

O Regime Jurídico dos Baldios



Por Dr. António Bica

A – Legislação sobre baldios posterior a 25 de Abril de 1974

O decreto-lei 203-C/75 de 15/4/1975, que aprovou as bases gerais dos programas de medidas económicas de emergência, incluiu no Programa da Reforma Agrária a restituição dos baldios aos seus utentes.

O decreto-lei 39/76 de 19/1/1976 estabeleceu os mecanismos e modalidades de restituição dos baldios aos povos com direito a eles.

O decreto-lei 40/76 de 19/1/1976 possibilitou a anulação da apropriação de terrenos baldios, estabelecendo para isso as condições.

A portaria 117/76 de 1/3/1976 regulamentou o recenseamento provisório dos moradores com direito a cada baldio.

A constituição da República Portuguesa, texto de 1976, incluiu no sector público de propriedade dos meios de produção os baldios (art. 89, nº 2, c).

O decreto-lei 702/76 de 30/9/1976, o decreto-lei 703/76 de 30/9/76, o decreto-lei 49/77 de 12/2, o decreto-lei 104/78 de 23/5, o decreto-lei 39/79 de 5/3, o decreto-lei 29/90 de 24/1 alteraram o decreto-lei 39/76 de 19/1, ou prorrogaram prazos nele previstos.

O decreto-lei 128/77 de 2/4 autorizou o Fundo de Fomento Florestal a executar directamente acções de florestação,



Ministério da
Agricultura,
do Desenvolvimento
Rural e das Pescas



incluindo com pastagens associadas, em terrenos do Estado, baldios e privados.

A lei 79/77 de 25/10 (lei das autarquias) derogou pelo seu artigo 109 a legislação sobre baldios publicada depois de 25 de Abril de 1974, em especial o decreto-lei 39/76 de 19/1.

A lei 91/77 de 31/12 revogou o artigo 109 da lei 79/77 de 25/10.

A Constituição da República Portuguesa, revisão de 1982, manteve os baldios no sector público de propriedade dos meios de produção (art. 89 nº 2, b).

A lei 68/93 de 4/9, alterada pela lei 89/97 de 30/7 regula actualmente o regime dos baldios.

B - O Actual Regime Jurídico dos Baldios

1. A questão da natureza jurídica dos baldios

O Código Civil de 1867, da época da consolidação do liberalismo, integrou na categoria de coisas comuns os baldios e definiu coisas comuns como as não individualmente apropriados, das quais só é permitido tirar proveito, guardados os regulamentos administrativos, aos indivíduos de certa circunscrição administrativa, ou que fazem parte de certa corporação pública (artigo 381). Com esta definição o Código Civil de então reconheceu a ligação dos baldios às



autarquias locais e a sua competência para regulamentar o seu uso. A ligação dos baldios às autarquias locais remonta à origem dos concelhos na época da expansão do norte cristão para os territórios muçulmanos do sul. No século 18, pelo alvará régio de 23 de Julho de 1766, o poder central, porque reconhecia que os concelhos têm direitos sobre os baldios, autorizou-os a aliená-los mediante decisão favorável do Desembargo do Paço (o tribunal central real). Ainda no Antigo Regime, por alvará régio de 27 de Novembro de 1804, foram os concelhos autorizados a dividir os baldios pelos moradores vizinhos, se estes requeressem



a sua repartição. Depois da Revolução Liberal de 1820 a lei dos forais de 1822 reconheceu aos concelhos poderes de administração sobre os baldios. No período posterior, de confronto entre as correntes políticas liberais e as partidárias do antigo regime, ao território das paróquias religiosas com os seus habitantes, foi atribuído, por decreto de 26 de Novembro de 1830, o estatuto de autarquia local, integrando todavia o Município onde se situava, mas com poderes reduzidos. Pelo decreto de 26 de Março de 1832 foi retirado às paróquias o estatuto de autarquias locais. Pela lei de 25 de Abril de 1835 foi-lhes de novo reconhecido esse estatuto.

Pelo Código Administrativo de 1842 perderam-no novamente. Com o Código Administrativo de 1878 voltou o território das paróquias religiosas, com os seus habitantes, a ser reconhecido como autarquia. Com a lei 88 de 7 de Agosto de 1913 a sua designação passou a ser Freguesia, tendo-a mantido na lei 621 de 23 de Junho de 1916.

Com a institucionalização, dentro do Município, da autarquia local Freguesia, passaram para esta os poderes administrativos sobre os baldios usados pelos habitantes de uma ou mais povoações da Freguesia.

O decreto 4.812 de 14 de Setembro de 1918 autorizou os Municípios e as Freguesias a dividir os baldios, quando a maioria dos vizinhos o requeresse.

Da legislação referida resultava que a sua natureza jurídica não se enquadrava nos conceitos jurídicos correspondentes aos valores económicos e políticos em vigor na época liberal que se entendeu até 1926, ano este em que o país passou a ser governado por uma ditadura de tipo fascista. Em alguns dos conflitos submetidos à decisão dos tribunais entendeu-se, na época liberal, que os baldios eram imprescritíveis, isto é não podiam ser objecto de aquisição por usucapião, assimilando-os aos bens do domínio público. Noutros entenderam os tribunais que eram prescritíveis, portanto susceptíveis de apropriação privada por usucapião.

Esta divergência resultava de a ideologia liberal dominante se recusar a aceitar a verdadeira natureza jurídica dos baldios e consequentemente a regular a sua propriedade e administração em conformidade com ela.

2. Os baldios têm as características de propriedade colectiva

São baldios os terrenos não apropriados individualmente de que os vizinhos de um ou mais povoados podem tirar proveito de acordo com a natureza do terreno e respeitando os usos.

Nenhum dos vizinhos é dono de qualquer quota-parte do baldio e não pode continuar a tirar proveito do baldio se perder a qualidade de vizinho. O baldio é propriedade do universo dos vizinhos enquanto habitam e trabalham na povoação ou povoações correspondentes.

Mas o universo dos vizinhos com direito ao baldio, que a lei 68/93 designa por compartes e por comunidade local, não tem personalidade jurídica, nem pública nem privada. Esse universo de vizinhos, além de deliberar em assembleia sobre a gestão do baldio, elege, para o mesmo fim, órgãos que o representam. O baldio é pois uma verdadeira propriedade colectiva.

Pertence a um universo definido de pessoas e pode ser aproveitado por cada uma dessas pessoas, de acordo com o uso, mas só enquanto pertencer a esse universo de pessoas ou colectivo.

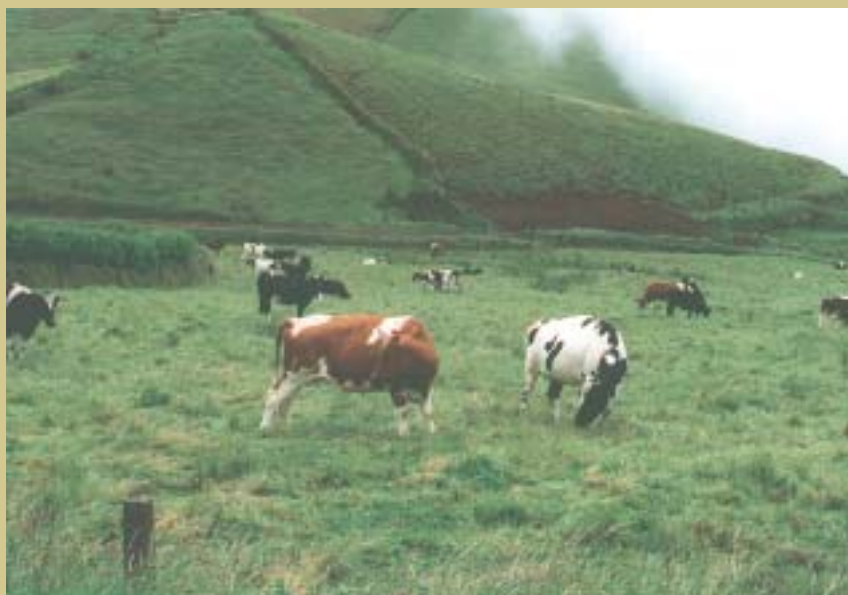
3. As dificuldades de definição da natureza jurídica dos baldios

Sempre foi difícil para o legislador, a doutrina e a jurisprudência encontrar a justa definição jurídica dos baldios. No direito romano já não havia o conceito de propriedade colectiva. As coisas ou eram comuns (aquelas que por sua natureza eram insusceptíveis de apropriação e todos podiam usar, como o ar que se respira ou os oceanos), ou públicas (aquelas que o poder público destinava ao uso de todas as pessoas em conformidade com os regulamentos públicos), ou particulares (individualmente apropriadas para uso exclusivo dos seus donos).

