

# **Guia de**

## **Apoio aos instrumentos de estruturação fundiária**

**DGADR, setembro de 2019**

## Índice

<b>1. Objetivo</b>	<b>3</b>
<b>2. Introdução</b>	<b>3</b>
<b>3. Instrumentos de estruturação</b>	<b>4</b>
<b>3.1 Emparcelamento Rural</b>	<b>4</b>
<b>3.1.1 Emparcelamento simples</b>	<b>4</b>
<b>Anexo I a) Proposta de modelo de requerimento de parecer à DRAP</b>	<b>9</b>
<b>b) Proposta de listagem de documentos a apresentar</b>	<b>10</b>
<b>Anexo II Proposta de parecer a emitir pela DRAP / requerente – proprietário</b>	<b>11</b>
<b>Anexo III a) Proposta de modelo de requerimento de parecer ao município</b>	<b>12</b>
<b>b) Proposta de listagem de documentos a apresentar</b>	<b>13</b>
<b>Anexo IV Certidão a emitir pelo município</b>	<b>14</b>
<b>3.1.2 Emparcelamento integral</b>	<b>15</b>
<b>3.2 Valorização Fundiária</b>	<b>16</b>
<b>3.3 Regime de fracionamento dos prédios rústicos</b>	<b>16</b>
<b>Anexo V Tabela de áreas mínimas para efeitos de fracionamento de prédios com RAN</b>	<b>17</b>
<b>3.4 Fracionamento de prédios de aptidão de regadio e/ou sequeiro</b>	<b>19</b>
<b>3.5 Planos territoriais intermunicipais ou municipais</b>	<b>20</b>
<b>3.6 Bolsa Nacional de Terras, para utilização agrícola, florestal ou silvopastoril</b>	<b>20</b>
<b>4. Legislação</b>	<b>21</b>

## 1. Objetivo

Tendo-se verificado a existência de diversas interpretações na aplicação das legislação em vigor, entendeu-se produzir um modelo orientador de forma a uniformizar procedimentos e a aplicação dos diversos instrumentos de estruturação fundiária por parte de todas as entidades envolvidas direta ou indiretamente nos processos que decorrem da aplicação da **Lei n.º111/2015, de 27 de agosto, alterada pela Lei n.º 89/2019, de 3 de setembro.**

## 2. Introdução

A **Lei n.º111/2015, de 27 de agosto**, alterada pela **Lei n.º 89/2019, de 3 de setembro** estabelece o Regime Jurídico da Estruturação Fundiária, através dos seus instrumentos fundiários, 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, com o objetivo de 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.

Importa referir que no âmbito desta legislação, foi reconhecido o papel privilegiado das autarquias locais em matéria de ordenamento e gestão do território e logo em termos de estruturação fundiária, motivo pelo qual foram redefinidas algumas das suas atribuições neste âmbito.

Sendo as Câmaras Municipais parte integrante na tomada de decisão de alguns daqueles instrumentos fundiários, especificamente o emparcelamento simples passando a ser da responsabilidade dos municípios a aprovação destes projetos.

A publicação do presente Guia, tem como objetivo apoiar os diversos intervenientes nos processos de estruturação fundiária, na aplicação da **Lei n.º111/2015, de 27 de agosto**, alterada pela **Lei n.º89/2019, de 3 de setembro**, e da **Portaria n.º 219/2016, de 9 de agosto**, alterada pela **Portaria n.º19/2019, de 15 de janeiro**.

O presente documento trata a forma do emparcelamento simples, contendo apenas referências breves aos restantes instrumentos de estruturação fundiária, estando previsto estes virem a ser tratados em orientações futuras.

### 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, dado a sua dimensão e 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

De acordo com a legislação em vigor:

“1 - O 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 extremas e da extinção de encraves e de servidões e direitos de superfície.

2 - O emparcelamento simples pode também integrar obras de melhoramento fundiário.

3 - Entende-se por parcela toda a parte delimitada do solo sem autonomia física e as construções nele existentes que não tenham autonomia económica.” (Artigo 7.º da Lei n.º 111/2015, de 27 de agosto)

Iniciativa:

As operações de emparcelamento simples podem ser da iniciativa de proprietários interessados, individualmente ou em parceria; das autarquias ou ainda de entidades públicas e privadas. (Artigo 8.º da Lei n.º 111/2015, de 27 de agosto)

Na **figura 1** – Emparcelamento simples, estão identificadas as diversas situações possíveis de aplicação deste instrumento de estruturação fundiária, e, em cada caso, os intervenientes e as suas competências em função da entidade proponente, bem como a forma como aqueles se articulam.

Da interpretação da figura 1, pode verificar-se, como atrás referido, que a iniciativa das operações de emparcelamento simples podem ser da iniciativa de várias entidades, nomeadamente proprietários particulares, municípios e parcerias. As parcerias deverão 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.º4, do artigo 8.º, da Lei n.º 111/2015, de 27 de agosto.

Estão identificadas na mesma figura os tipos de operações que configuram situações de emparcelamento simples:

- Retificação de extremas e da extinção de encraves e de servidões e direitos de superfície;
- Aquisição de prédio rústico confinante ou de prédios contíguos (encravados ou não);
- Situações de fracionamento seguido de emparcelamento.

Estando igualmente identificadas as entidades a quem compete a aprovação das operações ou a emissão de pareceres, consoante os tipos de operação e proponente:

- Numa operação que consista na retificação de extremas, quando o proponente for um proprietário particular, a aprovação da mesma compete ao município da região onde os prédios estão inseridos. No mesmo tipo de operação, quando o proponente for o município, a aprovação é da competência da DGADR.

