

|              |                          |
|--------------|--------------------------|
| ASSUNTO:     | Baldios. Arrendamento.   |
| Parecer n.º: | INF_USJAAL_SO_10024/2026 |
| Data:        | 17.08.2026               |

Pelo Exmo. Sr. Presidente da Junta de Freguesia foi solicitada a emissão de parecer jurídico que esclareça os *“procedimentos necessários para o arrendamento de um terreno baldio destinado a pastoreio”*.

Cumpre, pois, informar:

I

O regime aplicável aos baldios e aos demais meios de produção comunitários possuídos e geridos por comunidades locais integrados no setor cooperativo e social dos meios de produção, encontra-se previsto na Lei n.º 75/2017, de 17 de agosto.

Nos termos desta Lei, entende-se por baldios, *“os terrenos com as suas partes e equipamentos integrantes, possuídos e geridos por comunidades locais”,* utilizados, designadamente, *“para efeitos de apascentação de gados, de recolha de lenhas e de matos, de culturas e de caça, de produção elétrica e de todas as suas outras atuais e futuras potencialidades económicas, nos termos da lei e dos usos e costumes locais”* (cf. artigos 2.º alínea a) e 3.º n.º 1 da Lei n.º 75/2017).

Como se concluiu, a este propósito, no Acórdão do Tribunal da Relação do Porto, de 17 de maio de 2022, proferido no Processo n.º 982/21.9T8PNF.P1 <sup>1</sup>:

*“I - Os baldios, não sendo bens pertencentes a entidades públicas nem a entidades privadas, são uma terceira espécie de propriedade, entronada em comunidades locais, as quais podem não coincidir com as circunscrições administrativas.*

*II - O fio condutor na definição dos baldios tem sido o de que a sua titularidade reside nos Compartes, sendo o universo destes integrado por cidadãos com residência na área onde se situam os*

---

<sup>1</sup> Acessível em <https://www.dgsi.pt/jtrp.nsf/56a6e7121657f91e80257cda00381fdf/b1440bb0bdce9226802588540054b46c?OpenDocument&Highlight=0,associa%C3%A7%C3%B5es>

*correspondentes imóveis, no respeito pelos usos e costumes reconhecidos pelas comunidades locais, podendo também ser atribuída pela Assembleia de Compartes essa qualidade a cidadão não residente.*

*III - Como forma de incentivo à sobrevivência dos baldios, a regra é a de que as receitas obtidas com a exploração dos seus recursos não são distribuíveis e são investidas na sua valorização económica e em benefício das respetivas comunidades locais”.*

Dessa forma, os titulares dos baldios são os “compartes”, pessoas singulares que, no seu conjunto, formam a “comunidade local”, a qual “possui e gere os baldios e outros meios de produção comunitários” (cf. artigos 2.º alíneas b) e c) e 7.º da Lei n.º 75/2017).

Por outro lado, nos termos do disposto no n.º 1 do artigo 17.º da Lei n.º 75/2017, “para o exercício dos atos de representação, disposição, gestão e fiscalização relativos aos correspondentes imóveis, os compartes organizam-se em assembleia de compartes, bem como em conselho diretivo e em comissão de fiscalização eleitos por aquela, com as competências previstas na presente lei”.

Assim, os órgãos de representação, gestão e fiscalização dos baldios são a assembleia de compartes, o conselho diretivo e a comissão de fiscalização, sendo que:

- A assembleia de compartes é constituída por todos os compartes constantes do caderno de recenseamento aprovado e anualmente atualizado, onde consta o nome e a residência de cada comparte.
- O conselho diretivo é composto, em número ímpar, por um mínimo de três e um máximo de cinco compartes, eleitos pela assembleia de compartes de entre os seus membros pelo sistema de lista completa;
- A comissão de fiscalização é constituída por três ou cinco compartes, eleitos pela assembleia de compartes de entre os seus membros, de preferência com conhecimentos de contabilidade.

Como se referiu a propósito da administração dos baldios, no Parecer desta Unidade de Serviços com a referência n.º INF\_DAAL\_AMM\_1604/2020, de 10.02.2020:

*“1. A administração dos baldios é exercida por direito próprio pelos compartes, pelo que o seu exercício por outras entidades administrativas, designadamente as juntas de freguesia, só pode ocorrer mediante os instrumentos de administração previstos na lei, ou seja, em situações excecionais de administração provisória ou de delegação de poderes.*

*2. Constituindo a administração do baldio por delegação de poderes na Junta de Freguesia uma situação excecional à luz dos princípios que enformam o regime jurídico vigente, máxime o da defesa do direito das comunidades aos seus baldios, afigura-se que essa delegação de poderes não pode naturalmente*

