

### Nova Lei dos Baldios

Foi recentemente publicada em Diário da República a Lei n.º 75/2017, de 17 de agosto, que vem estabelecer o regime aplicável aos baldios e aos demais meios de produção comunitários, revogando a Lei n.º 68/93, de 4 de setembro que havia sido recentemente alterada pela Lei n.º 14/2014, de 2 de setembro.

A nova lei continua a referir-se aos baldios como os terrenos possuídos e geridos por comunidades locais - enunciando agora expressamente os equipamentos integrantes desses terrenos -, destinados a um conjunto múltiplo de finalidades que passa a integrar especificamente a produção de energia elétrica.

O novo regime densifica o tratamento de vários aspetos relativos aos baldios, como sejam a impossibilidade de apropriação ou apossamento por parte de terceiros, o conceito e regime aplicável aos compartes e às comunidades locais, o regime aplicável aos planos de utilização dos baldios e da cooperação com os serviços públicos, entre outros.

Em paralelo, foi ainda revisto o sistema de identificação e cadastro dos baldios, prevendo-se a criação de uma plataforma eletrónica de acesso público, da qual deverá constar a informação geral de cada baldio (e.g. identificação, localização e área), os respetivos órgãos de gestão, os planos de utilização e outras informações relativas à respetiva atividade.

Não obstante, são de assinalar alterações pontuais de relevo, nomeadamente no que diz respeito aos instrumentos de administração dos baldios - com destaque para a introdução da figura dos agrupamentos de baldios e a eliminação da possibilidade de arrendamento - e a previsão de um limite temporal para a sua exploração privativa.

Entre as alterações mais relevantes, conta-se a supressão da possibilidade de os baldios poderem ser objeto de contratos de arrendamento, que vinha sendo possível desde 2014.

Para além disso, o legislador consagrou uma disposição transitória que impede a renovação de contratos de arrendamento celebrados depois da entrada em vigor da Lei n.º 72/2014, de 2 de setembro. Impedimento que abrange os casos em que se preveja a renovação automática, passando a aplicar-se o regime dos contratos de cessão de exploração. Para além disso, é ainda reconhecida a possibilidade de as entidades administradoras dos baldios (i) determinarem unilateralmente a conversão dos contratos de arrendamento em contratos de cessão de exploração ou de (ii) procederem à denúncia dos mesmos, indemnizando em qualquer caso os arrendatários (apenas?) pelos danos emergentes. Esta limitação aos danos emergentes é de legalidade duvidosa, como aliás todo o regime transitório.

No que respeita aos contratos de cessão de exploração, o novo regime vem estabelecer o limite temporal de 20 anos para a respetiva celebração, permitindo-se renovações automáticas e sucessivas por iguais períodos, até ao limite de 80 anos. Ao invés do que sucede nos contratos de arrendamento, os contratos de cessão de exploração em vigor podem permanecer inalterados até ao termo do prazo, podendo renovar-se nos termos previstos para o novo regime.

Perante a disparidade de soluções encontradas pelo legislador nesta matéria, antecipam-se algumas dificuldades na aplicação do novo regime aos contratos de arrendamento atualmente em vigor, nomeadamente no que diz respeito à articulação da realidade económica subjacente ao regime dos contratos de cessão de exploração e a sujeição a (nova?) deliberação da Assembleia de Compartes.

### A equipa de Imobiliário

Ricardo Reigada Pereira

Managing Partner

M: +351 916 714 970

E: [ricardo.pereira@rrp.pt](mailto:ricardo.pereira@rrp.pt)

José Manuel Henriques

Associate

M: +351 926 952 724

E: [jose.henriques@rrp.pt](mailto:jose.henriques@rrp.pt)