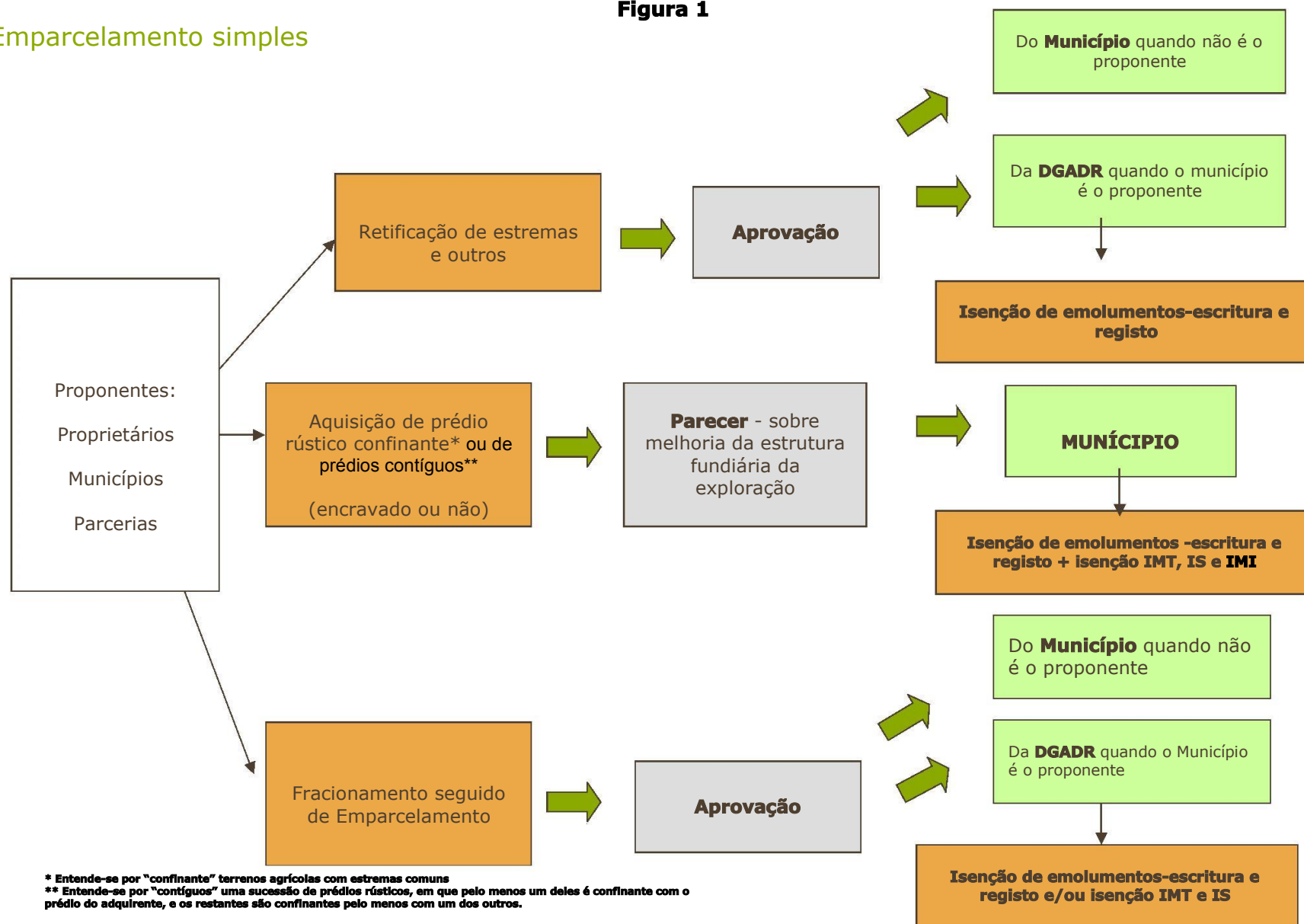
- Numa operação de aquisição de prédio rústico confinante ou de prédios contíguos, por parte de particulares, é necessária a obtenção de um parecer do município, da região onde os prédios se localizam, para efeitos de isenção de IMT. (Esta situação é descrita com maior pormenor na figura 2 e no ponto "Isenções e incentivos" – pág.8)

- Em operações de fracionamento seguidas de emparcelamento, a aprovação das mesmas compete ao município da região onde os prédios estão inseridos. No mesmo tipo de operações, quando o proponente for o município, a aprovação é da competência da DGADR.

Estas situações exigem uma particular atenção do ponto de vista técnico, devendo estar sempre presente a unidade de cultura da região onde se inserem os prédios e em simultâneo a salvaguarda da vertente agrícola resultante da operação.

## Emparcelamento simples

**Figura 1**



## **Isenção de emolumentos-escritura e registo e/ou isenção IMT, IS e IMI**

### **Isenções e incentivos**

Estão 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. (n.º1, artigo 51.º da Lei n.º111/2015, de 27 de agosto, alterada pela lei n.º89/2019, de 3 de setembro.)

Esta matéria é regulada pela Lei n.º111/2015, de 27 de agosto, alterada pela Lei n.º 89/2019, de 3 de setembro no artigo n.º 51.º e pela Portaria n.º219/2016, de 9 de agosto, alterada pela Portaria n.º19/2019, de 15 de janeiro.