*implicar uma apropriação dos bens inerentes à sua administração pela Junta de Freguesia, nem legitima a autarquia a integrar no seu orçamento receitas que por direito próprio pertencem aos compartes.*

*3. Assim, atenta a natureza jurídica dos baldios, entende-se que a sua administração pela Junta de Freguesia mediante delegação de poderes deve ser configurada como gestão de um património autónomo, que é por direito próprio dos compartes, devendo, consequentemente, a atividade financeira inerente a tal gestão ser objeto de um tratamento autónomo para efeitos da posterior prestação de contas à assembleia de compartes relativo a cada exercício económico”.*

Dessa forma, a administração dos baldios constitui uma competência própria das comunidades locais de compartes, exercida através dos respetivos órgãos de gestão, nos termos legalmente previstos.

Consequentemente, o exercício de funções de administração por outras entidades administrativas, designadamente pelas juntas de freguesia, apenas é admissível nos casos e mediante os mecanismos expressamente previstos na lei, nomeadamente em situações de administração provisória ou no âmbito de delegação de poderes validamente conferida (cf. artigo 35.º da Lei n.º 75/2017) <sup>2</sup>.

Acresce que, de acordo com o disposto na alínea oo) do n.º 1 do artigo 16.º do Regime Jurídico das Autarquias Locais (RJAL) <sup>3</sup>, à junta de freguesia competirá, ainda, proceder à administração ou à utilização de baldios sempre que não existam assembleias de compartes.

## II

Neste pressuposto, passar-se-á seguidamente a analisar o âmbito da questão suscitada que versa sobre os procedimentos necessários para arrendamento de um baldio.

---

<sup>2</sup> Sobre a possibilidade e o âmbito da delegação de poderes na junta de freguesia, a que se refere o artigo 35.º da Lei n.º 75/2017, concluiu-se no Parecer desta Unidade de Serviços com o n.º INF\_DAAL\_AMM\_6089/2020, de 10.07.2020, o seguinte:

*“(…) Anota-se, na verdade, que a possibilidade de delegação de poderes não pode ter por efeito subverter a natureza jurídica dos baldios cujo regime legal espelha o imperativo comunal e democrático que preside a essa natureza.*

*O equivale a dizer que a delegação de poderes não pode postergar as competências da própria assembleia de compartes, sendo que os poderes de administração “delegáveis” são apenas os próprios do Conselho Diretivo.*

*Neste sentido, veja-se o Acórdão n.º 96/2012, do Tribunal Constitucional, para o qual por brevidade aqui remetemos, e de acordo com o qual “existindo assembleia de compartes, apenas as competências próprias do conselho executivo são delegáveis na junta de freguesia.”*

<sup>3</sup> Regime Jurídico das Autarquias Locais (RJAL), aprovado em anexo à Lei n.º 75/2013, de 12 de setembro, alterada pela Declaração de Retificação n.º 46-C/2013, de 01 de novembro, pela Declaração de Retificação n.º 50-A/2013, de 11 de novembro, pela Lei n.º 25/2015, de 30 de março, pela Lei n.º 69/2015, de 16 de julho, pela Lei n.º 7-A/2016, de 30 de março, pela Lei n.º 42/2016, de 28 de dezembro, pela Lei n.º 50/2018, de 16 de agosto, pela Lei n.º 66/2020, de 04 de novembro, pela Lei n.º 24-A/2022, de 23 de dezembro, pela Lei n.º 82/2023, de 29 de dezembro, e pelo Decreto-Lei n.º 10/2024, de 08 de janeiro.

Ora, no que concerne ao regime aplicável aos baldios, importa referir que *“os terrenos baldios encontram-se fora do comércio jurídico, não podendo, no todo ou em parte, ser objeto de apropriação por terceiros por qualquer forma ou título, incluindo por usucapião”* (cf. n.º 3 do artigo 6.º da Lei n.º 75/2017), sendo nulos os *“atos ou negócios jurídicos de apropriação ou apossamento, por terceiros, tendo por objeto terrenos baldios, bem como da sua posterior transmissão, (...) nos termos gerais de direito, exceto nos casos expressamente previstos na presente lei”* (cf. n.º 4 do artigo 6.º da Lei n.º 75/2017).

Sem prejuízo, a alínea m) do n.º 1 do artigo 24.º, da Lei n.º 75/2017, consigna que compete à assembleia de compartes *“m) Deliberar sobre a alienação ou a cessão de exploração de direitos sobre baldios, nos termos do disposto na presente lei”*.

