade as economias dos compartes, mas essa combinação é relativamente ambígua quanto à orientação mais mercantil ou mais comunitária dessas economias.

Deixando margem de manobra para se “jogar em dois tabuleiros”, isto é, para investir numa agricultura ou pecuária orientada para o mercado e, ao mesmo tempo, beneficiar direta (uso produtivo dos recursos do baldio) ou indiretamente (via conversão dos rendimentos dos baldios em capital social), essa combinação não elimina a possibilidade de os compartes darem prioridade precisamente ao reforço do capital social.

Já quando prevalece uma estratégia rentista para o baldio, o risco a ela associado é o do relaxamento dos laços com a comunidade, sobretudo por parte daqueles que menos se beneficiam com o investimento em capital social (ou seja, “em melhoramentos que tornem a comunidade mais atrativa como local de



residência, criando assim um quadro de vida mais agradável para a população cujas economias individuais já não se articulam com a utilização do baldio”⁸.

Finalmente, nos casos em que prevaleça o livre acesso de estranhos ao baldio, o risco associado é, além do relaxamento dos laços dos compartes com os terrenos comunitários, a perda de controle sobre o uso que se faz desses terrenos e a sua potencial degradação, quer quando esse uso envolva atividades massificadas de recreio, desporto ou lazer, quer quando implique uma exploração descontrolada dos recursos não renováveis (Hardin, 1968).

A probabilidade de os baldios se tornarem meios de produção de valores de troca e de geração de serviços mercantis é elevada nestes casos, sendo dificilmente compatível com uma utilização limitada por razões de proteção ambiental.

O caso das terras comunais pode ser, assim, um campo muito rico de análise das condições que podem favorecer a revitalização dos espaços rurais, tendo em conta novas utilizações dos bens comunais.

Em análises anteriores, pode concluir-se que os novos usos dos baldios podem divergir na sua orientação estratégica: em alguns casos eles apontam para um reforço da identidade da comunidade, em outros eles apontam para uma abertura do uso a estranhos, mediante a oferta de uma ampla gama de serviços, desde a recreação, desporto e lazer numa perspetiva puramente comercial.

O objetivo do presente estudo é continuar a aprofundar esta questão, agora através de uma análise comparada das mudanças no uso das terras comunais no norte de Portugal e na Galiza.

Atualmente, em Portugal, rondam cerca de 5% do território continental, um oitavo do que era em 1850 embora com menor superfície no algarve, e aqui apenas florestado em cerca de 1/3 enquanto no Norte, centro em cerca de 90 no ribatejo cerca de metade e apenas cerca de 19 no Alentejo. Ao todo, ocupam cerca de 15 da floresta nacional em 115 perímetros florestais.

Os Serviços Florestais, que a partir das décadas de 1940 e 1950 ocuparam os baldios, causaram graves danos sociais e económicos aos povos com baldios, porque foram autoritários e arrogantes e desprezaram os interesses sociais e económicos deles.

Os baldios encontram-se legalmente definidos como um tipo de propriedade coletiva (nem pública, nem privada) gerida por comunidades locais, com as suas partes e equipamentos integrantes.

Deste património, que outrora servia de complemento a atividades económicas e a sistemas agrários locais de pendur silvo-pastoril, beneficiam os membros da comunidade (os compartes, por serem os que compartilham) que, ao longo dos tempos, usaram as terras para pastoreio, plantação e recolha dos mais diversos bens, desde lenhas e mel a cogumelos e frutos silvestres, passando pela caça e pesca de rio.

O *livre acesso a estes territórios* integrava-se num sistema comunitário mais vasto, baseado na partilha de estruturas de utilização pública, como os moinhos, as eiras, os fornos, a forja ou o lagar, e em formas de organização e cooperação no trabalho agrícola e pastoril, nas quais a gestão da utilização do solo e aproveitamento dos recursos naturais eram decididas por um Conselho”, pode ler-se em “Transformação da paisagem rural no norte de Portugal”.

⁸ Baptista, 2011, p. 52.



Os baldios são *administrados, por direito próprio, pelos compartes*, tendo estes em conta os *usos e costumes locais*, através de órgãos eleitos por todos os seus participantes, para tal organizando-se⁹, através da assembleia de compartes, conselho diretivo e uma comissão de fiscalização.

O mandato dos membros da mesa da assembleia, do conselho diretivo e da comissão de fiscalização é obrigatoriamente por *quatro anos*, renováveis. Mas tendo de se manter em exercício de funções até à sua substituição, impondo marcação de eleições, o que, se não efetivado, pode implicar responsabilidade e a sua *marcação pelos próprios compartes* nos termos da lei. E se tal conduta for continuada sem *justificação aceitável* deve motivar diligências e mesmo *queixas* a entidades públicas representativas das populações locais.

As receitas da exploração dos recursos dos baldios ou depositadas pelas entidades que os exploram, designadamente no caso da administração florestal estadual é feita em conta da junta de freguesia e à sua responsabilidade, onde se situam os baldios, independentemente das dispersões de compartes por outras, e por esta entregue juntamente com os devidos juro à respetiva direção ou inexistência desta, logo que leita, não correndo nesta situação quaisquer prazos de prescrição a favor d entidade pública, e a aplicar em proveito exclusivo do próprio baldio e comunidades locais.

Sendo sem valor (e em caso de extravio ou apossamento indevido passível de criminalização e obrigação de restituição) quaisquer deliberações dos seus órgãos de aplicação das receitas no proveito das comunidades locais, na parte em que não assegurem o cumprimento de obrigações legais dos respetivos baldios ou incidentes sobre os terrenos baldios. Incumprem em funções essenciais não cumprir os regulamentos ou os planos de utilização dos recursos do baldio, que devem sujeitar à aprovação geral dos compartes¹⁰.

Para que um terreno seja qualificável juridicamente como baldio não é necessária a comprovação de que ele está a ser usado nesta altura pelos moradores de uma ou de várias freguesias.

Mas, se anteriormente o era historicamente e depois fora ocupado, mesmo que vendido ou revendido, e a fruição era efetivada por um ente de poder local, a comprovação ocorre, presume-se.

No entanto, agora, desde os art.^{os} 22.^o e 36.^o da Lei de 1993, as juntas só podem gerir os baldios em situações excecionais de administração provisória ou após a existência de corpos representativos dos compartes por delegação de poderes destes. Mas já não são aplicáveis os necessários anteriores “usos e costumes” pelas administrações dos baldios, apenas passando a ser legal proceder-se à sua administração através dos órgãos legais, uma vez eleitos. enquanto não tenham sido eleitos os órgãos representativos, considera-se vigente a legislação anterior para evitar um vazio regulador da situação. Assim, as juntas de freguesia só os gerem, fora de situações incontornáveis por falta de direção própria as juntas de freguesia, seja mera em situação legal de administração transitória, seja face a ato de delegação de poderes dessas direções.

