

**Lei n.º 111/2015, de 27 de agosto****Com as alterações introduzidas por:** Lei n.º 89/2019;**Índice**

## – Diploma

- **Capítulo I** *Disposições gerais*
  - **Artigo 1.º** *Objeto*
  - **Artigo 2.º** *Direito subsidiário*
  - **Artigo 3.º** *Instrumentos de estruturação fundiária*
- **Capítulo II** *Emparcelamento rural*
  - **Secção I** *Disposições iniciais*
    - **Artigo 4.º** *Objetivos*
    - **Artigo 5.º** *Alterações prediais*
    - **Artigo 6.º** *Formas de emparcelamento rural*
  - **Secção II** *Emparcelamento simples*
    - **Artigo 7.º** *Noção*
    - **Artigo 8.º** *Iniciativa*
    - **Artigo 9.º** *Elaboração, aprovação e execução dos projetos*
    - **Artigo 10.º** *Gestão de informação*
    - **Artigo 11.º** *Apoio técnico*
  - **Secção III** *Emparcelamento integral*
    - **Subsecção I** *Projetos de emparcelamento integral*
      - **Artigo 15.º** *Estudos preliminares*
      - **Artigo 16.º** *Autorização para elaboração dos projetos*
      - **Artigo 17.º** *Comissão de emparcelamento*
      - **Artigo 18.º** *Elaboração dos projetos*
      - **Artigo 19.º** *Reclamações e recursos*
      - **Artigo 20.º** *Oposição dos proprietários*
      - **Artigo 21.º** *Direito de preferência*
      - **Artigo 22.º** *Aprovação dos projetos*
      - **Artigo 23.º** *Execução dos projetos*
    - **Subsecção II** *Disposições relativas aos prédios e parcelas*
      - **Artigo 24.º** *Situação jurídica dos prédios*
      - **Artigo 25.º** *Classificação e avaliação das parcelas e benfeitorias*
      - **Artigo 26.º** *Equivalência dos prédios emparcelados e de benfeitorias*
      - **Artigo 27.º** *Transferência de direitos, ónus e encargos*
      - **Artigo 28.º** *Entrega dos novos prédios*
      - **Artigo 29.º** *Auto, registo, inscrição matricial e cadastro dos prédios*
      - **Artigo 30.º** *Obrigações dos titulares e ónus sobre os prédios*
    - **Subsecção III** *Reserva de terras*
      - **Artigo 31.º** *Objetivo*

- [Artigo 32.º](#) *Parcelas integradas na reserva de terras*
- [Artigo 33.º](#) *Gestão transitória*
- [Capítulo III](#) *Valorização fundiária*
  - [Artigo 34.º](#) *Valorização fundiária com emparcelamento rural*
  - [Artigo 35.º](#) *Pressupostos*
  - [Artigo 36.º](#) *Projetos de valorização fundiária*
  - [Artigo 37.º](#) *Iniciativa*
  - [Artigo 38.º](#) *Comissão de valorização fundiária*
  - [Artigo 39.º](#) *Elaboração dos projetos*
  - [Artigo 40.º](#) *Aprovação dos projetos*
  - [Artigo 41.º](#) *Execução dos projetos*
  - [Artigo 42.º](#) *Apoio técnico*
- [Capítulo IV](#) *Disposições comuns ao emparcelamento integral e à valorização fundiária*
  - [Artigo 43.º](#) *Publicitação*
  - [Artigo 44.º](#) *Dever de colaboração*
  - [Artigo 45.º](#) *Acompanhamento e avaliação*
  - [Artigo 46.º](#) *Divulgação*
  - [Artigo 47.º](#) *Exploração e conservação das infraestruturas coletivas*
- [Capítulo V](#) *Fracionamento*
  - [Artigo 48.º](#) *Regime*
  - [Artigo 49.º](#) *Unidade de cultura*
  - [Artigo 50.º](#) *Anexação de prédios contíguos*
- [Capítulo VI](#) *Isonções e incentivos*
  - [Artigo 51.º](#) *Isonções*
  - [Artigo 52.º](#) *Elementos cartográficos, cadastro e cadernetas prediais*
  - [Artigo 53.º](#) *Incentivos*
- [Capítulo VII](#) *Regime sancionatório*
  - [Artigo 54.º](#) *Contraordenações*
  - [Artigo 55.º](#) *Montante das coimas*
  - [Artigo 56.º](#) *Fiscalização, instrução e decisão*
  - [Artigo 57.º](#) *Destino do produto das coimas*
  - [Artigo 58.º](#) *Regime aplicável*
- [Capítulo VIII](#) *Disposições complementares, transitórias e finais*
  - [Artigo 59.º](#) *Alteração ao Código Civil*
  - [Artigo 60.º](#) *Digital como regra*
  - [Artigo 61.º](#) *Regiões autónomas*
  - [Artigo 62.º](#) *Regime transitório*
  - [Artigo 63.º](#) *Regulamentação*
  - [Artigo 64.º](#) *Norma revogatória*
  - [Artigo 65.º](#) *Entrada em vigor*