De acordo com a legislação vigente que regula esta matéria, para solicitar as isenções acima referidas o requerente terá que apresentar:

- um parecer Vinculativo da DRAP territorialmente competente, nos casos em as aquisições de prédios rústicos excedam o quinhão ideal do adquirente em ato de partilha ou divisão de coisa comum que ponham termo à compropriedade e quando a unidade predial ou de exploração agrícola não possam fracionar-se sem inconveniente, de acordo com o previsto na alínea d) do n.º2, do art.ºn.º51 da Lei n.º111/2015, de 27 de agosto e da alínea c) do n.º 5 da Lei n.º89 /2019, de 3 de setembro

e/ou

- um documento comprovativo, passado pelo Município competente, atestando que a junção ou aquisição dos prédios contribui para melhorar a estrutura fundiária da exploração, nos casos previstos na alínea b) do n.º 2 e no n.º 6 da Lei n.º89 /2019, de 3 de setembro, devendo constituir um único artigo. Daquele documento deverá constar que o fracionamento do novo prédio resultante da operação de emparcelamento é proibido durante um período de 15 (quinze) anos contando a partir do seu registo.

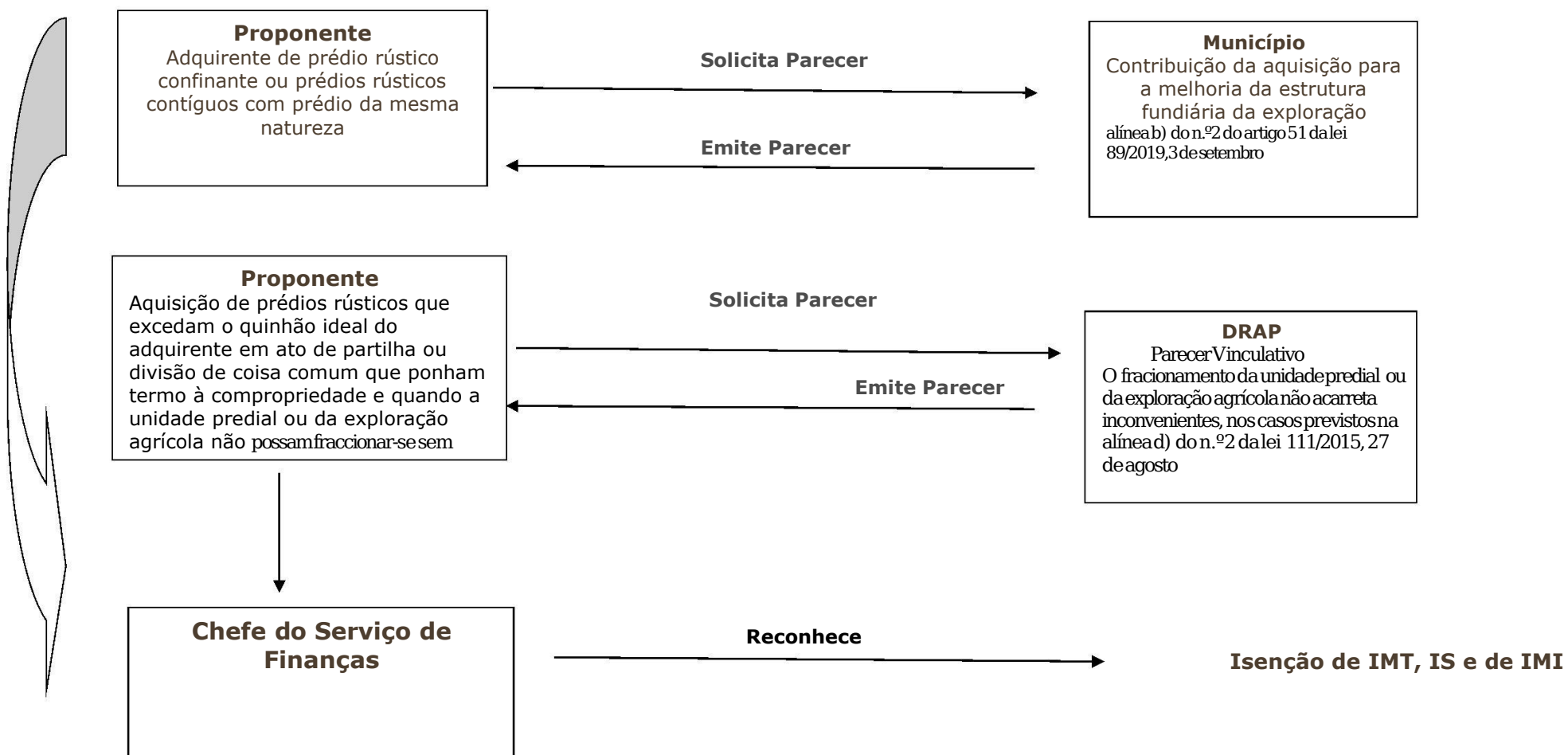
Na **figura 2** está representada a tramitação da isenção fiscal por aquisição de prédio confinante ou prédios rústicos contíguos.

Os modelos de requerimentos a apresentar pelos interessados, bem como o modelos de parecer a emitir por parte dos organismos competentes, encontram-se descritos a seguir – **Anexos I, II, III, IV e V**.

Os valores de **superfície máxima** resultante do redimensionamento de explorações agrícolas através da aquisição de prédio rústico confinante com vista à melhoria da estruturação fundiária da exploração em Portugal continental, para efeitos de isenção de IMT e IS, constam do Anexo I da Portaria n.º219/2016, de 9 de agosto.