No direito português, cujos alicerces assentam no direito romano, também não havia, elaborado pela doutrina, ou formulado na lei, o conceito de propriedade colectiva. Até ao Código Civil de 1867, não sendo reconhecida personalidade jurídica ao conjunto dos utentes de um baldio, a solução legal adoptada foi a de se reconhecer aos concelhos o poder de regulamentar o uso dos baldios situa-



dos no seu território e de arrecadar as receitas por eles geradas (por exemplo com a venda de pastagens) e de os alienar de acordo com a lei, mas reservar para os moradores de certa ou certas povoações, que a eles tinham direito, o seu aproveitamento económico directo.



Com o Código Civil de 1867, como já se referiu, foram repescadas as velhas designações do direito romano de coisas comuns, coisas públicas e coisas particulares. O seu artigo 379 dispunha: «As coisas, em relação às pessoas, a quem a sua propriedade pertence, ou que delas se podem livremente aproveitar, dizem-se públicas, comuns e particulares»

O conceito de coisas públicas e particulares não se afasta dos correspondentes conceitos do direito romano. Porém o conceito de coisas comuns afasta e muito. Como já se disse o Código, no seu artigo 381, define assim coisas comuns: «São comuns as coisas naturais ou artificiais, não individualmente apropriadas, das quais só é permitido tirar proveito, guardados os regulamentos administrativos, aos indivíduos compreendidos em certa circunscrição administrativa, ou que fazem parte de certa corporação pública.»

Nesta categoria o legislador incluiu os baldios e também as correntes de

água não navegáveis nem fluviáveis, mas, com a publicação do decreto 5.787-iiii de 20/4/1929, estas águas passaram a ser classificadas como públicas, restando como coisas comuns apenas os baldios.

O legislador do Código Civil de 1867 procurou assim enquadrar os baldios numa categoria de bens que, não sendo públicos (por não serem utilizados por todos mas só pelos indivíduos de certa circunscrição administrativa), também não eram particulares (não estavam individualmente apropriados).

Não foi todavia o legislador capaz de ajustar devidamente a lei à realidade dos baldios, dado que muitas vezes nem todos os habitantes da Freguesia e muito menos do Município tinham direito a usar o baldio. No centro e norte do país, onde as freguesias são em regra compostas por diversas povoações, os baldios são usados frequentemente pelos habitantes de uma só povoação.

4. Alterações à definição jurídica dos baldios depois de 1926.

O regime ditatorial que ocupou o poder entre 1926 e 1974 esteve especialmente atento aos baldios, que ocupavam e ocupam cerca de 500.000 ha, o que corresponde a 5,55% do território.

O Código Administrativo, aprovado pelo decreto lei 31.095 de 31/12/1940, regulou-os, nos artigos 388 a 403, em conformidade com a tradição jurídica de reconhecer às autarquias locais poderes sobre os baldios. Definiu-os nos seguintes termos: «Dizem-se baldios os terrenos não individualmente apropriados, dos quais só é permitido tirar proveito, guardados os regulamentos administrativos, aos indivíduos residentes em certa circunscrição ou parte dela».

Esta definição segue de perto a já referida do Código Civil de 1867, tornando todavia claro que só alguns dos residentes na correspondente autarquia poderiam ter direito a tirar proveito de certo baldio e não sempre todos, como resultava da definição do Código Civil de 1867. Além disso o Código Administrativo de 1940 decidiu a favor da jurisprudência que entendia os baldios susceptíveis de ser apropriados por usucapião por os considerar bens patrimoniais ou particulares e em desfavor da que considerava os baldios não susceptíveis de apropriação por usucapião por os considerar públicos. Embora o regime político tivesse abandonado, a partir do início da década de 1930, a anterior política de privatização dos baldios, com esta



norma do Código Administrativo não se afastou da prática ancestral seguida no norte e centro do país (e era aí que os baldios então se mantinham e mantêm) de reconhecimento de as pessoas com direito ao baldio poderem individualmente desbravar parcelas para a cultura agrícola de que necessitassem e as adquirir por usucapião.

Até ao Código Administrativo de 1940 também alguns autores consideravam os baldios bens públicos (nesse sentido ver José Tavares - Os Princípios Fundamentais do Direito Civil, II, pag.359), enquanto outros consideravam que não integravam a categoria de bens públicos. Depois de o Código Administrativo de 1940 ter admitido a aquisição privada dos baldios por usucapião e de o Código Civil de 1967 ter abolido a categoria de bens comuns prevista no Código Civil de 1867, foi abandonada pela doutrina a classificação dos baldios como bens públicos. Rogério Soares, no estudo Sobre os Baldios, Coimbra 1968, concluiu:

«Temos agora a certeza de que de nenhum modo os baldios podem ser considerados bens do domínio público. Contra isto revolta-se a evolução histórica do instituto e o seu significado económico-social. Também não podem equiparar-se aos bens patrimoniais puros e simples, porque a sua finalidade não é a de satisfazer certos interesses económicos de dadas classes de indivíduos.

A conclusão parece-nos que só pode ser a seguinte: os baldios constituem bens do património das autarquias sujeitos à afectação especial de suportar certas utilizações tradicionais pelos habitantes de uma dada circunscrição ou parte dela.»



5. A legislação posterior a 25 de Abril de 1974

Depois do “25 de Abril” o decreto lei 39/76 de 19 de Janeiro definiu os baldios, no seu artigo 1.º, nos seguintes termos:

«Dizem-se baldios os terrenos comunitariamente usados e fruidos por moradores de determinada freguesia, ou freguesias, ou parte delas.»

A Constituição da República, de 25 de Abril de 1976, reconheceu na alínea c) do número 2 do artigo 89 a existência de «bens comunitários com posse útil e gestão das comunidades locais ». Pela revisão constitucional de 1982 a redacção do corpo do número 2 do mesmo artigo 82 da Constituição passou a ser: «O sector público é constituído pelos bens e unidades de produção pertencentes a entidades públicas ou comunidades sob os seguintes modos sociais de gestão:»



O Tribunal Constitucional, no acórdão 325/89 (Diário da República, I Série de 17 de Abril de 1989), considerou que «os baldios, como bens comunitários que são, pertencem às comunidades locais que deles têm a posse útil e gestão».

Com a lei 68/93 de 4 de Setembro, que é a lei em vigor sobre baldios e revogou os decretos leis 39/76 e 40/76, a definição de baldios foi alterada no seu artigo 1º. É a seguinte a sua redacção:

«1. São baldios os terrenos possuídos e geridos por comunidades locais.

2. Para os efeitos da presente lei, comunidade local é o universo dos compartes.

3. São compartes os moradores de uma ou mais freguesias ou parte delas que, segundo os usos e costumes, têm direito ao uso e fruição do baldio.»

No artigo 11 a mesma lei dispõe:

«1. Os baldios são administrados, por direito próprio, pelos respectivos compartes, nos termos dos usos e costumes aplicáveis ou, na falta deles, através de órgão ou órgãos democraticamente eleitos.

2. As comunidades locais organizam-se, para o exercício dos actos de representação, disposição, gestão e fiscalização relativos aos correspondentes baldios, através de uma assembleia de compartes, um conselho directivo e uma comissão de fiscalização.»

E, no seu artigo 31, a lei permite, em certas e restritas condições, a alienação por interesse local de parcelas de terreno baldio:

«1. A assembleia de compartes pode deliberar a alienação a título oneroso, mediante concurso público, de áreas limitadas de baldios.»

Todavia a regra é a inalienabilidade dos baldios e a proibição de posse privada sobre eles e consequentemente da sua apropriação por usucapião por particulares. Sobre isso dispõe o seu artigo 4º:

«1. Os actos ou negócios jurídicos de apropriação ou apossamento, tendo por objecto terrenos baldios, bem como da sua posterior transmissão, são nulos, nos termos gerais de direito, excepto nos casos expressamente previstos na presente lei.»

Mas a lei dos baldios, lei 68/93, não reconhece personalidade jurídica ao conjunto dos compartes de um baldio, nem o revogado decreto lei 39/76 de 19 de Janeiro a reconhecia. Os compartes possuem-nos e gerem-nos, mas não lhes pertencem em propriedade particular.

6. A natureza jurídica dos baldios

De acordo com as normas legais posteriores a 25 de Abril de 1974 que regulam os baldios, eles não têm natureza de bens particulares nem de bens públicos, mas de bens colectivos.