A delegação tem de ser expressamente confirmada ou, então se passou a existir, não revogada, nos termos prescritos.

⁹ Atos de representação, disposição, gestão e fiscalização.

¹⁰ Tal com é sua obrigação efetivar a inscrição das áreas dos baldios no registo predial.



A declaração de nulidade pode ser requerida pelos órgãos do baldio, por qualquer dos compartes, Ministério Público, entidade na qual os compartes tenham delegado poderes de administração do baldio¹¹ e arrendatários e cessionários do baldio¹².

Todas estas entidades podem, ainda, requerer a *restituição da posse* do baldio, no todo ou em parte, a favor da comunidade de compartes ou de entidade que legitimamente o explore. Salve *expropriação, alienação voluntária unânime* de todos os compartes, ou quando (já na sua posse efetiva e administração própria, no caso de recuperação de situações usurpadoras), pese a cessação de vigência da legislação de 1976 em 2028, face a revogação em 2024, cuja fundamentação seja de mudança de propriedade social para privada e não para uso público, designadamente do ICNF.

Merecendo, não só alteração imediata, como investigação das razões para tais alíneas, de cinco anos e fim da nulidade de situações de apropriação ilegal, que agora se efetivam para os colocarem no comércio e propriedade privada em vez da sua publicização.

Neste caso, o uso normal pelas juntas não conta para excecionar o “prazo prescritivo da propriedade comum”), se ele estiver sem qualquer uso por período igual ou superior a quinze anos.

Isto é, se estiverem sem serem *usados, fruídos ou administrados, direta ou indiretamente* por outra entidade, nomeadamente para *fins agrícolas, florestais, silvo-pastoris ou outros aproveitamentos dos recursos dos seus espaços rurais*, de acordo com os usos e costumes locais e das deliberações dos órgãos representativos dos compartes.

Mas, no entanto, depois de três anos sem os baldios estarem a ser usados, fruídos ou administrados, a junta ou as juntas de freguesia em cuja área se localizem, podem utilizá-los diretamente, disponibilizá-los na bolsa de terras ou ceder a terceiros a sua exploração a título precário, mantendo-se estas situações enquanto os compartes não deliberarem começar ou regressar ao uso e normal fruição dos baldios.

Este início da utilização dos baldios a tem de ser publicitado (art.º 18.º, 1) com a antecedência mínima de 30 dias. Durante este período de utilização pelo poder local ou em que são explorados a título precário por terceiros, há lugar à prestação de contas, com entrega aos compartes do valor da cedência ou da receita líquida de exploração apurada, mas caber a estas deduzir cinquenta por cento a título compensatório, no caso de utilização direta por elas em benefício dos compartes. Isto, sem prejuízo de os contratos por ela celebrados caducarem no termo do prazo, a menos que se mantenha interesse na sua manutenção, e terminando os compartes sucedem na posição contratual da junta ou juntas de freguesia.

Não se vê razão para, no caso de utilização dos baldios por poder público, nas condições anterior, não se suspenda o prazo de quinze anos, se de facto estiverem a ser explorados normalmente seja por quem for e muito menos no caso de atribuição ao ICNF, ou JF pelo que o mesmo só em casos de completo e prolongado total abandono seria aplicável, sem prejuízo das devida investigação da atuação favorecente da sua aplicação nestes casos que por ta e de quem redigiu e defendeu no parlamento a alteração da redação de 1993 e

¹¹ Art.º 22.º e 23.º, desde logo a administração florestal.

¹² Art.º 10.º.



por parte dos titulares das juntas de freguesia que não lhes dessem uso devido ou atribuição ao ICNF.

O conselho diretivo, a quem cabe propor à assembleia de compartes (ou emitir parecer sobre propostas de alienação, de arrendamento e de cessão de exploração de direitos sobre baldios, bem como de disponibilização de terrenos do baldio na bolsa de terras¹³ e emitir parecer sobre propostas de delegação de poderes de administração¹⁴⁻¹⁵.

Embora sem direito de voto, nada impede a participação nas reuniões da assembleia, quer representantes da junta ou das juntas de freguesia em cuja área territorial o baldio se situe, tal como, em baldios sob administração do Estado, um representante do Instituto de Conservação da Natureza e Florestas para esclarecimentos sobre a atividade nos domínios florestal, conservação da natureza e biodiversidade, tal como serem convidadas para assistir pessoas ou entidades que exerçam na área do baldio atividades relacionadas com os assuntos constantes da ordem de trabalhos, com direito a usar da palavra e também podem participar esclarecimentos em casos e com relação ao sistema nacional de áreas classificadas¹⁶.

No entanto, a assembleia de compartes passou a poder deliberar a sua *alienação onerosa, mediante concurso público*, tendo por base de licitação o preço de mercado, desde que sejam apenas *áreas limitadas de terrenos baldios e para usos de reconhecido interesse público*. Isto, quando os baldios confrontem com o *limite da área de povoações* e a alienação se torne necessária à expansão da área urbana ou se a alienação visar a instalação de unidades industriais, de infraestruturas e de outros empreendimentos de interesse coletivo, nomeadamente para a comunidade local.

Assim, devido a alterações em lei posterior, pode ocorrer a alienação de baldios quando cumpridos todos os requisitos atrás enunciados, sujeitando a sua concretização à realização prévia de concurso público, a fim de evitar as vendas diretas aos particulares.

Note-se que a não serem cumpridos os requisitos mencionados, aplicar-se-á a regra geral do art.º 4.º que proíbe a comercialização dos terrenos baldios, impedindo a sua passagem para a propriedade privada, sob pena de nulidade do ato.

Portanto, alienação do baldio por deliberação de maioria de dois terços dos membros da assembleia de compartes, com dispensa de concurso público, desde que até à data de publicação da lei tenham sido efetuadas construções com carácter duradouro, destinadas à habitação ou outros fins previstos e se verifiquem os condicionalismos previstos no art.º 31.º, expansão habitacional, algo determina que o baldio tem de confrontar com o limite da área de povoações e a sua alienação tem de ser necessária à expansão da área urbana e não se exceda o terreno estritamente necessário e se verifiquem os requisitos gerais da *acessão imobiliária*”.

Importa expor e criticar soluções que já surgiram, a propósito de edificações que foram efetivadas em baldios na posse de entidades de poder local em terras

¹³ Lei n.º 62/2012.

¹⁴ Ele é composto por três, cinco ou sete membros eleitos pela assembleia de compartes de entre os seus membros pelo sistema de lista completa.

