

Guia de Apoio ao Regime Jurídico da Estruturação Fundiária

Lei n.º 111/2015, de 27 de agosto, alterada pela Lei n.º 89/2019, de 3 de setembro



DSPAA/DAEA
junho de 2025
Versão 1.0

Índice

1.	Objetivo	3
2.	Introdução	3
3.	Instrumentos de Estruturação Fundiária	3
3.1.	Emparcelamento Rural	3
3.1.1.	Emparcelamento simples	4
Iniciativa:	4	
Aprovação dos Projetos:	4	
Apoio técnico:	5	
Obrigação e ónus:	5	
Isenções e incentivos:	5	
Exemplos de emparcelamento simples:	6	
3.1.2.	Emparcelamento integral	8
Iniciativa e entidades promotoras:	8	
3.2.	Valorização fundiária	9
3.3.	Regime de fracionamento dos prédios rústicos	9
Unidade de Cultura:	9	
A proibição do fracionamento não é aplicável:	10	
Prédios com RAN:	10	
Exemplos de fracionamento:	11	
3.4.	Planos territoriais intermunicipais ou municipais	13
3.5.	Bolsa Nacional de Terras, para utilização agrícola, florestal ou silvopastoril	14
4.	Legislação	14

1. Objetivo

Este guia pretende apoiar os técnicos e demais intervenientes na interpretação da Lei n.º 111/2015, de 27 de agosto, alterada pela Lei n.º 89/2019, de 3 de setembro e na aplicação prática das disposições legais relativas aos diversos instrumentos de estruturação fundiária.

2. Introdução

A Lei n.º 111/2015, de 27 de agosto, alterada pela Lei n.º 89/2019, de 3 de setembro, estabelece o Regime Jurídico da Estruturação Fundiária (RJEF), através dos seus instrumentos fundiários, nomeadamente, o emparcelamento rural, a valorização fundiária, o regime de fracionamento dos prédios rústicos, os planos territoriais intermunicipais ou municipais e a bolsa nacional de terras para utilização agrícola, florestal ou silvopastoril.

O RJEF tem como objetivo criar melhores condições para o desenvolvimento das atividades agrícolas e florestais, de modo compatível com a sua gestão sustentável nos domínios económico, social e ambiental, através da intervenção na configuração, dimensão, qualificação e utilização produtiva das parcelas e prédios rústicos.

O presente Guia tem como objetivo apoiar os diversos intervenientes nos processos de estruturação fundiária, na interpretação do RJEF, principalmente no que se refere ao emparcelamento simples e ao regime de fracionamento dos prédios rústicos.

3. Instrumentos de Estruturação Fundiária

3.1. Emparcelamento Rural

O emparcelamento rural tem por objetivos:

- a) Melhorar as condições técnicas e económicas de desenvolvimento das atividades agrícolas ou florestais através da concentração e correção da configuração dos prédios rústicos;
- b) Garantir o aproveitamento dos recursos e dos valores naturais, bem como valorizar a biodiversidade e a paisagem;
- c) Garantir a melhoria da qualidade de vida da população rural e o correto ordenamento fundiário.

As operações de emparcelamento podem ser desenvolvidas sempre que a estrutura fundiária assim o justifique, tendo em vista o desenvolvimento das atividades agrícolas ou florestais, a conservação e salvaguarda dos recursos e dos valores naturais, da biodiversidade e da paisagem. As operações de emparcelamento podem incluir obras de melhoramento fundiário, as quais poderão incidir designadamente na melhoria das acessibilidades, em drenagens e terraplanagens, no abastecimento de energia, etc.

Na forma do emparcelamento integral, devido à sua dimensão e ao número de proprietários/explorações abrangidas, aquelas intervenções constituem obras de interesse coletivo (artigo 4.º, da Lei n.º 111/2015, de 27 de agosto)

3.1.1.Emparcelamento simples

Consiste na correção da divisão parcelar de prédios rústicos ou de parcelas pertencentes a dois ou mais proprietários ou na aquisição de prédios contíguos, através da concentração, do redimensionamento, da retificação de estremas e da extinção de encraves e de servidões e direitos de superfície.

O emparcelamento simples pode também integrar obras de melhoramento fundiário.

Iniciativa:

As operações de emparcelamento simples podem ser da iniciativa de proprietários interessados, diretamente ou através de representantes, incluindo organizações representativas.