E, em rigor, desde a Idade Média, sempre tiveram essa natureza. Mas o conceito de bens colectivos não existia no ordenamento jurídico português. Por isso os baldios foram sendo ao longo dos tempos tidos como bens que ora se consideravam do domínio público sob a administração das autarquias onde se situavam, ora do domínio patrimonial das mesmas autarquias.

Depois de 25 de Abril de 1974, o legislador, ao estabelecer o regime jurídico dos baldios, nem os qualificou como públicos nem como particulares ou patrimoniais. Públicos claramente não são, dado que não estão afectos ao uso de todos, mas apenas ao uso do universo dos compartes. Bens patrimoniais também não são, dado que não são propriedade particular de nenhuma pessoa singular ou colectiva.





O que a lei dispõe é que os baldios são possuídos e geridos pelas comunidades locais, entendendo-se, para o efeito, como comunidade local o universo dos compartes, não conferindo personalidade jurídica a esse universo ou conjunto dos compartes. A cada um dos compartes também não é reconhecido, pela lei, qualquer quota-parte do direito de propriedade sobre os baldios. E nenhum comparte pode dispor individualmente, em vida ou por morte, do direito que tem ao uso e fruição do baldio.

A lei define os compartes como «os moradores de uma ou mais freguesias ou parte delas que, segundo os usos e costumes, têm direito ao uso e fruição do baldio» (artigo 1º, nº 3 da lei 68/93 de 4 de Setembro). Só é comparte quem morar e enquanto morar nas povoações cujos moradores têm, desde tempos antigos,

direito ao uso e fruição do baldio correspondente de acordo com o costume. Se um comparte deixar de aí morar, perde a qualidade de comparte.

O conceito de morador, para o efeito, tem que ser entendido à luz dos costumes locais. Se um morador numa aldeia com baldio e aí proprietário e agricultor for residir para uma outra aldeia cujos habitantes não tenham direito ao mesmo baldio, mas mantiver pessoalmente na aldeia, onde antes morava, a exploração agrícola das suas terras aí situadas, ou por rendeiros, parceiros, ou trabalhadores assalariados, é, em regra e salvo eventuais costumes muito particulares que o proibam, admitido a continuar a usar o baldio da aldeia onde deixou de residir, desde que o faça em apoio à exploração agrícola que mantiver nessa aldeia.

Assim e como já se referiu no ponto 2, os baldios não são nem bens públicos nem particulares. São bens não apropriados individualmente de que só os vizinhos de um ou mais povoados, que a lei designa por compartes, podem tirar proveito de acordo com a natureza dos bens e em conformidade com os costumes. O direito ao uso e aproveitamento do baldio está dependente do estatuto de vizinhança, isto é de se fazer parte da comunidade de pessoas que vivem num certo território. Quebrando-se esse vínculo, perde-se o direito a beneficiar do baldio. A qualificação mais adequada para estes bens é pois a de bens colectivos.

No que respeita às águas dos baldios, eram elas em regra usadas para fins agrícolas e o seu regime de uso regulado pelo costume como as demais utilidades dos baldios.

Nada autorizava que as águas dos baldios tivessem regime diferente deste, o que foi reconhecido no art. 381º do Código Civil de 1867.

Tendo havido indefinição sobre a qualificação dos baldios como sendo públicos ou privados das autarquias, e desde que a corrente dominante até ao Código Administrativo de 1940 os classificava como públicos, as águas dos baldios foram consideradas públicas após a publicação do Decreto 5.787 – iii de 10/5/1919 (art. 1º, nº 5).

Mas, a partir do Código Administrativo de 1940 e em especial depois que Rogério Soares tomou posição sobre o assunto considerando os baldios propriedade privada das autarquias, as respectivas águas passaram consequentemente a ter que ser classificadas como águas particulares.

Da legislação sobre baldios posterior a 25 de Abril de 1974 nada autoriza que as águas neles existentes sigam regime legal diverso do dos baldios, devendo entender-se que lhe é aplicável o regime jurídico dos baldios.

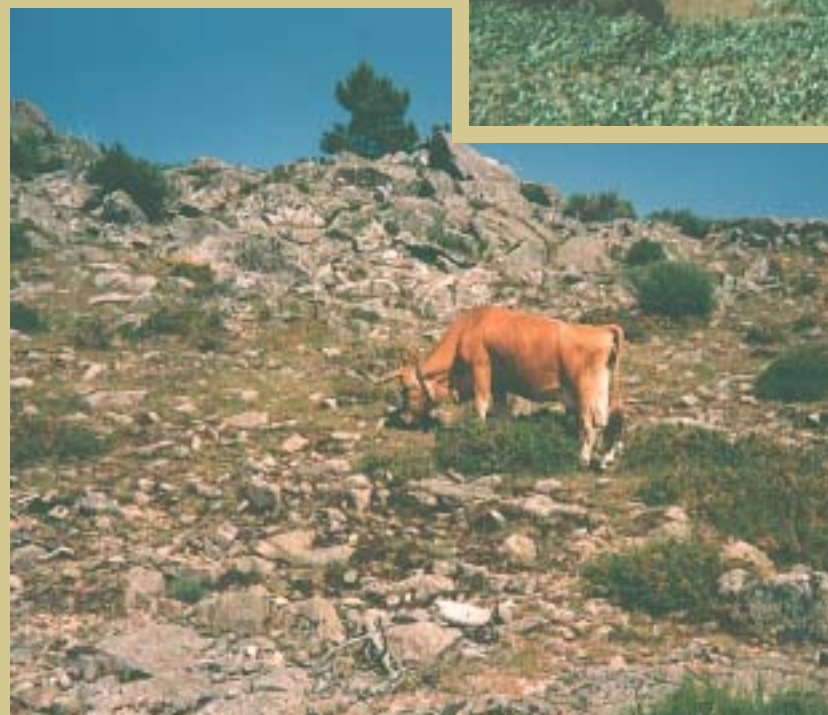


7. Outros bens colectivos além dos baldios

As comunidades rurais medievais isoladas tinham fraca integração no Estado. Elas proviam à sua defesa local, asseguravam a ordem e a justiça, a construção e a manutenção dos caminhos, das fontes e de todos os bens da comunidade, que eram todos os que não eram propriedade de cada família.

Desses bens o de maior peso económico era o baldio, onde se pastoreava o gado, se colhia o mato e a lenha, se cortava madeira e se caçava. Mas outros bens colectivos havia. Em muitas aldeias havia o boi do povo e o forno do povo e mesmo outros bens colectivos que todos os vizinhos tinham o direito de usar de acordo com os costumes e enquanto fossem vizinhos.

Como bens colectivos com peso económico e social apenas restam hoje os baldios. Os outros bens colectivos perderam-se, ou, se alguns existirem, já não têm peso económico e social e manter-se-ão, quando existem, como memória cultural.





8. A devolução dos baldios, de que o Estado se havia apossado, aos povos

O regime político de ditadura, de 1926 a 1974, não revogou a legislação da época liberal estimuladora da privatização dos baldios, mas abandonou a política correspondente e projectou florestar a maior parte

sob administração do Estado, apossando-se para isso deles e privando os povos do seu uso.

Depois da queda da ditadura, em 1974, o decreto lei 203-C/75 de 25 de Abril, que aprovou as bases gerais para as medidas económicas de emergência, incluiu nelas a devolução dos baldios aos seus legítimos utentes. O decreto lei 39/76 de 19 de Janeiro devolveu, aos povos a que pertenciam, os baldios de que o Estado se havia apossado. É do seguinte teor o

correspondente comando legal que consta do seu artigo 3.º:

«São devolvidos ao uso, fruição e administração dos respectivos compartes, nos termos do presente diploma, por cujas disposições passam a reger-se, os baldios submetidos ao regime florestal e os reservados ao abrigo do nº 4 do artigo 173 do Decreto lei nº 27.207 de 16 de Novembro de 1936 aos quais a Junta de Colonização Interna não tenha dado destino ou aproveitamento»

A devolução operava-se por força directa da lei, efectivando-se com a reunião da assembleia de compartes que a solicitasse.

Quanto aos baldios, ou suas parcelas, que haviam sido apropriados por particulares, dispunha o decreto lei 40/76 no seu artigo 1.º:

«1. Os actos ou negócios jurídicos que tenham como objecto a apropriação de terrenos baldios ou parcelas de baldios por particulares, bem como as subseqüentes transmissões que não forem nulas, são, nos termos do direito, anuláveis a todo o tempo.»