Assim, da atual Lei n.º 75/2017 resulta, que, no atual contexto legal, não está prevista a possibilidade de arrendamento de terrenos baldios, quer a compartes, quer a terceiros <sup>4</sup>, mas apenas a possibilidade de a assembleia de compartes deliberar sobre a cessão de exploração, nos termos do artigo 36.º, desse diploma legal, que estabelece o seguinte:

#### ***“Artigo 36.º***

##### ***Cessão de exploração***

***1 - Os meios de produção comunitários só podem ser objeto de aproveitamento total ou parcial por terceiros por contrato de cessão de exploração, sem prejuízo do disposto sobre utilização precária por junta de freguesia, delegação de poderes de administração e administração em regime de associação com o Estado, nos casos previstos na presente lei.***

***2 - Pode a assembleia de compartes deliberar a cessão da exploração de partes limitadas do respetivo baldio para o aproveitamento dos recursos dos respetivos espaços rurais, nomeadamente para fins de exploração agrícola, agropecuária, florestal ou cinegética aos respetivos compartes, sem prejuízo do princípio da igualdade de tratamento dos propostos cessionários.***

***3 - Entende-se por contrato de cessão de exploração o contrato, celebrado na sequência de autorização pela assembleia de compartes, pelo qual é cedido a terceiros temporária e onerosamente o direito a explorar potencialidades económicas de imóvel comunitário, ou de parte dele, ou o direito a exploração já nele existente.***

***4 - O contrato de cessão de exploração só pode transmitir direitos de exploração desde que precedido de deliberação da assembleia de compartes tomada por maioria de dois terços.***

---

<sup>4</sup> Não obstante, refere-se que a anterior Lei dos Baldios, aprovada pela Lei n.º 68/93, de 04 de setembro, previa no seu artigo 10.º, na versão resultante da alteração operada pela Lei n.º 72/2014, de 02 de setembro, a possibilidade do arrendamento dos baldios, sucede que com a revogação desta Lei, pelo artigo 58.º n.º 1 da Lei n.º 75/2017, de 17 de agosto, esta nova Lei deixou de prever a possibilidade de celebração de contratos de arrendamento.

**5 - A cessão de exploração, nos termos dos números anteriores, pode efetivar-se por períodos até 20 anos, podendo o contrato de cessão de exploração estabelecer que esta é automática e sucessivamente prorrogável por períodos de 20 anos, até um máximo de 80 anos, tendo em consideração as necessidades de amortização do investimento realizado.**

**6 - Caso seja atingido o prazo máximo referido, ou o contrato caduque por força do mesmo, a celebração de novo contrato depende de autorização expressa da assembleia de compartes.**

**7 - O contrato de cessão de exploração está sujeito a forma escrita, dele devendo obrigatoriamente constar:**

- a) A identificação dos outorgantes;
- b) A identificação matricial do imóvel comunitário;
- c) A implantação cartográfica do imóvel, se for baldio;
- d) A área cedida para exploração, se for de parte do imóvel, devendo neste caso ser feita a identificação dessa parte nos termos das alíneas anteriores;
- e) Os equipamentos a instalar;
- f) O preço a pagar e respetivas atualizações;
- g) O prazo ou prazos de pagamento;
- h) O modo de pagamento;
- i) O prazo da cessão;
- j) Uma cópia da ata da assembleia de compartes onde a cessão de exploração é aprovada".

No que concerne à cessão de exploração, refere João Carlos Gralheiro <sup>5</sup> que:

*"Apesar de o regime exclusivista firmado nesta lei, ela declara, no seu art. 36.º/1 "os meios de produção comunitários só podem ser objeto de aproveitamento total ou parcial por terceiros por contrato de cessão de exploração."*

*Quiçá em razão da justificação da diferenciação existente na denominação dos contratos que impliquem a transmissão temporária do gozo de bens que integrem o setor de propriedade cooperativo e social, seria retirada a admissibilidade da outorga de contratos de arrendamento que tivessem por objeto baldios. Tornaram, pois, a não ser legalmente admissíveis os contratos de arrendamento que tivessem os baldios por objeto.*

*Para que se possam celebrar contratos de cessão de exploração, sendo neles cessionários os compartes do baldio em questão, deverá "a assembleia de compartes deliberar a cessão da exploração de partes limitadas do respetivo baldio para o aproveitamento dos recursos dos respetivos espaços rurais,*

---

<sup>5</sup> In "Dos baldios até à Lei n.º 75/2017, de 17 de agosto", Edições Esgotadas, pág. 214.