¹⁵ Em geral, os órgãos das comunidades locais reúnem validamente com a presença da maioria dos seus membros, deliberam validamente por maioria simples dos membros presentes, exercendo o presidente um voto de qualidade, caso exerça o seu direito eleitoral.

¹⁶ De tudo, deve a ata final dar obrigatoriamente constância.



destinadas à construção de habitações, no caso de que resultaram habitações omissas na matriz predial urbana de uma dada freguesia estando o terreno inscrito e apenas desde 1966 por entidade de poder local, na matriz predial como terreno de mato, cujo titular nas cartas existentes no Município se encontra identificado como terreno baldio.

Embora sem uso comunitário pelos habitantes compartes, nem tendo ainda ocorrido qualquer diligência conducente à constituição da sua estrutura orgânica, o Estado pela respetiva CCDR entendeu que, pelo facto de estar na posse pública, tal nega a qualidade de baldio, ao não se verificarem os pressupostos básicos subjacentes (terrenos possuídos e geridos por comunidades locais, art.º 1º da Lei nº 68/93), e por, de facto, segundo ela, ser indispensável que fosse já fruído e usado pelos moradores locais, independentemente de a gestão e uso lhe estarem subtraídos, e por isso sendo de considerar juridicamente como um terreno de mato, pertença do município em causa, ao da inscrição não resultar qualquer presunção da titularidade de direito, por não haver registo predial e apenas um reconhecimento público em termos fiscais, apesar de já não ser obrigatória a inscrição de terrenos baldios na matriz predial rústica, porque o era à data dos factos, tal falta contrariaria a qualificação como terrenos baldios.

Mas, mas apesar de reconhecer que “deixou” (há baldios usurpados inscritos em datas que os detetam) de ser obrigatória após a publicação do dl nº 39/76 e da Lei nº 68/93, perante preceitos determinantes da não comercialização dos baldios, e assim retirando-lhes valor fiscal e necessidade de registo).

Mais acrescentando que o facto de haver terrenos que constem de cartas do poder local como baldios, trata-se apenas de uma forma de exprimir vulgarmente os “terrenos que estão a mato”, ao “não terem qualquer utilização conhecida” e não um baldio legalmente não constituído, pois (art.º 1º, Lei dos Baldios, com alterações em Lei nº 89/97), só são baldios os terrenos se “comunitariamente possuídos e geridos pelos habitantes de determinada comunidade local”, universo dos compartes “constituído pelos moradores de uma ou mais freguesias que, segundo os usos e costumes”, têm direito ao uso e fruição do baldio e, para isso, tem de ser verificar estes requisitos legais (uso e fruição e a gestão pelos próprios compartes ou através dos órgãos democraticamente eleitos pelos compartes).

Por isso, se, anteriormente, se hoje os poderes locais face aos art.ºs 36.º e 22.º, só podem gerir os baldios em situações excecionais de administração provisória ou de delegação de poderes, logo não é baldio e segundo a tal CCDR sem considerar ainda a falta de devoluções e a situação face a enunciação legal anterior a 1993, e a não reposição face à lei desta data. Como? Ora as normas da Lei de 1993 não visarem anular as de 1994, mas reger os baldios para o futuro, pelo que normas em geral invocadas, e apesar designadamente das transitórias, como o art.º 11.º sobre a gestão dos baldios que a admite tanto pelos “compartes, nos termos dos usos e costumes aplicáveis ou, na falta deles, através de órgão ou órgãos democraticamente eleitos” e de, não sendo já existentes e aplicáveis os “usos e costumes” a forma legalmente aceite, passa a ser menos condicionada em usos ou pelos órgãos autárquicos a favor de toda a mesma comunidade (art.ºs 15º, 21.º e 25.º).

Com efeito, prevê a Lei dos Baldios (art.ºs 36.º e 22.º) que a sua administração esteja a cargo das juntas de freguesia, quer através de uma administração transitória, quer através de um ato de delegação de poderes.



E, no que concerne ao primeiro caso, administração transitória enquanto e sem prazo, a normalidade não for atingida (n.º 1 do art.º 36.º) a se a administração, “no todo ou em parte”, esteja transferida mesmo “de facto” para qualquer entidade administrativa e nessa situação se mantiver à “data da entrada em vigor da presente lei”, considera-se delegada nestas entidades com os correspondentes poderes e deveres e com os inerentes direitos, e nessa situação se deve manter com as adaptações decorrentes da lei, “até que a delegação seja expressamente confirmada ou revogada nos novos moldes agora prescritos”.

Este preceito refere-se, pois, à administração de facto dos baldios traduzida numa verdadeira administração de direito, que se mantém enquanto não for constituída a assembleia de compartes.

Portanto, nestes casos, não tendo sido eleitos quaisquer órgãos representativos do baldio, deve presumir-se a legalidade de uma administração pública.

Hoje, sobre a alienação de baldios, dispõe o n.º 1 do art.º 31º que “A assembleia de compartes pode deliberar a alienação a título oneroso, mediante concurso público, tendo por base de licitação o preço de mercado, de áreas limitadas de terrenos baldios quando os baldios confrontem com o limite da área de povoações e a alienação seja necessária à expansão da área urbana ou a alienação se destine à instalação de unidades industriais, de infra estruturas e outros empreendimentos de interesse coletivo, nomeadamente para a comunidade local”.

Prevê, assim, a lei admissibilidade de alienação de baldios quando cumpridos todos os requisitos atrás enunciados, sujeitando a sua concretização à realização prévia de concurso público, a fim de evitar as vendas diretas aos particulares.

Note-se que a não serem cumpridos os requisitos mencionados, aplicar-se-á a regra geral do art.º 4.º que proíbe a comercialização dos terrenos baldios, impedindo a sua passagem para a propriedade privada, sob pena de nulidade do ato.

No caso vertente, estando em causa a construção efetiva de habitações, poderia equacionar-se o enquadramento jurídico no n.º 1 do art.º 39º do referido diploma, que prevê a possibilidade de alienação do baldio por deliberação de maioria de dois terços dos membros da assembleia de compartes, com dispensa de concurso público, desde que até à data de publicação da presente lei tenham sido efetuadas construções com carácter duradouro, destinadas à habitação ou outros fins previstos e se verifiquem os condicionalismos previstos no art.º 31º.