Podem ainda ser objeto de um acordo de parceria entre dois ou mais proprietários, ou em parceria com as freguesias ou os municípios (Artigo 8.º da Lei n.º 111/2015, de 27 de agosto, na sua redação atual).

As parcerias devem ser estabelecidas entre os proprietários e as freguesias ou municípios, através de um acordo de parceria, sempre que o emparcelamento simples inclua obras de melhoramento fundiário. O teor do acordo de parceria encontra-se descrito no n.º 4, do artigo 8.º, da referida Lei.

Aprovação dos Projetos:

- Município territorialmente competente;
- DGADR, no caso de o proponente ser o Município

De acordo com o n.º 2 do artigo 9.º, da referida Lei, não se aplica às aquisições de prédios confinantes ou de prédios contíguos.

Apoio técnico:

A DGADR e a CCDR (ex-DRAP) territorialmente competente prestam apoio técnico para elaboração e execução de operações de emparcelamento simples.

Obrigação e ónus:

Os prédios resultantes de emparcelamento simples ou de anexação de prédios rústicos **não podem fracionar-se durante 15 anos**, a partir da data do registo, devendo o ónus de não fracionamento ser inscrito no registo predial.

Isenções e incentivos:

- Isentos de emolumentos, todos os atos e contratos necessários à realização das operações de emparcelamento rural, bem como o registo de todos os direitos e ónus incidentes sobre os novos prédios rústicos daí resultantes.

- Isentas de Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis e de Imposto de Selo, durante 10 anos:

- . As transmissões de prédios rústicos em resultado de operações de emparcelamento rural;
- . As aquisições de prédio rústico confinante* ou de prédios contíguos** com prédio da mesma natureza, sendo neste caso, necessário um parecer da Câmara Municipal, que ateste que a aquisição contribui para melhorar a estrutura fundiária da exploração.
- . Aquisições de prédio rústico que excedam o quinhão ideal do adquirente no ato de partilha ou divisão que ponham termo à compropriedade, sendo necessário um parecer vinculativo da CCDR (ex-DRAP), que ateste que o fracionamento da unidade predial ou da exploração agrícola não acarreta inconveniente.

As operações de emparcelamento, **devem respeitar os valores de superfície máxima** resultante do redimensionamento de explorações agrícolas, que constam do Anexo I da Portaria n.º 219/2016, de 9 de agosto.

Exemplos de emparcelamento simples:

a) Concentração

Envolve vários proprietários e permite fazer trocas de terrenos de forma a permitir concentrar os terrenos dispersos e fragmentados de cada proprietário de preferência num único prédio.

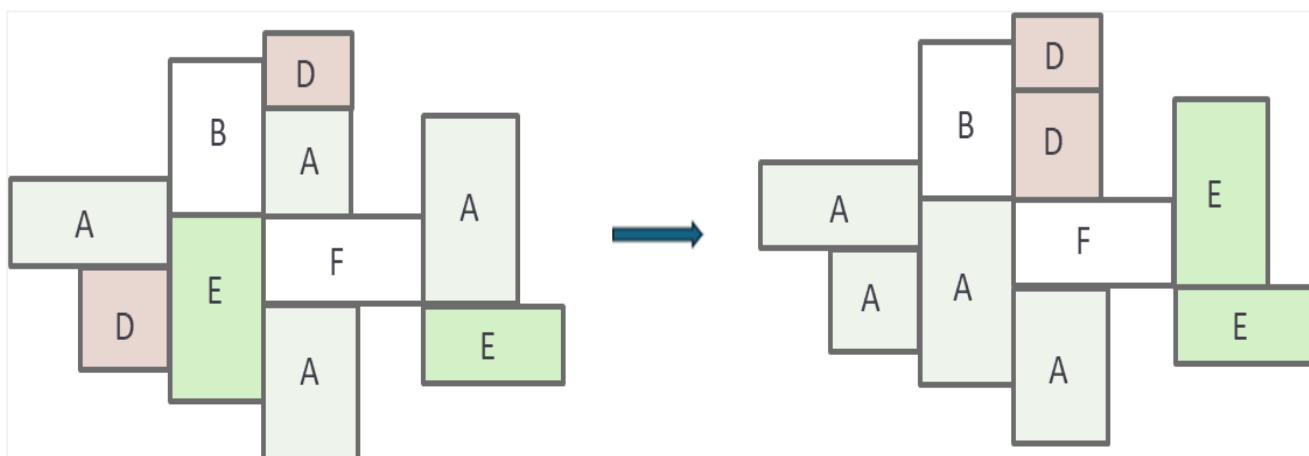


Figura 1 – Concentração

* Entende-se por "confinante" terrenos agrícolas com estremas comuns;