**Figura 2**

**Isenção Fiscal por Aquisição de Prédio Confinante ou Contíguos**





## Anexo I

### A) Proposta de Modelo de Requerimento de Parecer à DRAP

O qual deverá ser adaptado à situação concreta

Ex.mo Senhor  
Diretor Regional de Agricultura e Pescas d...

Assunto: Pedido de parecer (alínea c) do n.º 5 do artigo 51.º da Lei n.º 89/2019,3 de agosto)

Nome: \_\_\_\_\_, Contribuinte: n.º \_\_\_\_\_, BI/CC n.º \_\_\_\_\_, residente em  
\_\_\_\_\_, Freguesia de \_\_\_\_\_, Concelho de \_\_\_\_\_,  
Telefone/Telemóvel \_\_\_\_\_, e-mail \_\_\_\_\_@\_\_\_\_\_, vem requerer a V. Ex.ª a emissão do  
parecer previsto alínea b) do n.º 5, do Artigo 51º da Lei n.º 111/2015, de 27 de Agosto, considerando que:

☐ O requerente é proprietário do prédio rústico denominado \_\_\_\_\_ inscrito na matriz predial  
rústica da freguesia de \_\_\_\_\_, concelho de \_\_\_\_\_, sob o n.º \_\_\_\_\_, da  
secção \_\_\_\_\_, com a área de \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>, e pretende adquirir o prédio rústico inscrito na matriz  
predial rústica da freguesia de \_\_\_\_\_, concelho de \_\_\_\_\_, sob o n.º  
\_\_\_\_\_, da secção \_\_\_\_\_, com a área de \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>, atualmente propriedade de  
\_\_\_\_\_, Contribuinte: n.º \_\_\_\_\_, BI/CC n.º \_\_\_\_\_, residente em  
\_\_\_\_\_, Freguesia de \_\_\_\_\_, Concelho de \_\_\_\_\_.

Para este efeito, o requerente declara, sob compromisso de honra, que não possui qualquer outro  
prédio confinante com os anteriormente identificados como seus.

☐ O requerente é proprietário do prédio rústico denominado \_\_\_\_\_ inscrito na matriz predial  
rústica da freguesia de \_\_\_\_\_, concelho de \_\_\_\_\_, sob o n.º \_\_\_\_\_, da  
secção \_\_\_\_\_, com a área de \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>, e pretende adquirir o prédio rústico inscrito na matriz  
predial rústica da freguesia de \_\_\_\_\_, concelho de \_\_\_\_\_, sob o n.º  
\_\_\_\_\_, da secção \_\_\_\_\_, com a área de \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>, atualmente propriedade de  
\_\_\_\_\_, Contribuinte: n.º \_\_\_\_\_, BI/CC n.º \_\_\_\_\_, residente em  
\_\_\_\_\_, Freguesia de \_\_\_\_\_, Concelho de \_\_\_\_\_, que excede  
o seu quinhão ideal em partilha / divisão de coisa comum.

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 202\_\_.

Pede deferimento

(assinatura conforme documento de identificação)

## B) Proposta de Listagem de Documentos a Apresentar

(sem prejuízo de outros elementos instrutórios que a DRAP, face às circunstâncias do caso, considere necessários à emissão do parecer)

- ☐ - **Requerimento;**
- ☐ - Fotocópia do **B.I. e do Cartão de Contribuinte ou Cartão de Cidadão;** (deverá ser acautelado o estabelecido na Lei n.º 7/2007, de 05 de fevereiro, alterada pela Lei n.º 32/2017, de 01 de junho, e o Regulamento Geral de Proteção de Dados)
- ☐ - Fotocópia da **Caderneta Predial Rústica** ou **Certidão de Teor** do prédio propriedade do Requerente, emitida pelo Serviço de Finanças, devidamente atualizada;
- ☐ - Fotocópia da **Caderneta Predial Rústica** ou **Certidão de Teor** do(s) prédio(s) a adquirir, emitida pelo Serviço de Finanças, devidamente atualizada (só para a aquisição de prédio confinante);
- ☐ - **Informação não certificada** emitida pela Conservatória do Registo Predial do prédio propriedade do adquirente, devidamente atualizada;
- ☐ - **Informação não certificada** emitida pela Conservatória do Registo Predial do prédio propriedade do transmitente, devidamente atualizada;
- ☐ - **Extrato da Carta Militar** (escala 1:25.000), disponível na Câmara Municipal, assinalando, de forma visível, a localização dos prédios;
- ☐ - **Levantamento topográfico** ou **Planta cadastral** (em escala 1/2000 ou superior), com as delimitações dos prédios bem assinaladas;
- ☐ - **Descrição sumária** da exploração agrícola, com referência aos prédios em causa, antes e depois da aquisição projetada;
- ☐ - **Declaração do futuro cedente do prédio confinante a adquirir**, sob compromisso de honra, de que não possui qualquer outro prédio confinante com os que no requerimento são identificados como seus (só para a aquisição de prédio confinante);
- ☐ - **Certidão do ato de partilha ou de divisão de coisa comum** (só para a aquisição de prédio que exceda o quinhão ideal);
- ☐ - **Pagamento da taxa** (cheque emitido à ordem do IGCP, EPE ou Agência de Gestão da Tesouraria e da Dívida Pública, EPE, comprovativo de transferência ou de pagamento)

## Anexo II

### P A R E C E R - D R A P

**ASSUNTO: Processo nº /IMT/2017 - Isenção do pagamento de I.M.T., de I.S. e IMI  
Lei nº 111/2015, de 27 de agosto, alterada pela Lei n.º 89/2019, de 3 de setembro**