Ora, a ser admissível esta alienação pela entidade que eventualmente administra o baldio em causa, dada a falta de órgãos constituídos, a sua concretização efetiva sempre estará dependente do cumprimento dos requisitos exigidos, nomeadamente dos previstos no citado art.º 31º, cuja al. a), referente à expansão habitacional, determina que o baldio tem de confrontar com o limite da área de povoações e a sua alienação tem de ser necessária à expansão da sua área urbana. Já no que respeita ao n.º 2 do art.º 39.º, que prevê, para as situações em que não se verificam os condicionalismos previstos no seu n.º 1 nem os previstos no art.º 31º, o recurso à acessão industrial imobiliária como forma de adquirir terrenos baldios, consideramos não ser admissível a sua aplicação, porquanto já decorreu o prazo de um ano a contar da entrada em vigor da Lei nº 89/97, de 30.07, dentro do qual o particular podia intentar uma ação.



No entanto, decorrido o prazo legal, caduca o direito de um particular recorrer ao instituto da acessão industrial imobiliária, apropriando-se individualmente de terreno baldio.

Sobre a possibilidade de adquirir um terreno em baldio através do instituto da usucapião, tal é inadmissível, uma vez que os baldios estão fora do comércio jurídico. São inalienáveis e não suscetíveis de apropriação privada por qualquer título, designadamente por usucapião.

Apenas eram tidos como terrenos prescritíveis e suscetíveis de aquisição individual, por usucapião, durante a vigência do Código Civil de 1867 e até à entrada em vigor do dl n.º 39/76, de 19.1, dado que esse Código Administrativo, no artigo (único) 388.º, prescrevia expressamente que os “terrenos baldios são prescritíveis”.

No entanto, esta possibilidade foi totalmente afastada a partir do disposto no art.º 2.º do dl n.º 39/76, de 19.1, pois aqui expressamente se afirma que eles se encontravam fora do comércio jurídico e que, nessa medida, não eram objeto de qualquer apropriação privada, incluindo pela usucapião.

No âmbito da nova legislação, embora não resulte uma afirmação expressa do princípio de que os baldios não são comercializáveis, tal conclusão passou a ser inferida do facto de a norma, mais do que isso e voltada ao passado, ter de considerar nulos todos os atos ou negócios de apropriação ou apossamento, negócio jurídico e usucapião.

Não pode ocorrer a possibilidade de acessão ou de se adquirir um baldio por usucapião por inadmissibilidade, uma vez eles estando fora do comércio jurídico, e assim inalienáveis e insuscetíveis de apropriação privada por qualquer título, incluída a usucapião.

Qualquer possibilidade de os baldios serem prescritíveis ou suscetíveis de aquisição individual por usucapião, que existia durante a vigência do Código Civil de 1867., foi eliminada e estas situações mesmo a ter como sem valor jurídico em relação a ocorrências no passado até à entrada em vigor do dl nº 39/76, de 19.1, art.º 2.º (sem qualquer apropriação privada, incluindo usucapião).

No âmbito da presente lei, embora não resulte do art.º 4.º uma afirmação expressa do princípio de que os baldios não são comercializáveis, tal conclusão facilmente é inferida do facto da norma considerar nulos todos os atos ou negócios de apropriação ou apossamento, onde é enquadrável a usucapião.

E “não sendo a posse concebível como ato de uma coletividade de indivíduos não identificados, mas como ato pessoal, não era passível invocar a usucapião de baldios por parte de Juntas de Freguesias, o que hoje face à lei de 2014 estas poderá efetivar, ou seja, elas podem manter-se com eles, agora a título de propriedade própria, sem prejuízo do enquadramento que falta para o seu destino e natureza total ou parcial e fins em substituição da propriedade comunal dos moradores ou parte delas que exerçam a sua atividade no local, o que o poder local pode manter por estas situações agora (fora do art.º2.º) passíveis de entrar no comércio jurídico, podendo, no todo ou em parte, para efeitos de apropriação em direito privado, por entidade pública ou não, também por usucapião se demonstrada desde que tal posse passou a ocorrer que preenche os respetivos requisitos de direito privado. Hoje, de qualquer modo, em geral (art.º 3.º), e fora das situações atrás referidas, são devolvidos ao uso, fruição e administração dos seus compartes, pois as novas disposições passam a reger, com os baldios submetidos ao regime florestal e os reservados ao abrigo do n.º



4 do artigo 173.º do Decreto-Lei n.º 27.207, de 16.11.1936, aos quais a Junta de Colonização Interna não tenha dado destino ou aproveitamento.

Os compartes têm direitos iguais sobre o uso e fruição do baldio.

Os atos e decisões do conselho diretivo podem ser sempre pelos interessados objeto de recurso para a assembleia de compartes.

Se a assembleia de compartes funcionar na modalidade prevista na alínea b) do artigo 9.º, este sistema de repartição pode ser substituído, face a deliberação da assembleia, por uma renda anual a acordar com o Estado e que este colocará à disposição do conselho diretivo um ano após o início da arborização.

No caso de nos baldios existirem terrenos classificados como zonas de reserva, proteção ou predominantemente produtores de serviços de interesse coletivo, independentemente da modalidade de administração adotada, o Estado tem de pagar uma renda anual a acordar com a assembleias em causa, e que será posta à disposição dos conselhos diretivos.

De qualquer modo, a escolha da respetiva modalidade (art.º 9.º) pode sempre ser modificada pela assembleia de acordo com o Governo, sem prejuízo das restituições devidas por receitas antecipadas.

Atendendo especificamente à Lei n.º 75/2017, de 17.8, sobre os vários meios de produção comunitários, que veio revogar a Lei n.º 68/93, de 4.9 (que resultara de projeto de lei da minha autoria), destacaria que ela vem repor essencialmente o espírito comunitário desta lei de 1993, contra a tentativa liberalizadora que antes a tinha alterado profundamente, embora sem a revogar.

Agora estabelece-se mais expressamente que o regime é aplicável não só aos baldios (como se acrescenta no próprio título da lei) a outros meios de produção comunitários (alínea b) do n.º 4 do artigo 82.º da Constituição), apesar de ser algo que, no entanto, já resultava de aplicação anteriormente.

São bens, terras ou coisas, possuídos e geridos pelas comunidades locais e assim integrando o setor cooperativo e social dos meios de produção (al. b, n.º 4, art.º 82.º).

A lei impõe o seu cabal recenseamento como comunidades e como compartes por imóvel ou imóveis comunitários.

Mantém a sua real ontologia enquanto mantém que as terras baldias são todos os terrenos, partes e equipamentos que os integrem, desde que sejam ou devam ser possuídos e geridos por comunidades locais.

Aí se integrando, designadamente, terrenos que nem sejam de entidades públicas nem de privados (fora, pois, do circuito do comércio jurídico, e mesmo que apropriados por entidades privadas ou públicas de modo indevido), desde que eles como tal estejam ou devessem estar a ser possuídos por uma comunidade local, isto é, pelo conjunto de pessoas que sejam compartes (pessoas singulares integrantes dessa comunidade de povos locais), com a devida organização, possuindo e gerindo-os (baldios e outros meios de produção comunitários).