** Entende-se por "contíguos" uma sucessão de prédios rústicos, em que pelo menos um deles é confinante com o prédio do adquirente, e os restantes são confinantes pelo menos com um dos outros.

b) Redimensionamento

Implica que o proprietário aumente a sua área de exploração com recurso, em regra, à compra de terrenos vizinhos.

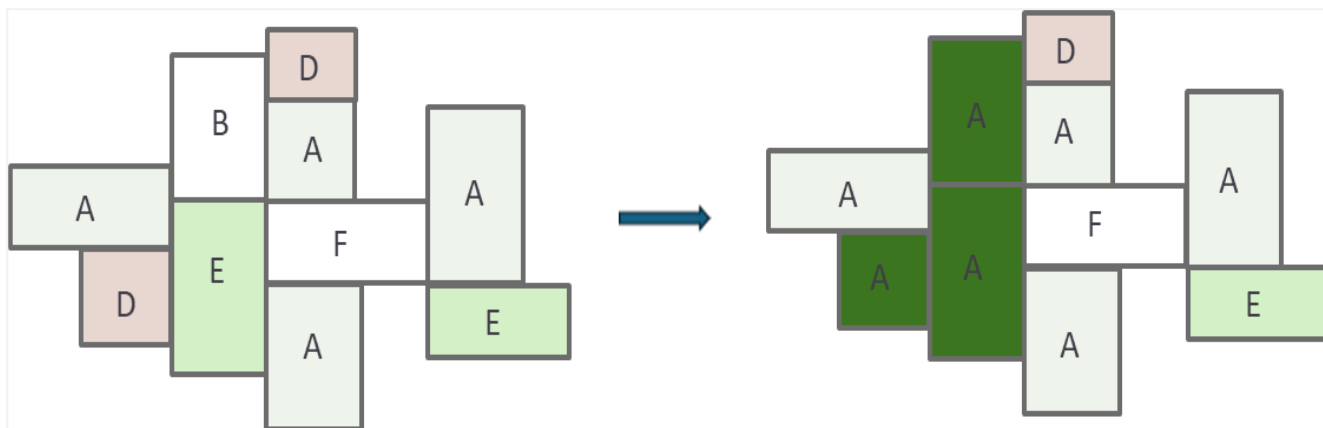


Figura 2 – Redimensionamento

c) Retificação de estreimas

Útil para corrigir defeitos da delimitação dos prédios que impedem os amanhos culturais ou o uso de máquinas.



Figura 3 – Retificação de estreimas

d) Extinção de encraves

Através da aquisição do prédio confinante, elimina-se o prédio que se encontra encravado.



Figura 4 – Extinção de encraves

e) Extinção de servidões e direitos de superfície

No caso da existência de uma servidão de passagem para o prédio confinante, a aquisição do terreno irá extinguir essa servidão.

A posse de árvores plantadas no prédio confinante, através da aquisição desse mesmo prédio, extinguirá o direito de superfície sobre o terreno vizinho.