O artigo nos seus números 2 e 3 restringiu os efeitos do número 1:

«2. Quando, porém, o acto de alienação, além de revestido de forma legal, tenha sido sancionado por entidade para o efeito competente, a anulação só poderá ser declarada em caso de relevante prejuízo económico ou de lesão de interesses dos compartes do baldio, considerando o momento e o tempo decorrido a contar do respectivo acto.

3. A anulabilidade prevista no número antecedente abrange a apropriação por usucapião de baldios não divididos equitativamente entre os respectivos compartes ou de parcelas não atribuídas, em resultado dessa divisão, a um ou a alguns deles.»

O artigo 2º estabelece outras restrições à anulação da apropriação dos baldios:

«Sempre que sejam anulados actos ou negócios jurídicos que tiveram como efeito a passagem à propriedade privada de baldios ou parcelas de baldios a anulação não abrangerá:

a) As parcelas ocupadas por qualquer edifício para habitação e fins agrícolas, comerciais ou industriais e seus acessos, bem como uma área de logradouro à volta dos referidos edifícios dez vezes superior à área de terreno por eles ocupada;

b) As parcelas de terreno cultivado por pequenos agricultores».

A lei 68/93 de 4 de Setembro, apesar de o ter revogado, mantém, no artigo 2.º, n.º 1, alínea c), a aplicabilidade do decreto lei 40/76 de 19 de Janeiro. Não há conhecimento de a devolução de baldios ao abrigo do decreto lei 40/76 ter abrangido áreas significativas. As apropriações privadas de baldios haviam, na maior parte, decorrido antes do fim da década de 1930. O tempo decorrido até 1976 fizera apagar, na maior parte dos casos, o sentimento de injustiça causado pelas alienações. Por outro lado a devolução, ao abrigo do decreto lei

40/76, dos baldios apropriados individualmente, não resultava directamente da lei como no caso dos baldios de que o Estado se havia apossado. Era e é preciso, na falta de acordo com os possuidores privados do baldio, propôr acção judicial para se efectivar a devolução, sendo competentes os tribunais comuns, como era necessário e continua a ser depois da publicação da lei 68/93, cujo artigo 32 dispõe:

«1. É da competência dos tribunais comuns territorialmente competentes conhecer dos litígios que directa ou indirectamente tenham por objecto terrenos baldios, nomeadamente os referentes ao domínio, delimitação, utilização, ocupação ou apropriação, contratos de cessão, deliberações dos seus órgãos e omissões do cumprimento do disposto na lei».

Pelas razões referidas a recuperação, nos termos da legislação de 1976, abrangeu quase exclusivamente os baldios de que o Estado se havia apossado. E mesmo o processo de recuperação destes baldios está longe de estar concluído.

A legislação e a prática anteriores a 25 de Abril de 1974 atribuíram poderes às autarquias locais sobre os baldios situados no seu território. Onde os baldios não apossados pelo Estado tinham árvores, a sua exploração económica era feita pela autarquia, que era quase sempre a Freguesia. Nos casos em que a correspondente receita era significativa para o orçamento da Freguesia, houve forte resistência, pelos órgãos da Freguesia, à

reunião da assembleia de compartes ao abrigo do decreto lei 39/76 para que a devolução dos baldios se efectivasse. E, quando os baldios eram explorados pelo Estado e geravam receitas, 60% delas eram, nos termos do decreto lei 39/76, entregues às autarquias onde se situavam até à sua devolução efectiva aos compartes.

Para que se pudesse operar a devolução efectiva dos baldios aos compartes, o legislador do decreto lei 39/76, certamente por desatenção ou

desconhecimento, não teve consciência de que, em muitos casos, poderia haver contradição de interesses entre os compartes de um baldio e a Freguesia que até então beneficiava das receitas dele resultantes, e fez depender a primeira reunião da assembleia de compartes, necessária para solicitar a efectiva devolução do baldio, da colaboração do órgão executivo da Freguesia onde se situam os baldios. Dispunha com efeito sobre isso o artigo 18 do decreto lei 39/76:

«1. A entrega aos respectivos compartes do uso, fruição e administração dos baldios operar-se-á, em cada caso, por efeito da recepção, no Ministério da Agricultura e Pescas, de cópia autêntica da acta de reunião ou reuniões da assembleia de compartes em que tenha sido escolhida a forma de administração e eleitos os membros do conselho directivo, através do qual se verifique terem sido preenchidos os requisitos estabelecidos neste diploma.

2. Para os efeitos do número anterior, as Juntas de Freguesia, em colaboração com os serviços regionais do Ministério da Agricultura e Pescas e as Câmaras Municipais, deverão elaborar e afixar nos lugares do estilo um recenseamento provisório dos compartes de cada baldio, com base no disposto no artigo 4º, no prazo de sessenta dias a contar da entrada em vigor deste diploma.

3. As entidades referidas no número anterior deverão providenciar no sentido da convocação da assembleia de compartes para os efeitos previstos no nº1 deste artigo».

Em consequência muitas Freguesias não colaboraram para que a assembleia de compartes se pudesse reunir e assim procuraram impedir que os baldios, de que tiravam receitas por vezes avultadas, fossem devolvidos aos compartes.

9. A recuperação efectiva da gestão dos baldios pelos compartes

Também por outras razões, além das acima referidas, a recuperação efectiva da gestão dos baldios pelos compartes tem sido lenta. A resistência das Freguesias foi referida no ponto anterior.

Outra razão está nas grandes alterações sociais e económicas ocorridas nas aldeias de serra, onde em regra se situam os baldios, a partir da década de 1950. A sua população foi fortemente reduzida pela emigração e os rendimentos dos seus habitantes passaram a depender cada vez menos da agricultura e da criação de gado. Em consequência em várias aldeias não houve grande interesse em recuperar a gestão do baldio, que continuou a ser gerido pelo Estado ou pela Freguesia. E, nos casos em que a assembleia de compartes se reuniu para recuperar a gestão do baldio, optou quase

sempre pela modalidade de gestão que manteve o baldio a ser efectivamente administrado pelo Estado, limitando-se os compartes a receber uma parte da receita líquida da sua exploração pelo Estado, nos termos da alínea b) do artigo 9º do decreto lei 39/76, artigo cuja redacção é a seguinte:

«Os terrenos baldios podem ser administrados por uma das seguintes formas, a escolher pela assembleia de compartes:

a) Exclusivamente pelos compartes, através de um conselho directivo composto por cinco compartes eleitos pela assembleia;

b) Em regime da associação entre os compartes e o Estado, através de um conselho directivo composto por quatro compartes eleitos pela assembleia e um representante do Ministério da Agricultura e Pescas».



A modalidade referida na alínea b) do artigo 9º traduz-se na gestão do baldio pelos Serviços Florestais do Estado, como resulta do artigo 13 do decreto lei 39/76, limitando-se os compartes a receber uma parte do produto da venda do arvoredo florestal que utilizam, em regra, em obras de interesse geral nas suas aldeias.

A lei dos baldios em vigor (lei 68/93) manteve a modalidade de gestão dos baldios prevista na alínea b) do artigo 9º do decreto lei 79/76 nos casos em que anteriormente houve opção por ela, como dispõe o artigo 37 da lei 68/93.

10. O recenseamento dos compartes

A actual lei dos baldios (lei 68/93) regula em moldes diversos do decreto lei 39/76 a reunião da assembleia de compartes, procurando evitar a possibilidade de obstrução à sua primeira reunião. A maior dificuldade para que se reuna pela primeira vez a assembleia de compartes está na identificação ou recenseamento dos compartes, isto é das pessoas com direito a nela participar.



O artigo 33 da lei 68/93 regula a matéria do recenseamento dos compartes, isto é dos membros da comunidade local com direito ao baldio, e reconhece como válidos os recenseamentos provisórios e os tidos por definitivos organizados na vigência do decreto lei 39/76.

Nos termos do decreto lei 39/76 (artigo 18) a primeira assembleia de compartes tinha que ser convocada por pelo menos 10 compartes (art.8º) e, no caso em que os compartes queriam que o Estado lhes entregasse os baldios de que se apossou, havia que ser feito o prévio recenseamento provisório dos compartes pelo órgão executivo da Freguesia. Como se referiu, muitas Freguesias não organizaram intencionalmente o recenseamento provisório. Nos casos em que não havia baldios

na posse do Estado nada impedia que a assembleia de compartes se reunisse sem prévia elaboração do recenseamento provisório. Mas, mesmos nesses casos, os compartes procuravam que o órgão executivo da Freguesia organizasse o recenseamento provisório dos compartes, embora desnecessariamente, ou por mal aconselhados, ou por o longo período da ditadura ter imposto valores de submissão dos cidadãos à administração pública.