#### Requerente(s):

A pedido de \_\_\_\_\_, herdeiro / comproprietário do prédio rústico denominado " \_\_\_\_\_ ", registado na CRP de \_\_\_\_\_ sob o nº \_\_\_\_\_, inscrito na matriz predial rústica sob o artigo n.º \_\_\_\_\_, da secção \_\_\_\_\_, da freguesia de \_\_\_\_\_ e concelho de \_\_\_\_\_, com a área de \_\_\_\_\_ ha, para os efeitos do disposto na alínea c) do nº .5, conjugada com a alínea d) do nº. 2, do artigo 51º da Lei nº 111/2015, de 27 de agosto, alterada pela Lei n.º 89/2019, de 3 de setembro, esta Direção Regional, com base no processo instrutor que consta nos Serviços, emite parecer favorável à isenção de I.M.T. (Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis), de I.S. (Imposto de Selo) e de IMI (Imposto Municipal sobre Imóveis) e comprova que o fracionamento da unidade predial ou da exploração agrícola não acarreta inconvenientes, na aquisição, pelo requerente, da totalidade do prédio rústico denominado " \_\_\_\_\_ ", registado na CRP de \_\_\_\_\_ sob o nº \_\_\_\_\_, inscrito na matriz predial rústica sob o artigo n.º \_\_\_\_\_, da secção \_\_\_\_\_, da freguesia de \_\_\_\_\_ e concelho de \_\_\_\_\_, com a área de \_\_\_\_\_ ha, uma vez que ficou provado que o seu fracionamento pelo quinhão ideal / a divisão da coisa comum traria inconvenientes pois originaria prédios com área inferior à Unidade de Cultura.

De acordo com os nº 2 e 4 do artigo 30º da Lei nº 111/2015 de 27 de agosto, o prédio resultante desta operação não pode ser fracionado durante o período de 15 anos a partir da data do seu registo, cujo ónus deve ser objeto de registo predial.

O Técnico,

### Anexo III

#### A) Proposta de Modelo de Requerimento de Parecer ao Município

Ex.mo Senhor

Presidente da Câmara Municipal de .....

Assunto: Pedido de parecer - **n.º6 do artigo 51 da Lei 111/2015,27 de Agosto alterada pela lei 89/2019,3 de setembro**

Nome: \_\_\_\_\_, Contribuinte: n.º \_\_\_\_\_, BI/CC n.º \_\_\_\_\_, residente em \_\_\_\_\_, Freguesia de \_\_\_\_\_, Concelho de \_\_\_\_\_, Telefone/Telemóvel \_\_\_\_\_, e-mail \_\_\_\_\_@\_\_\_\_\_, vem requerer a V. Ex.ª a emissão do parecer previsto na alínea b) do n.º 2, conjugada com alínea b) do n.º 5 e n.º 6 do Artigo 51º da Lei n.º 111/2015, de 27 de Agosto, alterada pela Lei 89/2019, de 3 de Setembro.

☐ O requerente é proprietário do prédio rústico denominado \_\_\_\_\_ inscrito na matriz predial rústica da freguesia de \_\_\_\_\_, concelho de \_\_\_\_\_, sob o n.º \_\_\_\_\_, da secção \_\_\_\_\_, com a área de \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>, e pretende adquirir o prédio rústico inscrito na matriz predial rústica da freguesia de \_\_\_\_\_, concelho de \_\_\_\_\_, sob o n.º \_\_\_\_\_, da secção \_\_\_\_\_, com a área de \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>, atualmente propriedade de \_\_\_\_\_, Contribuinte: n.º \_\_\_\_\_, BI/CC n.º \_\_\_\_\_, residente em \_\_\_\_\_, Freguesia de \_\_\_\_\_, Concelho de \_\_\_\_\_.

Para este efeito, o requerente declara, sob compromisso de honra, que não possui qualquer outro prédio confinante com os anteriormente identificados como seus.

☐ O requerente é proprietário do prédio rústico denominado \_\_\_\_\_ inscrito na matriz predial rústica da freguesia de \_\_\_\_\_, concelho de \_\_\_\_\_, sob o n.º \_\_\_\_\_, da secção \_\_\_\_\_, com a área de \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>, e pretende adquirir o prédio rústico inscrito na matriz predial rústica da freguesia de \_\_\_\_\_, concelho de \_\_\_\_\_, sob o n.º \_\_\_\_\_, da secção \_\_\_\_\_, com a área de \_\_\_\_\_ m<sup>2</sup>, atualmente propriedade de \_\_\_\_\_, Contribuinte: n.º \_\_\_\_\_, BI/CC n.º \_\_\_\_\_, residente em \_\_\_\_\_, Freguesia de \_\_\_\_\_, Concelho de \_\_\_\_\_, confinante ou prédios contíguos anexando-os, constituindo um só artigo.

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ de 202\_\_.