E, portanto, funcionando em gestão que caiba, diretamente ou não, a essas comunidades locais, quer estejam ou não em concreto a ser objeto, na totalidade ou em parte, de aproveitamento pelos compartes, e mesmo que, por qualquer razão, não tenham, ou ainda ou por terem deixado de ter, já eleitos ou em funcionamento os respetivos órgãos de gestão regularmente constituídos.

Em causa, o facto de anteriormente se constatar que foram usados e fruídos como baldios, mesmo que tenham sido geridos por poderes locais ou estejam



submetidos ao regime florestal ou de reserva não aproveitada¹⁷, mesmo que ainda não tenham sido devolvidos a uma administração própria de acordo com o decreto-lei n.º 39/76, 19.1, III) ou tenham sido no passado objeto de apossamento por particulares, mesmo que transmitidos posteriormente, de facto ou de “direito” nulo, desde que ainda se aplique o decreto-lei 40/76, 19.1.

E são também todas as terras passíveis de uso e fruição por comunidades locais, desde que licitamente adquiridos por uma dada comunidade, se foram afetados a logradouro comum desta.

Podem constituir-se grupo de baldios, como associação de diferentes baldios, criada para obtenção de escala de área e ou complementaridade de recursos para valorização e melhor exploração de terrenos baldios, dentro do mesmo território municipal ou fora dele.

São meios de produção comunitários todas as unidades ou conjunto de unidades produtivas se forem ou deverem ser possuídas e geridas de uma forma unificada por comunidades locais.

Em causa quaisquer bens comunitários, sejam baldios ou sejam outras “coisas” comunitárias (eiras, fornos, moinhos, azenhas, etc.), desde que não sejam propriedade de quaisquer pessoas singulares ou coletivas legalmente constituídas. Quaisquer “coisas” que façam parte integrante do setor cooperativo e social de propriedade dos meios de produção (al. b, 4, art.º 82.º, Constituição).

4. Servidões

Podem ser constituídas, em proveito de baldios e de outros imóveis comunitários, servidões de passagem, de aqueduto e outras e também sobre baldios em proveito de prédios particulares e públicos e de serviços públicos.

As comunidades locais também podem adquirir coisas imóveis por qualquer modo legalmente admitido, para integrar o subsetor dos bens comunitários.

Os terrenos baldios não podem ser penhorados, nem objeto de penhor, de hipoteca ou de outros ónus, embora sem prejuízo da constituição de servidões. Como estes terrenos estão fora do comércio jurídico, não podem, no todo ou em parte, ser apropriados por terceiros por nenhuma forma ou título, incluindo por usucapião.

Os atos ou negócios jurídicos de apropriação ou apossamento, por terceiros, tendo por objeto terrenos baldios e sua posterior transmissão são nulos nos termos gerais de direito fora das situações admitidas na lei dos baldios. Se os atos ou negócios jurídicos de apropriação de terrenos baldios ou suas parcelas por parte de terceiros e subsequentes transmissões que não sejam nulas, são, nos termos de direito, anuláveis a todo o tempo.

Mas, se um ato de alienação revestir forma legal e tiver sido “sancionado” por uma entidade competente, a anulação só pode ser declarada em caso de relevante prejuízo económico ou lesão de interesses dos compartes do baldio, considerado o momento de alienação e o tempo já decorrido desde o ato em causa.

Esta anulabilidade 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.

¹⁷ Decreto-lei n.º 27.207, 16.11.1936, Lei n.º 2069, 24.4.1954.



Se forem anulados atos ou negócios jurídicos que efetivaram a passagem à propriedade privada de baldios ou parcelas de baldios, a anulação não abrange as parcelas de terreno ocupadas por quaisquer edifícios para habitação e fins agrícolas, comerciais ou industriais e seus acessos, nem uma área de logradouro à volta destes edifícios, dez vezes superior à área do terreno por eles ocupada ou as parcelas de terreno cultivadas por pequenos agricultores.

A declaração de nulidade pode ser requerida pelos órgãos da comunidade local ou por qualquer dos compartes, pelo Ministério Público, pela entidade na qual os compartes tenham delegado poderes de administração do baldio ou de parte dele e pelos cessionários do baldio.

Estas entidades têm também legitimidade para requerer a restituição da posse do baldio, no todo ou em parte, a favor da comunidade ou da entidade que legitimamente o explore. Estas normas são aplicáveis apenas aos atos praticados antes da entrada em vigor do Decreto-Lei n.º 40/76, de 19 de janeiro.

A “categoria” de compartes cabe aos titulares dos baldios, que coincide com o universo integrado por cidadãos com residência na área onde se situam os imóveis, no respeito pelos usos e costumes reconhecidos pelas comunidades locais, mas pode também ser qualidade atribuída pela assembleia de compartes a cidadãos não residentes.

A todos os compartes é assegurada igualdade no exercício dos direitos.

Desde logo, nas matérias de fruição dos baldios e de exercício dos direitos de gestão, devendo estas respeitar os usos e costumes locais.

Usos que devem permitir o aproveitamento dos recursos, de acordo com as deliberações tomadas em assembleia. Mas uma pessoa singular pode ser comparte em mais do que um baldio, desde que preencha os respetivos requisitos.

E pode a assembleia atribuir a qualidade de comparte a outras pessoas singulares que sejam 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.

Casos em que 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.

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. Se a pretensão for negada ou o pedido não for decidido no prazo de 90 dias, este pode pedir ao tribunal competente o reconhecimento do direito pretendido.

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.

Cada baldio deve ser 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».

A cada um corresponde um artigo matricial ou cadastral próprio, que deve incluir, nomeadamente, a sua caracterização, localização e área e a identificação da comunidade local.



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. Se tiver sido feita inscrição matricial de parte ou da totalidade de um baldio em termos desconformes com a lei, o conselho diretivo deve requerer a correção da inscrição em conformidade com ela. E deve ser efetivada a inscrição em plataforma eletrónica.

5. A utilização dos baldios faz-se com planos de utilização aprovados em assembleia de compartes, enunciando os principais objetivos, usos e utilizações, condições em que eventualmente terceiros poderão ter acesso aos baldios e utilizá-los, sem prejuízo das tradicionais utilizações pelos compartes e as eventuais contrapartidas pela sua utilização.

A eles é aplicável o regime dos planos de gestão florestal.