Reunida, na vigência do decreto lei 39/76, pela primeira vez, a assembleia de compartes, ela elegia o conselho directivo e este, por sua vez, elaborava anualmente e mantinha actualizado o recenseamento dos compartes do baldio (artigo 11 do decreto lei 39/76).

O artigo 33, nº 3, da lei 68/93 dispõe actualmente:

«3. Em caso de inexistência de recenseamento dos compartes de determinado baldio, a iniciativa da sua elaboração compete à assembleia de compartes para o efeito convocada ou, em caso de inexistência ou não convocação daquela assembleia, ou da sua inércia dentro do prazo de seis meses a contar da entrada em vigor da presente lei, a sua elaboração compete a grupos de 10 membros da comunidade local usualmente reconhecidos como compartes, os quais deverão cooperar entre si no caso de se vir a constituir mais de um».

Nos termos desta norma o recenseamento dos compartes compete em primeiro lugar à assembleia de compartes expressamente convocada para esse efeito. Se a assembleia de compartes ainda não se tiver reunido pela primeira vez, ou se no prazo de seis meses, a partir da entrada em vigor



da lei 68/93, não for convocada para elaborar o recenseamento, ou, tendo-o sido, o não elaborador, a elaboração do recenseamento passa a ser da competência de um ou mais grupos de 10 membros da comunidade local. Os grupos deverão colaborar entre si, se se constituir mais de um grupo.

Decorrido um ano, após a entrada em vigor da lei 68/93, sem que se tenha feito o recenseamento dos compartes nos termos do artigo 33, nº 3, da lei, ou pelo menos iniciado o correspondente processo, o órgão executivo da Freguesia, em cujo território se situar o baldio ou a sua maior parte, passa a ter competência para elaborar o recenseamento dos compartes, o que deve fazer no prazo de 6 meses.

No caso de terem decorrido estes prazos sem que o recenseamento dos compartes tenha sido elaborado, consideram-se compartes aqueles que o sejam de acordo com o costume inequívoco existente. Na falta de costume inequívoco sobre a matéria, são considerados compartes os recenseados como eleitores na comunidade local a que o baldio pertence, sem prejuízo de, na reunião da assembleia de compartes convocada com base no recenseamento dos eleitores, se poder elaborar o recenseamento dos compartes, podendo não vir a coincidir com o recenseamento dos eleitores da comunidade local.

No caso da assembleia de compartes ser convocada com base no recenseamento dos eleitores da comunidade local, a sua convocação será feita pelo conselho

directivo, se tiver sido anteriormente eleito, e, na sua falta, por grupos de 10 membros da comunidade usualmente reconhecidos como compartes.

Assim a lei 68/93 retirou ao órgão executivo das Freguesias a possibilidade de impedir que as assembleias de compartes se reunissem para pedir a devolução efectiva dos baldios.



11. Uso e fruição dos baldios

O direito ao uso e à fruição do baldio pertence exclusivamente aos respectivos compartes. É isso que resulta do artigo 1º da lei 68/93:

« 1. São baldios os terrenos possuídos e geridos por comunidades locais.

2. Para os efeitos da presente lei, comunidade local é o universo dos compartes.

3. São compartes os moradores de uma ou mais freguesias ou parte dela que, segundo os usos e costumes, têm direito ao uso e fruição do baldio.»

O uso e a fruição dos baldios são feitos de acordo com as deliberações das assembleias de compartes e dos conselhos directivos eleitos por estas, desde que respeitem o princípio da

igualdade entre todos os compartes (art.5º) e de acordo com os planos de utilização que forem aprovados em assembleias de compartes e elaborados em cooperação com as entidades administrativas que superintendem no ordenamento do território e na defesa do ambiente (art.6º).

O uso e fruição pode ser feito individualmente por cada comparte e em conjunto através dos órgãos de gestão do baldio.

Os planos de utilização dos baldios devem programar a utilização racional dos seus recursos. Cada plano pode abranger mais de um baldio pertencente aos mesmos compartes e baldios pertencentes a diferentes compartes (art.7º). Neste último caso os baldios podem ser administrados em conjunto por todos os compartes.



12. Os direitos dos compartes sobre os baldios

Os compartes têm direito ao uso e à fruição do baldio de acordo com as deliberações dos seus órgãos ou, na sua falta, de acordo com os usos e costumes (art.5).

O uso pode ser exercido individualmente por cada comparte. O uso ou logramento individual pelos compartes do baldio é o que se designa por logradouro comum (art. 4).

Cada comparte pode em regra e de acordo com os usos exercer no baldio actividades económicas que podem ser apascentar gados, colher lenha e matos de acordo com as suas necessidades e cultivar parcelas de terreno e outras actividades.

Até há cerca de 50 anos o costume permitia que cada comparte plantasse no baldio certas espécies de árvores, geralmente castanheiros, oliveiras e carvalhos, que lhe ficavam a pertencer, mas sem direito ao solo onde eram plantadas.

A propriedade de árvores em terrenos de outro era admitida limitadamente pelo Código Civil de 1867 (art. 2308) desde que adquirida ao abrigo do direito anterior. Com o Código Civil de 1966, actualmente em vigor, passou a ser possível

a propriedade de árvores no terreno de outro, a desde que sobre o terreno seja constituído direito de superfície.

A propriedade das árvores plantadas no terreno de outro ao abrigo do direito anterior a 1867 mantem-se enquanto as correspondentes árvores existirem.

O uso do baldio por cada comparte é regulado pela assembleia de compartes (art.15, nº1, alínea d) e só na falta da correspondente regulamentação é que são seguidos os usos e costumes.

Todas as utilidades dos baldios são susceptíveis de uso e fruição pelos compartes. Aquelas que não puderem, pela sua natureza ou por deliberação da assembleia de compartes, ser fruidas individualmente são-no colectivamente.



13. O logradouro comum

Todos os baldios são logradouro comum, porque podem ser usados ou logrados por todos e por cada um dos compartes de acordo com os usos e costumes.

O conceito de baldio que não é logradouro comum foi criado pelos defensores da privatização dos baldios nos séculos 18,19 e 20 para justificar a sua alienação e passou a ser reconhecido pela legislação dos séculos 19 e 20 que destinou todos os baldios, que não fossem classificados como logradouro comum, a alienação, até à década de 1930. Posteriormente foram destinados pela lei ao apossamento e utilização pelo Estado.

Esta distinção legal enraizou-se de tal modo na tradição jurídica que a lei 68/93 ainda admite, no seu artigo 3º, que um baldio não seja logradouro comum ao dispor :

« Os baldios constituem, em regra, logradouro comum.»

14. Como é feita a gestão dos baldios

A administração dos baldios compete por direito próprio aos respectivos compartes e é feita de acordo com os usos e costumes ou, na falta deles, através de órgãos democraticamente eleitos.

Os compartes organizam-se na assembleia de compartes e esta elege, pelo

período de 2 anos, o conselho directivo, a comissão de fiscalização e a mesa da assembleia (art.11). Às reuniões dos órgãos que administram os baldios podem assistir, sem direito a voto, representantes das autarquias em cujo território o baldio se situa e também, quando se trate de baldio cuja exploração florestal seja feita pelos Serviços Florestais, um representante destes (art.12).

15. Aquisição pelas comunidades locais de baldios

Como foi referido em I-D-C (Quadro Histórico dos Baldios, Século 18 até ao fim do Antigo Regime, os terrenos, que deixam de ter uso privado por certo tempo, passam a baldios), os terrenos passavam ao logradouro comum, isto é a baldios, se fossem como tal possuídos por certo tempo pelas comunidades locais.

Hoje, com a lei 68/93, é admissível que qualquer terreno seja afectado ao logradouro comum, tornando-se assim baldio, por ter sido adquirido pela comunidade local por qualquer forma lícita de adquirir, nomeadamente por compra, doação e usucapião para ser afectado ao logradouro comum.

É o que, sem dúvida, resulta da alínea d) do número 1 do artigo 2º da referida lei:

«1. As disposições da presente lei são aplicáveis aos terrenos baldios, mesmo quando constituídos por áreas descontínuas, nomeadamente aos que se encontrem nas seguintes condições:

d) Terrenos passíveis de uso e fruição por comunidade local que tenham sido licitamente adquiridos por uma tal comunidade e afectados ao logradouro comum da mesma».