Pede deferimento

(assinatura conforme documento de identificação)

## B) Proposta de Listagem de Documentos a Apresentar

(sem prejuízo de outros elementos instrutórios que o município, face às circunstâncias do caso, considere necessários à emissão do parecer)

- ☐ - **Requerimento;**
- ☐ - **Fotocópia do B.I. e do Cartão de Contribuinte ou Cartão de Cidadão;** (deverá ser acautelado o estabelecido na Lei n.º 7/2007, de 05 de fevereiro, alterada pela Lei n.º 32/2017, de 01 de junho, e o Regulamento Geral de Proteção de Dados)
- ☐ - Fotocópia da **Caderneta Predial Rústica** ou **Certidão de Teor** do prédio propriedade do Requerente, emitida pelo Serviço de Finanças, devidamente atualizada;
- ☐ - Fotocópia da **Caderneta Predial Rústica** ou **Certidão de Teor** do(s) prédio(s) a adquirir, emitida pelo Serviço de Finanças, devidamente atualizada (só para a aquisição de prédio confinante);
- ☐ - **Informação não certificada** emitida pela Conservatória do Registo Predial do prédio propriedade do adquirente, devidamente atualizada;
- ☐ - **Informação não certificada** emitida pela Conservatória do Registo Predial do prédio propriedade do transmitente, devidamente atualizada;
- ☐ - **Extrato da Carta Militar** (escala 1:25.000), disponível na Câmara Municipal, assinalando, de forma visível, a localização dos prédios;
- ☐ - **Levantamento topográfico** ou **Planta cadastral** (em escala 1/2000 ou superior), com as delimitações dos prédios bem assinaladas;
- ☐ - **Descrição sumária** da exploração agrícola, com referência aos prédios em causa, antes e depois da aquisição projetada;
- ☐ - **Declaração do futuro cedente do prédio confinante a adquirir**, sob compromisso de honra, de que não possui qualquer outro prédio confinante com os que no requerimento são identificados como seus (só para a aquisição de prédio confinante);
- ☐ - **Certidão do ato de partilha ou de divisão de coisa comum** (só para a aquisição de prédio que exceda o quinhão ideal);
- ☐ - **Pagamento da taxa** (cheque emitido à ordem do IGCP, EPE ou Agência de Gestão da Tesouraria e da Dívida Pública, EPE, comprovativo de transferência ou de pagamento)
- ☐ - **Parecer da DRAP**, emitido nos termos da alínea b) do n.º 5 do artigo 51.º da Lei n.º 111/2015, de 27 de agosto (só para a aquisição de prédio confinante)

## **Anexo IV**

### **Certidão do município**

Deverá conter, além de outra informação que considerem pertinente:

- a)** Descrição da operação de emparcelamento, com a identificação dos proprietários envolvidos e respetivos prédios e ação pretendida – descrição da situação inicial e final, acompanhada de planta;
- b)** De acordo com o n.º 2 do artigo 30.º da Lei n.º111/2015, de 27 de agosto, informar que:
  - O fracionamento do(s) novo(s) prédio(s) resultante(s) da operação de emparcelamento é proibido durante um período de 15 (quinze) anos contando a partir do seu registo.
- d)** Informar que a transmissão resultante das operações de emparcelamento simples está isenta de Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de imóveis (IMT) e de Imposto Municipal sobre Imóveis (IMI), nos termos do disposto no art.º 51 da Lei n.º111/2015, de 27 de agosto alterada pela Lei 89/2019,3 de setembro.

### 3.1.2 Emparcelamento integral

De acordo com a legislação em vigor:

"1- O emparcelamento integral consiste na substituição de uma estrutura predial da propriedade rústica por outra que, associada à realização de obras de melhoramento fundiário permita:

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

(art.º12.º da Lei n.º111/2015, de 27 de agosto)

A iniciativa e entidades promotoras podem ser:

"1 – As operações de emparcelamento integral são da iniciativa do Estado ou dos municípios.

2 – A DGADR é a entidade promotora nas operações da iniciativa do Estado.

3 – Os municípios são a entidade promotora nas operações da sua iniciativa."

(art.º14.º da Lei n.º111/2015, de 27 de agosto)

Esta matéria é regulada pela Lei n.º111/2015, de 27 de agosto, artigos 12.º a 23.º e 43.º a 47.º

### 3.2 Valorização fundiária

Valorização fundiária com emparcelamento rural

"1 – A 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.

2 – As ações de emparcelamento rural, simples ou integral, podem ser englobadas em projetos de valorização fundiária, sendo-lhes aplicáveis com as devidas adaptações, as normas previstas no capítulo anterior, com exceção do disposto na alínea j) do n.º1 do artigo 18.º."

(art.º34.º da Lei n.º111/2015, de 27 de agosto)

Esta matéria é regulada pela Lei n.º111/2015, de 27 de agosto, artigos 35.º a 42.º, e 43.º a 47.º

### 3.3 Regime de fracionamento dos prédios rústicos

De acordo com a legislação em vigor:

"1 – 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 presente lei.

2 – Quando todos os interessados estiverem de acordo, as situações de indivisão podem ser alteradas no âmbito do emparcelamento rural ou da valorização fundiária, pela junção da área correspondente de alguma ou de todas as partes alíquotas, a prédios rústicos que sejam propriedade de um ou de alguns comproprietários.

3 – Da aplicação do disposto nos números anteriores não podem resultar prédios com menos de 20 m de largura, prédios onerados com servidão ou prédios com extremas mais irregulares do que as do prédio original."