**Diploma**

*Estabelece o Regime Jurídico da Estruturação Fundiária, altera o Código Civil, e revoga os Decretos-Leis n.os 384/88, de 25 de outubro, e 103/90, de 22 de março*

Lei n.º 111/2015  
de 27 de agosto

Estabelece o Regime Jurídico da Estruturação Fundiária, altera o Código Civil, e revoga os Decretos-Leis n.os 384/88, de 25 de outubro, e 103/90, de 22 de março

A Assembleia da República decreta, nos termos da alínea c) do artigo 161.º da Constituição, o seguinte:

**Capítulo I****Disposições gerais****Artigo 1.º****Objeto**

A presente lei estabelece o regime da estruturação fundiária, 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.

**Artigo 2.º****Direito subsidiário**

É subsidiariamente aplicável, nas matérias da presente lei, o Código do Procedimento Administrativo.

**Artigo 3.º****Instrumentos de estruturação fundiária**

1 - São instrumentos de estruturação fundiária:

- a) O emparcelamento rural;
- b) A valorização fundiária;
- c) O regime de fracionamento dos prédios rústicos;
- d) Os planos territoriais intermunicipais ou municipais;
- e) A bolsa nacional de terras para utilização agrícola, florestal ou silvopastoril, designada por «bolsa de terras».

2 - Entende-se por prédio rústico toda a parte delimitada do solo com autonomia física, ainda que ocupada por infraestruturas, que não esteja classificada como urbana e que se destine a atividades agrícolas, pecuárias, florestais ou minerais, assim como os espaços naturais de proteção ou de lazer, exceto para o efeito da aplicação das isenções fiscais previstas na presente lei, em que a definição de prédio rústico é a que consta do artigo 3.º do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis.

3 - Aos planos territoriais intermunicipais ou municipais referidos na alínea d) do n.º 1 aplica-se o regime previsto na Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, e demais legislação complementar.

4 - À bolsa de terras referida na alínea e) do n.º 1 aplica-se o regime previsto na Lei n.º 62/2012, de 10 de dezembro, e demais legislação complementar.

## Capítulo II **Emparcelamento rural**

### Secção I **Disposições iniciais**

#### Artigo 4.º **Objetivos**

1 - 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.

2 - Podem ser desenvolvidas operações de emparcelamento rural sempre que a localização, a fragmentação, a dispersão, a configuração ou a dimensão dos prédios rústicos impeçam ou dificultem o desenvolvimento das atividades agrícolas ou florestais, a conservação e salvaguarda dos recursos e dos valores naturais, da biodiversidade e da paisagem.

3 - A superfície máxima resultante do redimensionamento de explorações agrícolas ou florestais com vista à melhoria da estrutura fundiária da exploração é fixada por portaria do membro do Governo responsável pela área do desenvolvimento rural.

4 - As operações de emparcelamento rural podem incluir obras de melhoramento fundiário indispensáveis à concretização de algum dos objetivos referidos nos números anteriores.

5 - Entende-se por melhoramento fundiário as obras de interesse coletivo que visam melhorar as características estruturais das explorações agrícolas ou florestais, designadamente a acessibilidade, o abastecimento de energia elétrica e a regularização da quantidade de água no solo, bem como outras obras de aperfeiçoamento das características agrárias das parcelas.