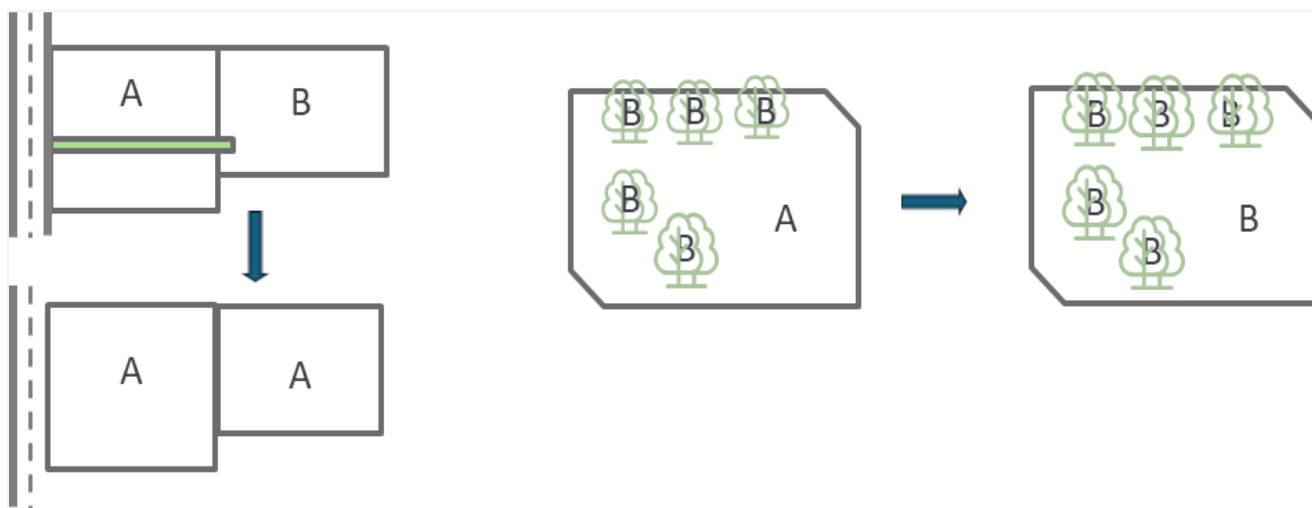


Figura 5 – Extinção de servidões e direitos de superfície

3.1.2. Emparcelamento integral

Consiste na substituição de uma estrutura predial da propriedade rústica por outra que, associada à realização de obras de melhoramento fundiário, permita:

- Concentrar a área de prédios rústicos ou parcelas pertencentes a cada proprietário no menor número possível de prédios rústicos;
- Melhorar a configuração e as condições de utilização das parcelas e dos prédios rústicos e apoiar o desenvolvimento das zonas rurais;
- Aumentar a superfície dos prédios rústicos;
- Eliminar prédios encravados.

Iniciativa e entidades promotoras:

- Iniciativa do Estado ou dos municípios;
- A DGADR é a entidade promotora nas operações da iniciativa do Estado;
- Os municípios são a entidade promotora nas operações da sua iniciativa.

3.2. Valorização fundiária

Tem por objetivo a qualificação e o melhor aproveitamento económico, ambiental e social das parcelas e dos prédios rústicos, através da execução de obras de melhoramento fundiário.

As ações de emparcelamento rural, simples ou integral, podem ser englobadas em projetos de valorização fundiária.

Esta matéria encontra-se regulada pela Lei n.º 111/2015, de 27 de agosto na sua redação atual, nos artigos 35.º a 42.º e 43.º a 47.º.

3.3. Regime de fracionamento dos prédios rústicos

Ao fracionamento e à troca de parcelas aplicam-se, além das regras dos artigos 1376.º a 1381.º do Código Civil, as disposições da Lei n.º 111/2015, de 27 de agosto na sua redação atual, sendo que:

- Os terrenos aptos para cultura não podem fracionar-se em parcelas de área inferior a determinada superfície mínima, correspondente à unidade de cultura (UC) fixada para cada zona do País;
- Aplica-se também ao terreno contíguo pertencente ao mesmo proprietário, embora seja composto por prédios distintos;
- Nas áreas de Reserva Agrícola Nacional (RAN), a unidade de cultura corresponde ao triplo da área fixada para região;
- Não podem resultar prédios com menos de 20m de largura;
- Não é admitido o fracionamento que possa resultar em enclave, mesmo respeitando a unidade de cultura;
- Não podem resultar prédios com extremas mais irregulares do que o prédio original.

Unidade de Cultura:

É a superfície mínima de terreno rústico que pode ser gerida de uma forma sustentável. Releva para a sua distinção terrenos de regadio, sequeiro e floresta.

Fixada pela Portaria n.º 219/2016, de 9 de agosto, alterada pela Portaria n.º 19/2019, de 15 de janeiro

O regime do fracionamento, através do estabelecimento de unidade de cultura para os diversos usos dos terrenos em cada região, visa preservar a viabilidade agrícola e/ou económica dos novos prédios resultantes do fracionamento.