Os planos de utilização devem respeitar os princípios e as normas legais aplicáveis aos planos de gestão florestal, mas sem poderem ser impostas condições mais gravosas do que as aplicáveis nas propriedades privadas e devendo ser promovidas as correções de modo a respeitar esses princípios e normas legais.

Se o baldio ou baldios de um universo de compartes forem administrados em regime de associação com o Estado, este deve assegurar, sem encargos para o universo de compartes, 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 compartes, podendo o mesmo ser elaborado, por protocolo, pelos órgãos dos baldios.

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, 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 compartes correspondente.

6. Gestão financeiras e governo fruídor destes bens

A gestão dos baldios está sujeita ao regime de normalização contabilística aplicável às entidades do setor não lucrativo com as adaptações decorrentes de os imóveis administrados serem comunitários.

Cabe ao 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. Receitas obtidas com a exploração dos recursos dos baldios.

Estas não são distribuíveis e devem ser investidas na sua valorização económica e em benefício das comunidades locais, desde logo na administração dos imóveis comunitários, valorização e constituição de reservas para futura valorização no mínimo de 20% dos resultados positivos obtidos, beneficiação cultural e social dos habitantes dos núcleos populacionais de residência dos seus compartes e outros fins de interesse coletivo relevante, deliberados pela assembleia.

Quanto aos resultados positivos obtidos com gestões florestais, devem ser objeto de reinvestimento florestal. As águas integrantes nos baldios podem ser fruídas por todos os compartes, segundo os usos e costumes.



Mas a comunidade local e os compartes não podem ser privados das águas subterrâneas ou que nascerem nos baldios; têm direito ao caudal necessário para a atividade do baldio.

Quanto a órgãos e à sua duração, dispõe-se que para os atos de representação, disposição, gestão e fiscalização relativos aos imóveis, os compartes se tenham de organizar em assembleia de compartes, conselho diretivo e comissão de fiscalização.

7. Sistema geral de gestão

Os membros são eleitos por período fixado pela assembleia em regulamento, por o mínimo de um ano e o máximo de quatro anos, podendo ser renovados. De qualquer modo, mantêm-se em exercício de funções até à substituição. E entende-se que foram eleitos por período de quatro anos, se nenhum outro prazo for fixado.

Exceto em 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 presentes, sem prejuízo do voto de qualidade do seu presidente. De todas as reuniões têm de ser elaboradas atas.

Só a ata pode certificar validamente as discussões havidas, as deliberações tomadas e o tudo o que nas reuniões tiver ocorrido.

Elas podem ser sempre consultadas “por quem” tiver interesse legítimo, mediante solicitação ao órgão em causa.

Os titulares dos órgãos são responsáveis pelos danos causados aos baldios face a atos ou omissões suas com preterição dos deveres legais ou contratuais, segundo as regras do mandato.

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.

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 se ofenderem direitos destes ou normas legais que visem proteger os seus interesses, com exceção dos compartes que expressamente se tiverem oposto àqueles atos ou que não tiverem contribuído para a sua prática.

Os imóveis comunitários, se forem vários os situados numa dada comunidade local, são possuídos, fruídos e administrados através de uma única assembleia.

A assembleia de compartes é constituída face ao caderno de recenseamento anualmente atualizado.

Nas reuniões da assembleia podem estar presentes, a convite dos órgãos diretivos, outras entidades ou pessoas (representante da junta de freguesia, que podem dirigir-se à assembleia se a mesa o permitir ou solicitar).

Se se tratar de baldio administrado pelos compartes em associação com o Estado, tem de ser convocado para as reuniões um representante do competente serviço ou organismo da administração direta ou indireta do Estado. Compete à assembleia eleger e destituir a mesa, o conselho diretivo e a comissão de fiscalização.

A destituição deve fundar-se em ilegalidades ou não respeito dos princípios democráticos de funcionamento regular, ou gestão manifestamente não diligente.



Em qualquer caso, tem de ser assegurado o direito de audição prévia. A assembleia de compartes tem de funcionar ordinariamente duas vezes por ano e pode extraordinariamente reunir sempre que convocada.

Ordinariamente até 31 de março para apreciação e votação de certas matérias projetadas (al. l, 1, art.º 24.º) e até 31 de dezembro para apreciação das matérias e temas realizados (al. k).

A assembleia de compartes 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.

Cabe à assembleia aprovar regulamentação sobre os termos de divulgação complementar da convocação.

As reuniões devem ser convocadas pelo presidente da mesa, por decisão desta ou a solicitação escrita dirigida ao presidente da mesa do conselho diretivo, comissão de fiscalização, pelo mínimo de 5% dos compartes.

Se a assembleia de compartes não for convocada no prazo de 15 dias a contar da receção destes pedidos, com a ordem de trabalhos proposta, os solicitantes podem convocá-la e dirigirem-na, na falta dos membros da mesa.

Os avisos têm de ser públicos e com a antecedência mínima de 15 dias, mencionando dia, hora, local, ordem de trabalhos, número de compartes necessário para a assembleia poder reunir e deliberar (1 e 2, art.º 27.º, em razão dos assuntos), e se se estiver face ao n.º 3 do artigo 27.º, tem de constar a informação de que a assembleia se realiza com qualquer número de presenças. Em casos urgentes e faltando tempo para eficazmente se pronunciar, a assembleia 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 dele.

A assembleia de compartes reúne no dia, no local, na hora e nas condições indicados no aviso convocatório desde que se encontrem presentes mais de metade dos seus membros.

Decorridos 30 minutos sobre a hora designada no aviso convocatório, a assembleia de compartes reúne validamente, desde que estejam presentes 30% dos 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 de disposições especificadas na lei (al. a, 1, art.º 38.º), ou 10% dos compartes ou o mínimo de 50, nos restantes casos.

Caso não se verifique o “quórum” de funcionamento, o presidente da mesa tem de convocar de imediato uma nova reunião para um dos 5 a 14 dias seguintes, que funcionará com qualquer número de compartes (exceto o disposto na referida al. a, 1, art.º 38.º).

O conselho diretivo é composto, em número ímpar, por um mínimo de três e um máximo de cinco compartes, eleitos pela assembleia de entre os seus membros pelo sistema de lista completa.

Tem um presidente e um vice-presidente. Cabe ao presidente representar o conselho diretivo, convocá-lo com uma antecedência de três a oito dias, dirigir as reuniões e os trabalhos.

Mas os vogais podem convocar o conselho por decisão maioritária dos seus membros, se, tendo solicitado ao presidente a convocação, este não o efetivar no prazo de cinco dias.