Podendo os compartes alienar terrenos baldios, por maioria de razão podem adquirir, não só por usucapião, mas também por negócio, terrenos para os destinar ao logradouro comum, o que resulta da norma legal transcrita.

Poderá questionar-se se as comunidades locais podem também adquirir por herança prédios com destino ao logradouro comum.

Não tendo personalidade jurídica, não poderão herdar, como resulta do artigo 2033 do Código Civil, que faz depender a capacidade para herdar de se ter personalidade jurídica ou ser nascituro. Como as comunidades locais não têm personalidade jurídica, não podem ser herdeiras.

16. Competência e funcionamento da assembleia de compartes

A assembleia de compartes é constituída por todos os compartes do baldio. Tem largas competências, que são (artigo 15º):

«a) Eleger a respectiva mesa;

b) Eleger e destituir, em caso de responsabilidade apurada com todas as garantias de defesa, os membros do conselho directivo e os membros da comissão de fiscalização;

c) Deliberar sobre as actualizações do recenseamento dos compartes;

d) Regulamentar e disciplinar o exercício pelos compartes do uso e fruição do baldio, sob proposta do conselho directivo;

e) Discutir e aprovar o plano de utilização dos recursos do baldio e respectivas actualizações, sob proposta do conselho directivo;

f) Deliberar sobre o recurso ao crédito e fixar o limite até o qual o conselho directivo pode obtê-lo sem necessidade da sua autorização;

g) Estabelecer os condicionamentos que tiver por necessários à comercialização, pelo conselho directivo, dos frutos e produtos do baldio;

h) Discutir e votar, eventualmente com alterações, o relatório e as contas de cada exercício propostos pelo conselho directivo;

i) Discutir e votar, com direito à sua modificação, a aplicação das receitas propostas pelo conselho directivo;

j) Deliberar sobre a alienação ou a cessão de exploração de direitos sobre baldios, nos termos do disposto na presente lei;

17. Competência e funcionamento do conselho directivo

O conselho directivo é composto por três, cinco ou sete compartes eleitos pela assembleia de compartes por um período de dois anos. Tem um presidente e um vice-presidente por si eleitos de entre os seus membros.

Compete ao conselho directivo (artigo 21):

«a) Dar cumprimento e execução às deliberações da assembleia de compartes que disso careçam;

b) Propor à assembleia de compartes a actualização do recenseamento dos compartes;

c) Propor à assembleia de compartes os instrumentos de regulamentação e disciplina do exercício pelos compartes do uso e fruição do baldio e respectivas alterações;

d) Propor à assembleia de compartes os planos de utilização dos recursos do baldio e respectivas actualizações;

e) Aprovar e submeter à assembleia de compartes o relatório, as contas e a proposta de aplicação das receitas de cada exercício;

f) Propor à assembleia de compartes ou emitir parecer sobre propostas de alienação, ou a cessão de exploração de direitos sobre baldios, nos termos da presente lei;

g) Propor à assembleia de compartes ou emitir parecer sobre propostas de delegação de poderes de administração, nos termos da presente lei;



h) Recorrer a juízo e constituir mandatário para defesa de direitos ou interesses legítimos da comunidade relativos ao correspondente baldio e submeter estes actos a ratificação da assembleia de compartes;

i) Representar o universo dos compartes nas relações com entidades públicas e privadas, sem prejuízo do disposto n.º 2 do artigo 16.º;

j) Exercer todos os actos de administração ou co-administração do baldio, no respeito da lei, dos usos e costumes e dos regulamentos aplicáveis;

l) Zelar pelo cumprimento dos regulamentos e dos planos de utilização dos recursos do baldio;

m) Zelar pela defesa dos valores ecológicos no espaço do baldio;

n) Propor ao presidente da mesa da assembleia de compartes a convocação desta;

o) Exercer as demais competências decorrentes da lei, costume, regulamento ou convenção.»

18. A Comissão de Fiscalização

A comissão de fiscalização é constituída por cinco compartes eleitos pela assembleia de compartes por um período de dois anos, a qual elege de entre os seus membros um presidente e um secretário.

Compete à comissão de fiscalização (artigo 24):

«a) Tomar conhecimento da contabilidade do baldio, dar parecer sobre as contas e verificar a regularidade dos documentos de receita e despesa;

b) Fiscalizar o cumprimento dos plano de utilização do baldio e a regularidade da cobrança e aplicação das receitas e da justificação das despesas;

c) Comunicar às entidades competentes as ocorrências de violação da lei e de incumprimento de contratos tendo o baldio por objecto;

d) Zelar pelo respeito das regras de protecção do ambiente.»

19. As novas utilizações dos baldios possibilitadas pela evolução técnica

A evolução técnica, nomeadamente quanto aos meios de transporte, possibilitou a extracção de novas utilidades do baldio com significativo peso económico. Actualmente a extracção de pedra, em regra por cessão de exploração, é uma significativa fonte de rendimento em alguns baldios.

Outras utilidades dos baldios são a produção de energia eléctrica em mini-hídricas e em geradores eólicos, a captação de água para venda embalada e a instalação de antenas receptoras e emissoras de comunicações por ondas electromagnéticas e outras. A fruição destas utilidades é em regra feita por cessão de exploração e está a ganhar peso económico crescente na exploração do baldio.



20. A fruição não individual dos baldios pelos compartes e o destino do rendimento correspondente

Os rendimentos obtidos pelos órgãos de gestão com a fruição não individual por cada comparte do baldio são destinados aos fins que a assembleia de compartes decidir (art.15 nº1, alínea i).

Tradicionalmente os rendimentos do baldio em dinheiro eram utilizados pela autarquia que tinha sobre eles jurisdição. Isso criou o uso e costume de aplicação das receitas em dinheiro obtidas nos baldios a fins de utilidade geral.. Não há uso e costume de divisão entre os compartes das receitas em dinheiro provenientes dos baldios. Por isso não é usual as assembleias de compartes deliberarem a divisão pelos compartes

das receitas obtidas com a fruição do baldio.

Essas receitas são , em regra, destinadas à valorização do baldio, a obras de utilidade geral para a comunidade local, à entrega à Freguesia ou ao Município para a construção ou reparação de determinada obra pública de interesse para a comunidade local, à entrega a entidades de fins não lucrativos com actividades consideradas de interesse para a comunidade local. Mas a lei não proíbe a divisão das receitas em dinheiro provenientes dos baldios por cada um dos respectivos compartes, desde que se respeite o princípio da igualdade de gozo e de exercício dos direitos de uso e fruição de todos os compartes.

Este princípio obriga a que a eventual divisão das receitas do baldio em dinheiro seja feita por igual por cada comparte (art.5º, nº2).





21. Planificação do uso e fruição do baldio

A lei 68/93 impõe que os baldios sejam usados e fruidos em conformidade com planos de utilização aprovados e actualizados pela assembleia de compartes sob proposta do conselho directivo.

Os planos de utilização devem ser elaborados em estreita cooperação com as entidades administrativas que superintendem no ordenamento do território e na defesa do ambiente, os quais são obrigados a essa cooperação.

Os planos de utilização devem ter por objectivo a programação da utilização racional dos recursos efectivos e potenciais do baldio, tendo em conta critérios de coordenação e de valia social, económica e ambiental, não só a nível local, mas também regional e nacional (art. 7º).

Um plano de utilização pode dizer respeito a um baldio, ou a grupos de baldios que estejam próximos ou que tenham outras afinidades entre si nomeadamente por exigência de dimensão requerida por objectivos de uso múltiplo ou integrado, ou por infraestruturas que não se justifiquem para um só baldio.

Se o plano respeitar a um grupo de baldios, o regime de gestão pode ser adaptado em conformidade com as correspondentes exigências, podendo fazer-se a gestão conjunta dos baldios pertencentes a compartes distintos, devendo, nesse caso, a gestão conjunta ser regulada no plano desde que não haja infracção das normas da lei 68/93 sobre gestão dos baldios.

Os serviços competentes do Estado têm o dever de elaborar planos tipo de utilização de baldios adequados a situações específicas

e que tenham em consideração a experiência dos órgãos representativos dos compartes, quando tal dever for objecto de regulamentação. Quando os planos de utilização de baldios tornarem necessária ou útil a cooperação entre os serviços do Estado e as comunidades locais, dos planos de utilização devem constar as regras disciplinadoras dessa cooperação.

22. A cessão de exploração dos baldios

As assembleias de compartes podem ceder a exploração de um baldio, no todo ou em parte, nomeadamente para povoamento ou exploração florestal. E podem ceder partes limitadas de um baldio para exploração agrícola aos seus compartes, desde que se observe o princípio da igualdade entre os compartes.