A proibição do fracionamento não é aplicável:

- A terrenos que constituam partes componentes de prédios urbanos ou se destinem a algum fim que não seja a cultura;
- Se o adquirente da parcela resultante do fracionamento for proprietário de terreno contíguo ao adquirido, desde que a área da parte restante do terreno fracionado corresponda, pelo menos, a uma unidade de cultura;
- Se o fracionamento tiver por fim a desintegração de terrenos para construção ou retificação de estremas.

Prédios com RAN:

Tal como já referido, para efeitos de fracionamento nas áreas RAN, a UC corresponde ao triplo da área fixada pela lei geral para os respetivos terrenos e região (de acordo com o artigo 27.º do Decreto-Lei n.º 199/2015, de 16 de setembro, que aprova o regime jurídico da RAN).

Ou seja, o fracionamento de parcelas em prédios que estejam abrangidos por área RAN, em que haja fracionamento da área em RAN, terão sempre de respeitar o triplo das áreas fixadas para os respetivos terrenos e região na qual estão inseridas.

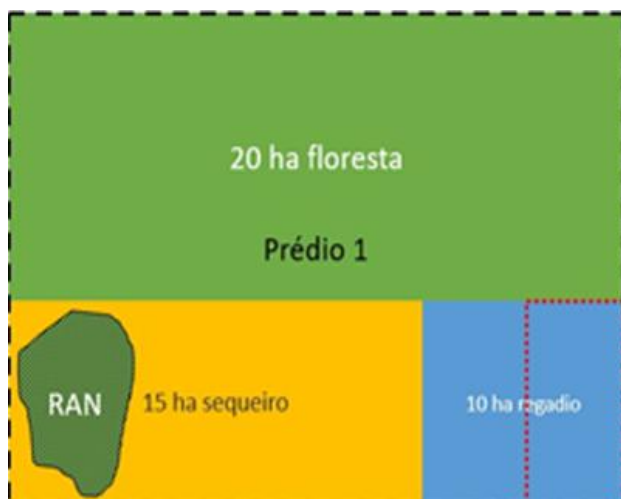
Apenas em situações de fracionamento em que a UC, das parcelas de cultura do prédio, esteja garantida e a área RAN no prédio original não seja dividida não será aplicado o referido anteriormente.

O objeto do fracionamento são os prédios rústicos, todavia pretende-se a preservação da área das parcelas de cultura que o compõem, de forma a respeitar nos novos prédios a existência de parcelas, todas com área igual ou superior à UC.

Ou seja, se nos prédios resultantes do fracionamento estiver assegurado o cumprimento da UC de cada uma das parcelas (fracionadas) que o constituem, o fracionamento será viável, se igualmente estiverem cumpridos os requisitos atrás elencados.

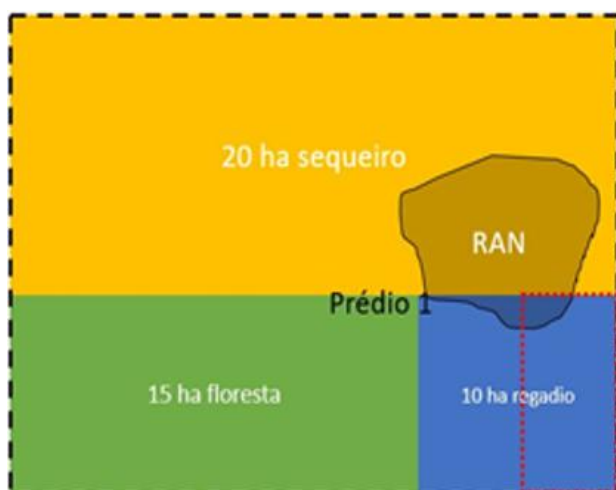
Exemplos de fracionamento:

Exemplo 1:



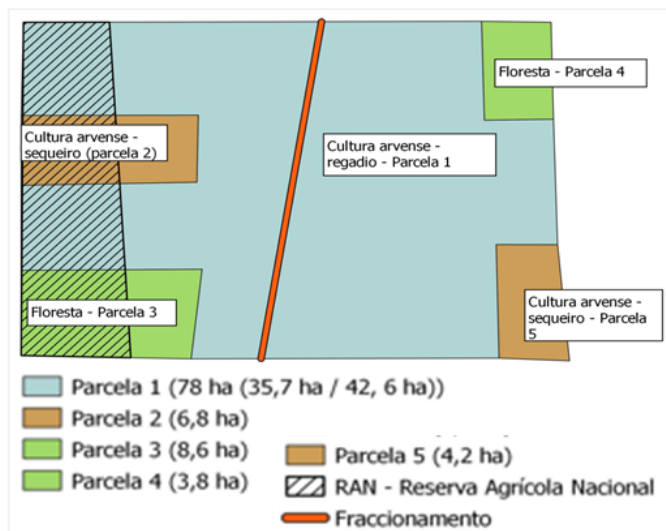
- . Prédio com 45ha na Área Metropolitana de Lisboa
- . Valores da UC da Portaria n.º 19/2029:
 - 2,5ha regadio
 - 8ha sequeiro
 - 8ha floresta
- Pretensão: fracionar 5ha de regadio
- . Fracionamento incide na parcela de regadio;
- . UC do regadio nos 2 prédios é cumprida (5ha > 2,5ha);
- Fracionamento **cumpre** com a UC

Exemplo 2:



- . Prédio com 45ha na Área Metropolitana de Lisboa
- . Valores da UC da Portaria n.º 19/2029:
 - 2,5ha regadio
 - 8ha sequeiro
 - 8ha floresta
- Pretensão: fracionar 5ha de regadio
- Fracionamento incide no regadio com parte em RAN.
- UC regadio na RAN: $2,5ha \times 3 = 7,5ha$
- UC do regadio nos 2 prédios não é cumprida (< 7,5ha)
- Fracionamento **não cumpre** com a UC

Exemplo 3:



. Prédio com 101,4ha na região do Alentejo, concelho de Avis

. Valores da UC da Portaria n.º 19/2029:

- 4ha regadio
- 24ha sequeiro
- 24ha floresta

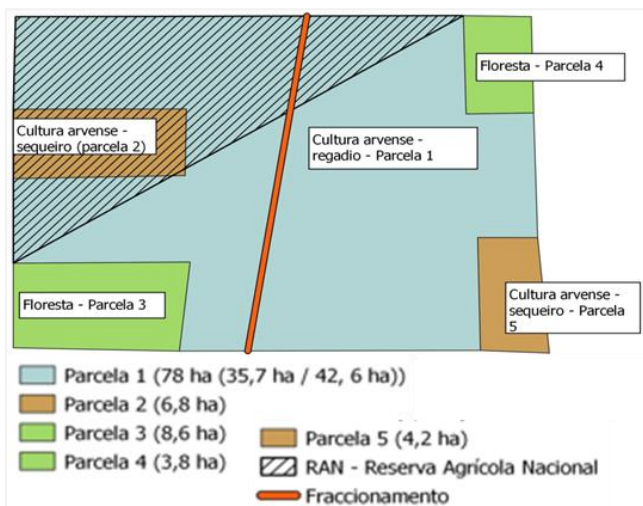
Pretensão: fracionar pela linha vermelha, obtendo-se 2 prédios com 51ha e 50,8ha

Fracionamento incide apenas sobre terreno de regadio (Parcela 1)

UC do regadio nos 2 prédios é cumprida (> 4ha)

Fracionamento **cumpre** com a UC

Exemplo 4:



. Prédio com 101,4ha na região do Alentejo, concelho de Avis

. Valores da UC da Portaria n.º 19/2029:

- 4ha regadio
- 24ha sequeiro
- 24ha floresta

Pretensão: fracionar pela linha vermelha, obtendo-se 2 prédios com 51ha e 50,8ha

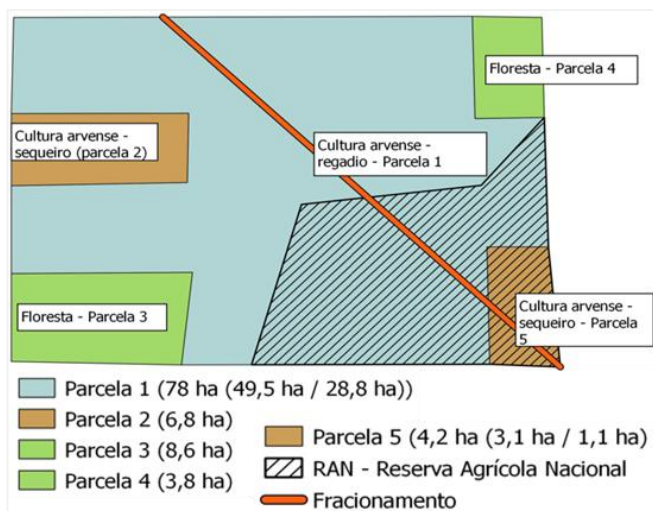
Fracionamento incide no regadio (Parcela 1) com parte em RAN