De acordo com o previsto na **Portaria n.º219/2016, de 9 de agosto alterada pela portaria 19/2019,de** , que fixa a superfície máxima resultante do redimensionamento das explorações agrícolas

com vista à melhoria da estruturação fundiária da exploração e a unidade de cultura ((UC) - anexo II da Portaria n.º219/2016, de 9 de agosto) a que se refere o artigo 1376 do Código Civil e ainda de acordo com o **Decreto-Lei n.º 199/2015, de 16 de setembro**, que aprova o regime jurídico da Reserva Agrícola Nacional (RAN), o fracionamento dos prédios rústicos está sujeito às seguintes regras, quanto à sua dimensão:

a) Prédios sem RAN – Os novos prédios resultantes do fracionamento não podem ser inferiores à UC da região na qual se encontram inseridos, variando os valores das diversas UC´s em cada região com o uso do solo (regadio ou sequeiro).

b) Prédios com RAN – Para efeitos de fracionamento nas áreas RAN, a UC corresponde ao **triplo** da área fixada pela lei geral para os respetivos terrenos e região (artigo 27.º do Decreto-Lei n.º199/2015, de 16 de setembro).

Neste caso, os novos prédios resultantes do fracionamento, terão que respeitar os valores de áreas constantes do anexo VI - **"Tabela de áreas mínimas para efeitos de fracionamento de prédios com RAN"**, os quais decorrem da UC da região na qual se encontram inseridos, do uso do solo (regadio ou sequeiro) e da % de área RAN no prédio original.

Sempre que a % de RAN do prédio original seja igual ou inferior a 33% da sua área total, os novos prédios terão que respeitar a UC da região onde estão inseridos, configurando a situação descrita na alínea a) Prédios sem RAN.

O Decreto – Lei n.º136/2014, de 9 de setembro estabelece o regime jurídico da urbanização e edificação (RJUE), prevendo no n.º5 do artigo 6.º que:

"5 – Nas áreas situadas fora dos perímetros urbanos, os atos a que se refere o n.º anterior estão isentos de licença quando, cumulativamente, se mostrem cumpridas a seguintes condições:

- a) Na parcela **destacada** só seja construído edifício que se destine exclusivamente a fins habitacionais e que não tenha mais de dois fogos;
- b) Na parcela restante se respeite a área mínima fixada no projeto de intervenção em espaço rural em vigor ou, quando aquele não exista, a área da unidade de cultura fixada nos termos da lei geral para a região respetiva."

Recomenda-se especial atenção na aplicação da legislação supra referida, uma vez que o **destaque** constitui uma operação de fracionamento de prédio rústico, devendo haver uma verificação de que o fim que justificou a operação de **destaque/fracionamento** se concretizou, por forma a não ferir a legislação em vigor que rege o fracionamento de prédios rústicos (Lei n.º111/2015, de 27 de agosto).



## Anexo V

### Tabela de áreas mínimas para efeitos de fracionamento de prédios com RAN

(UC - Unidades de Cultura estabelecidas na Portaria n.º219/2016 de 9 de agosto alterada pela Portaria n.º19/2019,15 de janeiro)

UC	48 hectares	UC	24 hectares	UC	8 hectares	UC	4 hectares	UC	2,5 hectares
RAN %	Área mínima novos prédios (ha)	RAN %	Área mínima novos prédios (ha)	RAN %	Área mínima novos prédios (ha)	RAN %	Área mínima novos prédios (ha)	RAN %	Área mínima novos prédios (ha)
100	144	100	72	100	24	100	12	100	8
99	143	99	71	99	24	99	12	99	7
98	141	98	71	98	24	98	12	98	7
97	140	97	70	97	23	97	12	97	7
96	138	96	69	96	23	96	12	96	7
95	137	95	68	95	23	95	11	95	7
94	135	94	68	94	23	94	11	94	7
93	134	93	67	93	22	93	11	93	7
92	132	92	66	92	22	92	11	92	7
91	131	91	66	91	22	91	11	91	7
90	130	90	65	90	22	90	11	90	7
89	128	89	64	89	21	89	11	89	7
88	127	88	63	88	21	88	11	88	7
87	125	87	63	87	21	87	10	87	7
86	124	86	62	86	21	86	10	86	6
85	122	85	61	85	20	85	10	85	6
84	121	84	60	84	20	84	10	84	6
83	120	83	60	83	20	83	10	83	6
82	118	82	59	82	20	82	10	82	6
81	117	81	58	81	19	81	10	81	6
80	115	80	58	80	19	80	10	80	6
79	114	79	57	79	19	79	9	79	6
78	112	78	56	78	19	78	9	78	6
77	111	77	55	77	18	77	9	77	6
76	109	76	55	76	18	76	9	76	6
75	108	75	54	75	18	75	9	75	6
74	107	74	53	74	18	74	9	74	6
73	105	73	53	73	18	73	9	73	5
72	104	72	52	72	17	72	9	72	5
71	102	71	51	71	17	71	9	71	5
70	101	70	50	70	17	70	8	70	5
69	99	69	50	69	17	69	8	69	5
68	98	68	49	68	16	68	8	68	5
67	96	67	48	67	16	67	8	67	5
66	95	66	48	66	16	66	8	66	5
65	94	65	47	65	16	65	8	65	5
64	92	64	46	64	15	64	8	64	5
63	91	63	45	63	15	63	8	63	5
62	89	62	45	62	15	62	7	62	5
61	88	61	44	61	15	61	7	61	5
60	86	60	43	60	14	60	7	60	5