*nomeadamente para fins de exploração agrícola, agropecuária, florestal ou cinegética aos respetivos compartes, sem prejuízo do princípio da igualdade de tratamento dos propostos cessionários (art. 36º/2). Quando os cessionários sejam terceiros (“não compartes”), a assembleia de compartes poderá autorizar a cedência temporária e onerosa do “direito a explorar potencialidades económicas de imóvel comunitário, ou de parte dele, ou o direito a exploração já nele existente.” (art. 36º/3).*

*Viria, assim, a lei, mantendo a obrigatoriedade de aprovação/autorização da assembleia de compartes (art. 24º/a,m)), confirmar a diferenciação do âmbito deste tipo de contratos em razão da qualidade dos cessionários.*

*Para as cessões de exploração a compartes, e porque o legislador nada diz em contrário, elas poderão ser onerosas ou gratuitas. Todavia, estes contratos deverão respeitar o princípio da igualdade de tratamento dos cessionários, para o que contribuem os fins previstos, pois que constituem como que um menor divisor comum que, por referência ao tipo de utilização tradicional dos baldios, a todos une.*

*Para as cessões de exploração a “não compartes”, os contratos têm, obrigatoriamente, de ser onerosos. Nos termos do disposto no art. 36º/5, o prazo máximo previsto para este tipo de contratos pode ir até 20 anos, automática e sucessivamente prorrogável por iguais períodos de tempo até ao limite de 80 anos, “tendo em consideração as necessidades de amortização do investimento realizado.”*

*Este tipo de contratos fica sujeito à forma escrita, devendo deles constar a identificação dos outorgantes, a identificação matricial do imóvel comunitário, a implantação cartográfica do mesmo, a área cedida para a exploração, os equipamentos a instalar, o preço a pagar e respetivas atualizações, o prazo ou prazos de pagamento, o modo de pagamento, o prazo da cessão e a cópia da ata da assembleia de compartes onde a cessão de exploração tiver sido aprovada (nº 7). Entende-se que o não cumprimento deste requisito formal implica a nulidade do contrato, pois que da referida norma, e em razão da dita obrigatoriedade, não se retira que a forma ali exigida seja meramente ad probationem.”*

Nesta conformidade, para realizar a cessão de exploração, deve a entidade consulente observar os trâmites e formalidades previstos no artigo 36.º da Lei n.º 75/2017, salientando-se, como se referiu no Parecer desta Unidade de Serviços, com a referência n.º INF\_DSAJAL\_LIR\_7823/2022, de 01.07.2022, que:

*“1) Se o **cessionário for um comparte do baldio**, para que seja celebrado contrato de cessão de exploração “de partes limitadas do respetivo baldio para o aproveitamento dos recursos dos respetivos espaços rurais, nomeadamente para fins de exploração agrícola, agropecuária, florestal ou cinegética”, exige-se, designadamente, que a assembleia de compartes delibere nesse sentido, por maioria de dois terços, “sem prejuízo do princípio da igualdade de tratamento dos propostos cessionários” e que o contrato seja firmado por escrito.*

*2) Se o cessionário não for parte do baldio, mas sim um terceiro, o contrato de cessão de exploração pelo qual é “cedido temporária e onerosamente o direito a explorar potencialidades económicas de imóvel comunitário, ou de parte dele, ou o direito a exploração já nele existente” também carece de deliberação da assembleia de partes por maioria de dois terços e terá de ser sempre de carácter oneroso e firmado por escrito”.*

### III

#### **Em conclusão:**

1. Os baldios são terrenos com as suas partes e equipamentos integrantes, possuídos e geridos por comunidades locais, utilizados, designadamente, para efeitos de apascentação de gados, de recolha de lenhas e de matos, de culturas e de caça, de produção elétrica e de todas as suas outras atuais e futuras potencialidades económicas, nos termos da lei e dos usos e costumes locais.
2. Da atual Lei n.º 75/2017 resulta, que, no atual contexto legal, não está prevista a possibilidade de arrendamento de terrenos baldios, quer a partes, quer a terceiros, mas apenas a possibilidade de a assembleia de partes deliberar sobre a cessão de exploração, nos termos do artigo 36.º, desse diploma legal.
3. O contrato de cessão de exploração está sujeito, nos termos do n.º 7 do artigo 36.º da Lei n.º 75/2017, a forma escrita, dele devendo obrigatoriamente constar: a) A identificação dos outorgantes; b) A identificação matricial do imóvel comunitário; c) A implantação cartográfica do imóvel, se for baldio; d) A área cedida para exploração, se for de parte do imóvel, devendo neste caso ser feita a identificação dessa parte nos termos das alíneas anteriores; e) Os equipamentos a instalar; f) O preço a pagar e respetivas atualizações; g) O prazo ou prazos de pagamento; h) O modo de pagamento; i) O prazo da cessão; j) Uma cópia da ata da assembleia de partes onde a cessão de exploração é aprovada.