O conselho diretivo tem todas as missões de gestão dos baldios, desde o cumprimento e execução das deliberações da assembleia, apresentação das propostas 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, propostas à assembleia dos instrumentos de regulamentação e disciplina do exercício pelos compartes do uso e fruição dos imóveis comunitários, nomeadamente dos baldios, e respetivas alterações, dos planos de utilização dos recursos de imóvel comunitário e suas atualizações, submissão à aprovação anual da assembleia do plano de atividades, relatório de atividades, contas do exercício e propostas de aplicação das receitas, propor ou emitir parecer sobre propostas de alienação ou cessão de exploração de direitos sobre baldios ou parecer sobre propostas de delegação de poderes de administração.

Em caso de urgência, deve recorrer a juízo e constituir mandatário para defesa de direitos ou interesses legítimos da comunidade e submeter estes atos a ratificação da assembleia, representar o universo dos compartes face a outras entidades públicas e privadas, se tal não pertencer à mesa da assembleia de compartes, exercer em geral todos os atos de administração, incluindo em associação com o Estado, aplicando os usos e costumes e regulamentos vigentes, fazer cumprir os regulamentos e planos de utilização dos recursos, defender os valores ecológicos e as regras legais e regulamentares relativas à proteção da floresta no espaço do baldio, promover a inscrição dos imóveis comunitários na matriz e a sua atualização, exercer quaisquer competências derivadas da lei, usos, costumes, regulamentos ou contratos e propor ao presidente da mesa da assembleia a sua convocação.

Havendo gestão participada, os conselhos diretivos, mantendo as competências respeitantes ao baldio, exercem-nas em articulação com a parte ou partes participantes.

Se o baldio abarcar áreas florestais, o conselho diretivo tem de ter capacidade técnica, por si ou por contratação, para a gestão florestal das suas áreas.

A comissão de fiscalização é composta de três ou cinco compartes, eleitos pela assembleia de entre os seus membros.

Ele elege depois um presidente e um vice-presidente. As deliberações da comissão de fiscalização têm de constar de atas a comunicar à mesa da assembleia e ao conselho diretivo.

À comissão de fiscalização cabe tomar conhecimento da contabilidade dos atos de gestão do imóvel ou imóveis comunitários, dar parecer anual sobre as contas e sobre a atividade da administração, verificar a regularidade dos documentos, fiscalizar o cumprimento dos planos de utilização dos imóveis comunitários (plano de utilização, regular cobrança das receitas, sua aplicação e adequada justificação das despesas, etc.), comunicar as ocorrências de violação da lei, irregularidades de atos de gestão e incumprimento de contratos e ainda em geral diligenciar pelo respeito das regras de proteção da floresta e do ambiente.

Quanto à eleição dos órgãos das comunidades locais, a mesa da assembleia de compartes e os restantes órgãos das comunidades são eleitos pelo sistema de lista fechada pelos compartes que estejam inscritos no respetivo caderno de recenseamento.



A eleição decorre ou em assembleia de compartes convocada para isso ou por outro método que seja previamente aprovado em regulamento eleitoral pela assembleia de compartes.

As comunidades locais valorizam os seus terrenos baldios mediante prévia deliberação da assembleia para constituir entre si grupos de baldios, pois nada impede que as comunidades locais constituam ou integrem associações e cooperativas entre si e com outras entidades do setor cooperativo e social de propriedade de meios de produção.

Em termos de agregação ou de fusão de comunidades locais, temos que cada comunidade local é constituída em assembleia com posse e gestão de um ou mais imóveis comunitários, que pode, por deliberação da assembleia, estando presente pelo menos dois terços dos membros, agregar-se ou fundir-se com outra ou outras em novo universo de compartes constituído em assembleia, para possuir e gerir os seus meios de produção comunitários.

Caso em que a nova comunidade local sucede na posse e gestão de todos os imóveis comunitários, assumindo todos os direitos e obrigações dos universos de compartes agregados.

No prazo de noventa dias após a última deliberação da assembleia de compartes que aprove a agregação ou fusão, têm de ser constituídos todos os novos órgãos desta comunidade local.

Cabe a marcação ao presidente da mesa do baldio com maior área, se não for fixado outro critério.

Têm de ser comunicadas às entidades competentes pelo presidente do conselho diretivo da comunidade local com maior área, nomeadamente à autoridade tributária, qualquer decisão de agregação ou de fusão, com envio da cópia de atas.

Uma assembleia pode delegar poderes de administração dos baldios, na totalidade ou em parte da sua área, quer na junta de freguesia, quer no município da sua localização ou mesmo em serviço ou organismo da administração direta ou indireta do Estado segundo a modalidade modalidades de aproveitamento em causa.

Se a delegação abarcar vários limites territoriais de mais de uma freguesia, a delegação pode ser feita em todas as juntas de freguesia, que ficam obrigadas solidariamente perante os compartes.

Os bens de produção comunitários podem ser objeto de aproveitamento, total, em parte ou conjuntamente, por não compartes através de contratos de cessão de exploração ou co-exploração.

Nada impede a sua utilização precária por parte da Junta de freguesia ou por via de delegação de poderes de gestão em associação com o Estado.

Cabe à assembleia, em termos temporários e onerosos, autorizar a manutenção de direito de exploração já existente ou a cessão da exploração por compartes de potencialidades económicas de parte dele, ou seja, partes limitadas do baldio para um aproveitamento de recursos nos seus espaços rurais, seja para fins de exploração agrícola, agropecuária, florestal, cinegética ou outros, desde que seja respeitado o princípio da igualdade de tratamento dos cessionários interessados. Este contrato só é válido, transmitindo estes direitos, se tiver sido precedido por uma deliberação da assembleia tomada por maioria de dois terços dos presentes.



Esta cessão não pode efetivar-se por períodos superiores a vinte anos, mas nada obsta a que se estabeleça a renovação automática e sucessivamente prorrogável por sequentes períodos iguais, até a um máximo de oitenta anos, segundo modulações que permitam a amortização dos investimentos aplicados. Ao ser atingido o prazo máximo, então ou o contrato caduca ou pode realizar-se um novo contrato se existir uma autorização expressa da assembleia nesse sentido, independentemente de as renovações se terem processado casuisticamente ou automaticamente.

Esta contratação tem de revestir forma escrita. Nele tem de constar, além do habitual em termos identificativos das partes envolvidas, matérias e identificação matricial, a respetiva implantação cartográfica do imóvel (baldio), a área cedida, se for de parte de um imóvel com a sua devida identificação, equipamentos a instalar, valor a pagar e suas atualizações, modo e prazos de pagamento e da cessão, com a cópia da ata da assembleia que o permite.

No caso de os baldios serem devolvido à administração (decreto-lei n.º 39/76, de 19.1), se eles não forem usados, fruídos e administrados por prazo contínuo de seis anos, cabe às juntas de freguesia das suas áreas de localização utilizá-lo diretamente, a título precário, se as assembleias das suas autarquias locais emitirem previamente deliberação nesse sentido, juntamente com a assembleia de compartes.