As cessões de exploração podem ser feitas por períodos até 20 anos, sendo prorrogáveis sucessivamente por iguais períodos (art.10º).

23. Os baldios só deixam de o ser nos casos expressamente previstos na lei 68/93

Os actos ou negócios de que resulte a apropriação ou posse por pessoas, incluindo de direito público, de baldio ou de sua parte, são nulos, podendo consequentemente o correspondente vício ser invocado a todo o tempo, exceptuando-se apenas os casos expressamente previstos na lei 68/93 e referidos nos pontos 22, 24, 25, 26, 27, 28, 29 e 30..

Têm legitimidade para invocar a nulidade e promover a restituição da posse do baldio a favor da respectiva comunidade ou entidade que o explore o Ministério Público e a administração central, a regional e a local da área do baldio, os órgãos de gestão deste e qualquer comparte.

A legislação anterior à lei 68/93, o (decreto lei 39/76), excluía do comércio jurídico os baldios, proibindo a sua apropriação privada por qualquer forma ou título incluindo a usucapião. A lei 68/93 não exclui do comércio jurídico os baldios, mas proíbe a posse e todos os actos e negócios que tenham por objecto terrenos baldios, cominando a sua nulidade, com excepção dos nela expressamente previstos.





24. Possibilidade de delegação dos poderes de administração dos baldios

Os poderes da administração dos baldios, que pertencem aos compartes, podem ser delegados na Freguesia ou Freguesias em que o baldio se situar, no Estado e, ainda, em casos excepcionais, no Município da situação do baldio. Do acto de delegação devem constar os termos e condições em que a delegação é feita. A assembleia de compartes pode, a todo o tempo, revogar a delegação, sem prejuízo das responsabilidades contratuais que resultarem da revogação (art.22).

A delegação é feita mediante deliberação da assembleia de compartes. É admissível a modalidade de delegação dos poderes de administração do baldio com participação dos compartes na administração, directamente ou através dos seus órgãos de administração (art. 23).

Os poderes de administração podem ser

delegados em relação à totalidade ou só a parte da área do baldio e abranger uma ou mais modalidades de aproveitamento, continuando as restantes modalidades de aproveitamento a pertencer aos compartes. É assim admissível que, por exemplo, sejam delegados poderes de administração apenas para a exploração florestal, continuando os compartes a pastorear o gado e a retirar do baldio todas as demais utilidades que não prejudicarem a exploração florestal.

25. Abandono ostensivo do uso e fruição de um baldio

Se um baldio for declarado judicialmente abandonado por ter deixado de ser usado e fruído pelos compartes por mais três anos, a Freguesia em cuja área se situar, no todo ou em parte, pode utilizá-lo directamente ou ceder a terceiros a sua exploração por período não superior a 2 anos renovável, desde que não seja alterada significativamente a sua composição.

A utilização pela Freguesia do baldio nas condições referidas é precária, podendo os compartes, através do órgão de gestão do baldio, notificar a Freguesia e o eventual cessionário desta de que querem voltar à sua normal fruição. Nesse caso cessa a utilização precária e os compartes recuperam o seu uso e fruição, devendo a Freguesia prestar contas aos compartes e entregar-lhes metade das receitas que tiver obtido, se utilizou o baldio directamente, e toda a receita, se o cedeu a terceiro (art.27).

26. Extinção de baldios por delibera- ção dos compartes

Um baldio ou parte dele pode perder a sua natureza de baldio, se os seus compartes declararem, por unanimidade, em assembleia de compartes, a que compareçam pelo menos dois terços dos seus membros, a sua extinção (art.26).

Declarada a extinção, o baldio (ou a parte assim declarada) passa a integrar o domínio privado da Freguesia em cuja área se situar. Se se situar em mais do que uma Freguesia, passará a integrar o seu domínio privado a parte que se situar no seu território (art.28).

27. Extinção dos baldios por expropriação por utilidade pública

Os baldios são expropriáveis por utilidade pública. A expropriação segue o estabelecido na legislação sobre expropriações por utilidade pública, devendo, além disso, ser obrigatoriamente precedida de uma proposta de aquisição com indicação dos fundamentos da utilidade pública

invocada e da oferta de preço e de outras compensações. A assembleia de compartes deve pronunciar-se sobre a proposta no prazo de 60 dias, seguindo-se, se houver acordo, o auto de expropriação amigável.

No caso de a expropriação não ser amigável, a indemnização, a que os compartes têm direito, é calculada nos termos da legislação sobre expropriações por utilidade pública, devendo-se ter em conta as vantagens para a comunidade local resultantes do fim para que a expropriação for feita. A expropriação deve limitar-se ao estritamente necessário para a realização do objectivo que a justifica no momento em que tiver lugar. Os compartes têm direito à reversão da área expropriada que no todo ou em parte não



for destinada aos fins da expropriação (art.29).

28. Extinção dos baldios por abandono injustificado mediante expropriação.

Os baldios que forem declarados judicialmente abandonados, sem que esse abandono se justifique e desde que tenham decorrido pelo menos 10 anos sem que tenham sido praticados sobre o baldio actos significativos de domínio, posse, gestão e fruição, podem ser expropriados pela Freguesia em cujo território se situarem (art.29).

No ponto 25 abordou-se a utilização precária pela Freguesia do baldio que se situar no seu território, no caso de, durante pelo menos 3 anos, estar ostensivamente abandonado e o abandono ser declarado judicialmente.

A declaração judicial de abandono ostensivo do baldio não pode fundamentar a sua expropriação pela Freguesia por abandono, mas apenas a sua utilização precária. A expropriação pela Freguesia tem que se fundamentar em declaração judicial de abandono injustificado de que conste que nos 10 anos anteriores o baldio não foi objecto de actos significativos de domínio, posse, gestão e fruição pelos compartes.

A expropriação do baldio pela Freguesia por abandono injustificado não é uma expropriação por utilidade pública e portanto não segue a legislação sobre essa matéria, nomeadamente quanto a processo.



29. Constituição de servidões sobre os baldios

Podem ser constituídas servidões sobre baldios, incluindo servidões administrativas, nas condições em que podem ser constituídas sobre prédios particulares (art.30 e art. 39, nº 2 a 6).

30. Alienação de terrenos baldios

A lei dos baldios admite a alienação a título oneroso, mediante concurso público que tenha por base o preço do mercado, de áreas limitadas de terrenos baldios. A alienação só pode ser feita se, confrontando os baldios com a área de uma povoação, a alienação for necessária à expansão da respectiva área urbana, ou

se se destinar à instalação de unidades industriais, de infraestruturas e de outros empreendimentos para a comunidade local.

As parcelas a alienar não podem ter área superior à necessária ao fim a que se destinam. E, no caso de se destinarem a expansão habitacional, não poderão exceder 1.500 metros quadrados por cada nova habitação a construir. É condição da alienação que o Município concorde com a instalação dos empreendimentos ou com a construção das habitações.

Se a alienação de partes dos baldios se destinar à instalação de equipamentos sociais sem fins lucrativos, pode ela ser feita gratuitamente e sem as restrições estabelecidas para as alienações a título oneroso, desde que a