UC regadio na RAN: 4ha x3 = 12ha

UC do regadio nos 2 prédios é cumprida (> 12ha)

Fracionamento **cumpre** com a UC

Exemplo 5:



. Prédio com 101,4ha na região do Alentejo, concelho de Avis

. Valores da UC da Portaria n.º 19/2029:

- 4ha regadio
- 24ha sequeiro
- 24ha floresta

Pretensão: fracionar pela linha vermelha, obtendo-se 2 prédios com 66ha e 35,7ha

Fracionamento incide no regadio (Parcela 1) e sequeiro (Parcela 5), ambos com RAN

UC regadio na RAN: 4ha x3 = 12ha

UC do regadio nos 2 prédios é cumprida (> 12ha)

UC sequeiro na RAN: 24ha x3 = 72ha

UC do sequeiro nos 2 prédios não é cumprida (< 72ha)

Fracionamento **não cumpre** com a UC

3.4. Planos territoriais intermunicipais ou municipais

As bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, são estabelecidas pela Lei n.º 31/2014 de 30 de maio, na sua versão atual, e são desenvolvidas pelo Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, Decreto-Lei n.º 80/2015 de 14 de maio, na sua versão atualizada, que define o regime de coordenação dos âmbitos nacional, regional, intermunicipal e municipal do sistema de gestão territorial, o regime geral de uso do solo e o regime de elaboração, aprovação, execução e avaliação dos instrumentos de gestão territorial.

Em Portugal a política de ordenamento do território e de urbanismo assenta no sistema de gestão territorial, que se organiza, num quadro de interação coordenada, em quatro âmbitos: âmbito nacional, âmbito regional, âmbito intermunicipal e âmbito municipal.

O âmbito nacional é concretizado através do programa nacional da política de ordenamento do território, dos programas sectoriais e dos programas especiais. O âmbito regional é concretizado através dos programas regionais. O âmbito intermunicipal poderá ser concretizado através de programas intermunicipais, plano diretores intermunicipais, planos de urbanização intermunicipais e planos de pormenor intermunicipais.

A nível municipal o ordenamento do território é definido em 3 tipos de planos: Plano Diretor Municipal (PDM), Planos de Urbanização (PU) e Planos de Pormenor (PP).

Neste sistema de planeamento os programas e planos territoriais vinculam as entidades públicas e, direta e imediatamente, os particulares.

3.5. Bolsa Nacional de Terras, para utilização agrícola, florestal ou silvopastoril

A Bolsa Nacional de terras, foi revogada pela Lei n.º 49/2023, de 24 de agosto, que cria o Banco de Terras e o Fundo de Mobilização de Terras (FMT), revogando a Lei n.º 62/2012, de 10 de dezembro, e o Decreto-Lei n.º 21/2014, de 11 de fevereiro.

De acordo com o Artigo 16.º da Lei n.º 49/2023, de 24 de agosto, o Banco de Terras e o FMT são geridos pela FLORESTGAL - Empresa de Gestão e Desenvolvimento Florestal, S. A.

As normas relativas à gestão do Banco de Terras e da Bolsa de Terras serão definidas por decreto-lei.

4. Legislação

[Lei n.º 49/2023, de 24 de agosto](#)

[Lei n.º 89/2019, de 3 de setembro](#) (1.ª alteração à Lei n.º 111/2015, de 27 de agosto)

[Portaria n.º 19/2019, de 15 de janeiro](#), 1.ª alteração à portaria n.º 219/2016

[Portaria n.º 219/2016, de 9 de agosto](#)

[Lei n.º 111/2015, de 27 de agosto](#)

[Decreto-Lei n.º 199/2015, de 19 de agosto](#)

[Decreto-Lei n.º 80/2015, de 14 de maio](#)

[Lei n.º 31/2014, de 30 de maio](#)