Estas situações devem manter-se até os compartes deliberarem regressar ao uso e fruição.

Todo os inícios de utilização dos baldios têm de ser publicitados pelas juntas de freguesia com respeito pelas normas das assembleias dos baldios, com a antecedência mínima de trinta dias.

Enquanto os baldios estiverem a ser utilizados diretamente pelas juntas de freguesia, devem cumprir todas as obrigações de escrituração e contabilísticas e critérios de aplicação de receitas quanto à sua aplicação pelos compartes.

As juntas que utilizem de forma precária estes baldios, assumem apenas o exercício das normais competências próprias dos respetivos conselhos diretivos. Passados quinze anos de utilização precária de um baldio pela junta ou juntas, sem que a assembleia de compartes tenha requerido a sua devolução, ele fica sujeito a extinção por mera apreciação factual e decisão judicial, sendo como tal integrado no domínio público da freguesia, o que significa a manutenção do seu uso pelos residentes, mas sujeito a gestão do próprio órgãos representativo local.

Deixam de se considerar integrados no subsector dos meios de produção comunitários todos os imóveis, baldios e outros, que, no todo ou em parte da sua área, sejam objeto de deliberação de cessação de integração no domínio comunitário que seja aprovada por unanimidade da assembleia e desde que esteja presente um mínimo de dois terços de compartes existentes na altura, se forem expropriados com aquisição nos termos do direito civil em fase anterior ou posterior à declaração da utilidade pública ou se forem objeto de alienação por motivos de interesse local.

8. Consequências da inoperacionalidade do baldio

A extinção judicialmente declarável depende de um expresse pedido do poder local em cuja área ele esteja situado, nos casos em que tenha deixado de ser objeto de atos significativos de domínio, posse, gestão e fruição durante um período não inferior a 15 anos.



Desta extinção resulta a sua integração no domínio público da freguesia ou freguesias em que se situam.

Há situações que as assembleias podem decidir a alienação a título oneroso através de concurso público, seja de uma área ou de várias áreas delimitadas de baldio, segundo valores do mercado.

Tal é possível se o baldio confrontar com um limite da área de povoação e a alienação se revelar necessária para a expansão natural do seu perímetro urbano e se ela alienação visar a instalação de unidades industriais, de infraestruturas e outros empreendimentos de interesse coletivo, desde logo interessando a própria comunidade local.

Nestas situações devidamente fundamentadas, as parcelas a alienar não podem ter uma área superior à “estritamente necessária” ao fim a que se destinam e, se em causa estiverem objetivos urbanístico de expansão urbana, essas parcelas não podem, no máximo, ter mais de mil e quinhentos m², por cada nova habitação a construir.

A propriedade de áreas de terrenos baldios não pode ser transmitida sem que a entidade urbanística competente, a câmara municipal do local, para o controlo dos empreendimentos e edificações delibere uma “informação prévia” sobre a viabilidade da pretensão (art.º 14.º do RJUE).

A alienação de partes de baldios para instalação de equipamentos sociais, culturais, desportivos ou outros equipamentos coletivos sem fins comerciais ou industriais pode processar-se a título gratuito se a assembleia de compartes o deliberar (al. m), 1 e 2, art.º 24.º), situação em que nunca se pode depois efetivar uma alienação a terceiros, que não seja também a título gratuito para os mesmos fins, sendo que se mantém a condição de reversão.

Quaisquer imóveis comunitários, baldios ou outros, podem ser expropriados por utilidade pública no todo ou em parte, face ao regime do Código das Expropriações, embora com as especificidades desta lei.

Assim, desde logo, só pode ser requerida a declaração de utilidade pública se, previamente, a entidade interessada diligenciar no sentido de adquirir o baldio por via de direito privado.

A assembleia de compartes no prazo de 60 dias deve pronunciar-se sobre uma proposta de aquisição amigável, sendo que a proposta de expropriação deve ser documentada com uma descrição precisa e clara da parte que se pretender expropriar, sua situação, desenho topográfico, confrontações, área, devida justificação da indemnização que se propõe, enunciação precisa e fundamentos dos seus fins concretos.

Se o cálculo da indemnização pode considerar o grau de utilização efetiva do baldio, não deixa de dever também calcular as vantagens propiciadas à comunidade local pela afetação do terreno aos fins concretos em causa.

De qualquer modo, desta ponderação valorativa não pode implicar valores inferiores aos que decorram da aplicação do princípio constitucional da justa indemnização.

A cessação de integração total ou parcial de um imóvel comunitário implica a integração dele no domínio público e aplicação geral do regime jurídico de bens de propriedade dominial da administração local (não sendo aplicável regras de direito privado, designadamente ficando fora do comércio jurídico e em uso acessível a todos os fregueses locais).

Seja no domínio inalienável da freguesia em cujo território ele se situa ou a sua parte extinta, se a cessação resultar de deliberação da assembleia, seja de



cada uma das freguesias da área situada no correspondente território, se se tratar de baldio e estre se situar, ou sua a parte extinta, em mais do que uma freguesia. De qualquer modo, quer nas situações de expropriação quer nas de alienação decorre a transferência dos direitos respetivos sobre as coisas para a titularidade da entidade expropriante ou adquirente.

Este regime aplica-se aos vários imóveis de natureza jus-comunitária (al. e), art.º 2.º), sendo que eiras, fornos, moinhos e azenhas ou outros equipamentos de uso comunitário não independentes, mas integrados em baldios, são naturalmente geridos como um todo pelos órgãos do baldio, desde logo sem constrangimentos do disposto na sua gestão se fossem coisas autónomas, embora a estas também se apliquem as regras de gestão e posse gerais dos imóveis comunitários da lei em termos adaptados, quando não haja norma específica.

Os baldios que em 2017 estavam a ser administrados em regime de associação entre os compartes e o Estado (al. b, art.º 9.º, decreto-lei n.º 39/76, de 19.19, continuam a ser administrados segundo esse regime, exceto se ocorrer um destes factos, sem dependência de outras condições, o termo do prazo convencionado para a sua duração ou, caso este não exista, decorrer 50 anos após a entrada em vigor desse decreto-lei n.º 39/76, o que acabou de ocorrer em 2026, ou haja 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.

Findo o regime de associação, podem as partes aprovar a delegação de poderes. As assembleias de compartes que queiram manter a administração dos seus baldios em regime de associação com o Estado (al. b, art.º 9.º, decreto-lei n.º 39/76) 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.

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.

Acabado o especificado regime de associação sem haver renovação, 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.