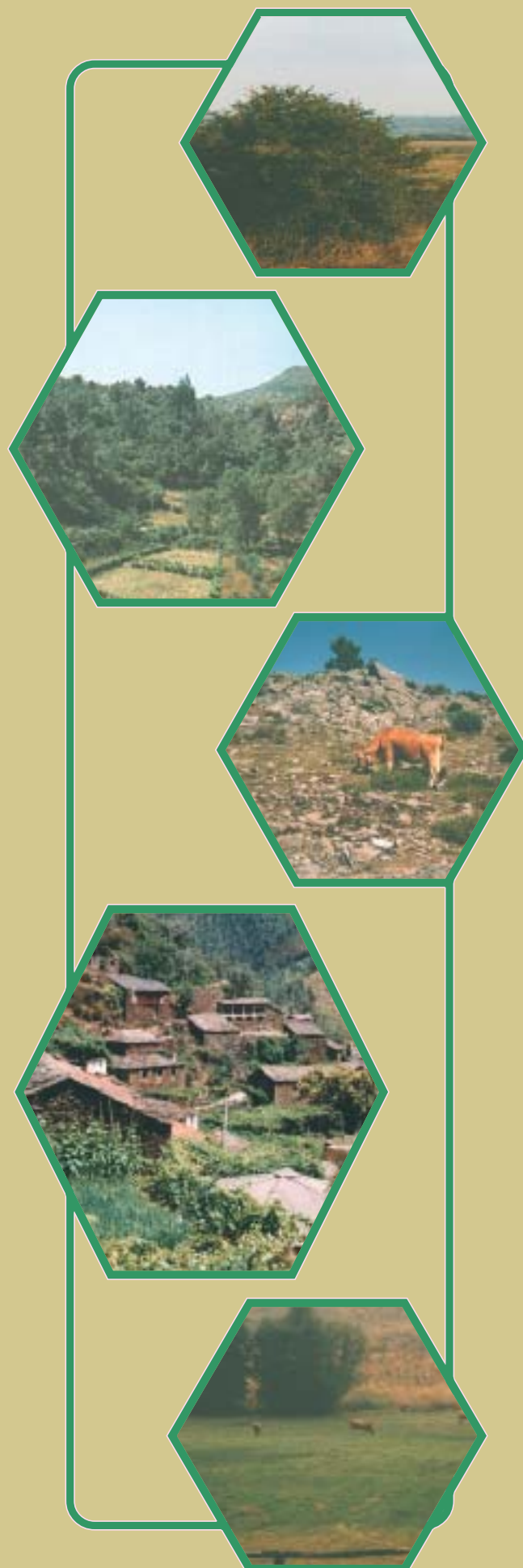
assembleia de compartes o delibere por maioria de dois terços, não sendo permitida a sua posterior alienação a terceiros, a não ser gratuitamente e para os mesmos fins (art.31).

Podem também ser alienados terrenos baldios nos termos do ponto 31 e a favor da freguesia nas condições referidas no ponto 26.

31. Construções de carácter duradouro feitas irregularmente no baldio até à data da publicação da lei 68/93.

Os terrenos baldios, onde tenham sido feitos irregularmente construções de carácter duradouro até 4 de Setembro de 1993 destinados a habitação ou a fins de exploração económica ou utilização social, podem ser alienados pela assembleia de compartes por deliberação da maioria de dois terços dos membros presentes, sem concurso público e por negociação directa, desde que se verifique o condicionalismo indicado no ponto 30 e se observe o mais aí referido.

Quando não se verificaram as condições referidas, os proprietários das construções construídas irregularmente podiam ter adquirido o terreno estritamente necessário ao fim da construção por acesso industrial imobiliária mesmo que o valor construído seja inferior ao do terreno no prazo de 1 ano a contar da entrada em vigor da lei 89/97 (4 de Agosto de 1997). Não o tendo feito, a comunidade local pode adquirir a todo



o tempo essas construções pelo valor determinado por acordo ou judicialmente (art.39).

32. Baldios administrados por entidade administrativa à data da entrada em vigor da lei 68/93

Os baldios que à data da entrada em vigor da lei 68/93 eram de facto administrados pelo Estado, por Freguesia ou por Município, continuam nessa situação, que a lei designa por administração transitória, presumindo-se que a entidade administrativa administra provisoriamente o baldio por delegação dos poderes de administração dos compartes até que o órgão representativo dos compartes confirme essa delegação nos termos previstos na lei para o efeito e referidos no



ponto 24, ou revogue a administração transitória.

Finda a administração transitória a entidade administrativa deve prestar contas

ao órgão representativo dos compartes, devendo as receitas líquidas ser distribuídas nos termos que tiverem sido estabelecidos para a administração provisória, ou em parte iguais, pela entidade gestora e pela comunidade dos compartes (art.36).

33. Os baldios administrados, à data da entrada em vigor da lei 68/93, pelo Estado em associação com os compartes nos termos da alínea b) do art. 9º do decreto lei 39/76

Os baldios, que à data de entrada em vigor da lei 68/93 estavam a ser administrados pelo Estado em associação com

os compartes na modalidade prevista no artigo 9º alínea b) do decreto lei 39/76 que vai referida no ponto 9, continuam a ser administrados nessa modalidade até que ocorra um dos seguintes factos:

a) O termo do prazo convencionado para a sua duração;

b) A comunicação pela assembleia de compartes ao Estado, na pessoa ou entidade que para o efeito o representante,

de que deve considerar findo esse regime a partir do prazo não inferior a 20 anos contado da notificação. Logo que cesse o regime de administração em associação previsto no artigo 9º alínea b) do decreto lei 39/76, ele não pode ser renovado, mas pode ser substituído por delegação de poderes de administração nos termos referidos no ponto 24.

Se o regime de associação terminar antes dos prazos acima referidos, as partes regularão por acordo, ou, na falta dele, por recurso a juízo, as compensações que no caso couberem, conforme o disposto no artigo 37, nº3.



Desta norma resulta que, se os com-
partes quiserem recuperar a adminis-
tração do baldio antes do decurso dos pra-
zos acima referidos, o Estado não se pode
opôr a isso, tendo porém direito a ser com-
pensado por isso. Esta é a melhor inter-
pretação da norma, tendo-se em conta que
a lei 68/93 segue uma economia de defe-
sa e conservação dos baldios e dos direi-
tos dos compartes sobre eles (art.37).

34. Os arrendamentos e as cessões de exploração de baldios anteriores à lei 68/93

Os arrendamentos e as cessões de
exploração de baldios, incluindo para efeitos
de exploração florestal, em curso à data da
entrada em vigor da lei 68/93, que hajam sido
celebrados com órgão representativo da co-
munidade local ou decorram de disposição
legal, manter-se-ão, nos termos negociados
ou decorrentes da lei, até ao seu termo, mas
reduzido o prazo a 20 anos se for superior.
Se o arrendamento ou a cessão de explora-
ção forem formalmente irregulares, deviam
ter sido renegociados com o órgão represen-

tativo da comunidade local até
ao fim do ano de 1996, tendo
caducado os que não foram
renegociados e devendo o ar-
rendatário ou o cessionário
prestar contas ao órgão repre-
sentativo da comunidade lo-
cal, sendo as receitas líquidas
distribuídas nos termos pre-
vistas para o arrendamento
ou a cessão e, na sua falta,
em partes iguais pela comu-
nidade dos compartes e pelo

arrendatário ou cessionário (art.35).

35. Prescrição das receitas provenientes do aproveitamento dos baldios anteriormente à lei 68/93

O direito das comunidades locais
às receitas provenientes do aproveita-
mento do baldio submetido ao regime

florestal anteriormente à lei 68/93 depositadas pelos serviços do Estado e não recebidas pelo órgão de administração do baldio prescrevem no prazo de 3 anos a contar da entrada em vigor da lei 68/93 (9 de Setembro de 1993), desde que o Estado tenha cumprido o dever de comunicar ao órgão executivo da Freguesia ou das Freguesias de situação do baldio o depósito com identificação da entidade depositária, o que devia ter feito no prazo de 90 dias após 9 Setembro de 1993, e a Freguesia ou Freguesias tenha afixado disso aviso, nos locais do costume, durante o prazo que decorrer até à prescrição, comunicando aos compartes que podem exigir nesse prazo os montantes depositados, e publicando também o aviso num jornal local, ou, na falta deste, no jornal mais lido na localidade. Se o depósito tiver sido feito em banco à ordem da comunidade local, o seu valor devia ter sido pago ao órgão representativo da comunidade local no prazo de 90 dias a contar da entrada em vigor da lei 68/93 (9 de Setembro de 1993).

Se o depósito não foi feito em banco o Estado devia ter entregado à Freguesia ou às Freguesias da área do baldio a quantia correspondente no mesmo prazo de 90 dias.

A Freguesia ou as Freguesias deviam ter elaborado, no prazo de 90 dias depois de terem recebido a quantia, um plano de utilização do montante recebido a submeter à aprovação da assembleia de compartes, ou, no caso de não existir, à assembleia ou às assembleias de freguesia, propondo a sua utilização em empreendimentos e melhoramentos na área do respectivo baldio ou no território correspondente à respectiva comunidade local (art.38).

36. Tribunal competente para solucionar conflitos relativos a baldios

São os tribunais comuns correspondentes à situação dos baldios os competentes para conhecer dos litígios que directa ou indirectamente tenham por objecto terrenos baldios, nomeadamente os referentes ao domínio, delimitação, utilização, ocupação ou apropriação, contratos de cessão, deliberações dos seus órgãos ou omissões do cumprimento do disposto na lei, sendo isentos das taxas de justiça e demais custas judiciais os órgãos e membros das comunidades locais titulares de direitos sobre os baldios e também as entidades em que tiverem sido delegados os respectivos poderes de administração (art.32).