UC	48 hectares	UC	24 hectares	UC	8 hectares	UC	4 hectares	UC	2,5 hectares
RAN %	Área mínima novos prédios (ha)	RAN %	Área mínima novos prédios (ha)	RAN %	Área mínima novos prédios (ha)	RAN %	Área mínima novos prédios (ha)	RAN %	Área mínima novos prédios (ha)
59	85	59	42	59	14	59	7	59	4
58	84	58	42	58	14	58	7	58	4
57	82	57	41	57	14	57	7	57	4
56	81	56	40	56	13	56	7	56	4
55	79	55	40	55	13	55	7	55	4
54	78	54	39	54	13	54	6	54	4
53	76	53	38	53	13	53	6	53	4
52	75	52	37	52	12	52	6	52	4
51	73	51	37	51	12	51	6	51	4
50	72	50	36	50	12	50	6	50	4
49	71	49	35	49	12	49	6	49	4
48	69	48	35	48	12	48	6	48	4
47	68	47	34	47	11	47	6	47	4
46	66	46	33	46	11	46	6	46	3
45	65	45	32	45	11	45	5	45	3
44	63	44	32	44	11	44	5	44	3
43	62	43	31	43	10	43	5	43	3
42	60	42	30	42	10	42	5	42	3
41	59	41	30	41	10	41	5	41	3
40	58	40	29	40	10	40	5	40	3
39	56	39	28	39	9	39	5	39	3
38	55	38	27	38	9	38	5	38	3
37	53	37	27	37	9	37	4	37	3
36	52	36	26	36	9	36	4	36	3
35	50	35	25	35	8	35	4	35	3
34	49	34	24	34	8	34	4	34	3
33	48	33	24	33	8	33	4	33	2,5
32	48	32	24	32	8	32	4	32	2,5
31	48	31	24	31	8	31	4	31	2,5
30	48	30	24	30	8	30	4	30	2,5
29	48	29	24	29	8	29	4	29	2,5
28	48	28	24	28	8	28	4	28	2,5
27	48	27	24	27	8	27	4	27	2,5
26	48	26	24	26	8	26	4	26	2,5
25	48	25	24	25	8	25	4	25	2,5
24	48	24	24	24	8	24	4	24	2,5
23	48	23	24	23	8	23	4	23	2,5
22	48	22	24	22	8	22	4	22	2,5
21	48	21	24	21	8	21	4	21	2,5
20	48	20	24	20	8	20	4	20	2,5
19	48	19	24	19	8	19	4	19	2,5
18	48	18	24	18	8	18	4	18	2,5
17	48	17	24	17	8	17	4	17	2,5
16	48	16	24	16	8	16	4	16	2,5
15	48	15	24	15	8	15	4	15	2,5
14	48	14	24	14	8	14	4	14	2,5
UC	48 hectares	UC	24 hectares	UC	8 hectares	UC	4 hectares	UC	2,5 hectares

RAN %	Área mínima novos prédios (ha)	RAN %	Área mínima novos prédios (ha)	RAN %	Área mínima novos prédios (ha)	RAN %	Área mínima novos prédios (ha)	RAN %	Área mínima novos prédios (ha)
13	48	13	24	13	8	13	4	13	2,5
12	48	12	24	12	8	12	4	12	2,5
11	48	11	24	11	8	11	4	11	2,5
10	48	10	24	10	8	10	4	10	2,5
9	48	9	24	9	8	9	4	9	2,5
8	48	8	24	8	8	8	4	8	2,5
7	48	7	24	7	8	7	4	7	2,5
6	48	6	24	6	8	6	4	6	2,5
5	48	5	24	5	8	5	4	5	2,5
4	48	4	24	4	8	4	4	4	2,5
3	48	3	24	3	8	3	4	3	2,5
2	48	2	24	2	8	2	4	2	2,5
1	48	1	24	1	8	1	4	1	2,5
0	48	0	24	0	8	0	4	0	2,5

### 3.4 Fracionamento de prédios de aptidão de regadio e/ou sequeiro:

- Quando o prédio original não tem RAN e tem simultaneamente áreas de sequeiro e de regadio, então todos os prédios resultantes têm:

- Que respeitar a UC do regadio da região onde estão inseridos;

**ou**

- Naqueles em que a área de regadio for inferior à UC de regadio que vigora na região onde os prédios se encontram inseridos, o somatório da área de regadio com a de sequeiro tem que ser maior ou igual à UC de sequeiro daquela região.

Ou seja, cada um dos prédios resultantes terá que satisfazer pelo menos uma das condições acima referidas.

### 3.5 Planos territoriais intermunicipais ou municipais

A Lei de bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo, **Lei n.º 31/2014 de 30 de maio**, estabelece as bases gerais da política pública de solos, de ordenamento do território e de urbanismo.

Estas bases são desenvolvidas pelo Regime Jurídico dos Instrumentos de Gestão Territorial, **Decreto-Lei n.º 80/2015 de 14 de maio**, 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 directores 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)

Planos de Pormenor (PP)

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

**Os planos territoriais intermunicipais ou municipais constituem instrumentos de estruturação fundiária, quando associados a operações de emparcelamento rural.**

### 3.6 Bolsa Nacional de Terras, para utilização agrícola, florestal ou silvopastoril

De acordo com a legislação em vigor:

“1- A bolsa de terras tem por objetivo facilitar o acesso à terra através da disponibilização de terras, designadamente quando as mesmas não sejam utilizadas, e, bem assim, através de uma melhor identificação e promoção da sua oferta.

2 – A bolsa de terras disponibiliza para arrendamento, venda ou outro tipo de cedência as terras com aptidão agrícola, florestal e silvopastoril:

- a) Do domínio privado de Estado, das autarquias locais e de quaisquer outras entidades públicas; ou
- b) Pertencentes a entidades privadas.”

Esta matéria é regulada pela **Lei n.º 62/2012, de 10 de dezembro**

#### 4. Legislação

[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

[Lei n.º 62/2012](#), de 10 de dezembro

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