#### Artigo 5.º **Alterações prediais**

1 - As operações de emparcelamento rural determinam a reunião da propriedade num único prédio rústico por titular e a eliminação de situações de prédios encravados.

2 - As alterações prediais resultantes das operações de emparcelamento rural estão sujeitas a registo predial e a inscrição matricial, bem como a georreferenciação e a inscrição no cadastro predial.

#### Artigo 6.º **Formas de emparcelamento rural**

As operações de emparcelamento rural podem assumir as seguintes formas:

- a) Emparcelamento simples;
- b) Emparcelamento integral.

## Secção II

### **Emparcelamento simples**

#### Artigo 7.º

##### **Noção**

(em vigor a partir de: 2019-09-07)

- 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.

##### **Alterações**

Alterado pelo/a Artigo 2.º do/a [Lei n.º 89/2019 - Diário da República n.º 168/2019, Série I de 2019-09-03](#), em vigor a partir de 2019-09-08

#### Artigo 8.º

##### **Iniciativa**

- 1 - As operações de emparcelamento simples são da iniciativa dos proprietários interessados, diretamente ou através de representantes, incluindo organizações representativas.
- 2 - As operações de emparcelamento simples podem ainda ser objeto de um acordo de parceria entre os proprietários, diretamente ou representados, e as freguesias ou os municípios.
- 3 - Sempre que as operações de emparcelamento simples incluam obras de melhoramento fundiário, devem ser objeto de acordo de parceria, nos termos do número anterior.
- 4 - Entende-se por acordo de parceria o acordo escrito entre entidades públicas e privadas destinado a fazer executar durante o período nele estabelecido, e em conformidade com o respetivo plano financeiro, um programa de investimentos e ações, para a obtenção de resultados definidos, no âmbito de operações de emparcelamento simples ou de projetos de valorização fundiária.

#### Artigo 9.º

##### **Elaboração, aprovação e execução dos projetos**

(em vigor a partir de: 2019-09-07)

- 1 - Cabe aos proponentes garantir a elaboração e a execução dos projetos de emparcelamento simples.
- 2 - A aprovação dos projetos é da competência do município territorialmente competente, exceto nos casos em que este é o proponente, em que a aprovação compete à Direção-Geral de Agricultura e Desenvolvimento Rural (DGADR).
- 3 - Os requerimentos para a execução de operações de emparcelamento simples devem ser acompanhados de um projeto que contenha, designadamente, os seguintes elementos:

- a) A identificação dos proponentes;
  - b) A delimitação da área a emparcelar, com a identificação das parcelas e dos prédios rústicos sobre os quais vão incidir as operações;
  - c) A identificação dos titulares dos prédios rústicos a abranger;
  - d) A definição dos objetivos, incluindo a identificação e caracterização dos prédios resultantes da transformação fundiária e os melhoramentos fundiários a realizar, nos casos em que tal se verifique.
- 4 - No caso de parcerias, os projetos de emparcelamento simples ainda devem conter, designadamente:
- a) A identificação da entidade responsável pela execução da operação;
  - b) A caracterização das ações a realizar, incluindo os trabalhos de infraestruturização a concretizar;
  - c) Cópia do acordo de parceria.
- 5 - Nos casos de operações de emparcelamento simples que integrem obras de melhoramento fundiário, a gestão das infraestruturas é da responsabilidade dos municípios.
- 6 - O disposto no n.º 2 não se aplica às aquisições de prédio confinante ou de prédios contíguos.

**Alterações**

Alterado pelo/a Artigo 2.º do/a [Lei n.º 89/2019 - Diário da República n.º 168/2019, Série I de 2019-09-03](#), em vigor a partir de 2019-09-08

**Artigo 10.º*****Gestão de informação***

- 1 - Os municípios disponibilizam à DGADR, à Direção Regional de Agricultura e Pescas (DRAP) territorialmente competente e à Autoridade Tributária e Aduaneira, até 1 de março de cada ano, o relatório referente aos projetos de emparcelamento simples que lhes tenham sido apresentados, para efeitos do estabelecido no n.º 2 do artigo anterior, bem como do n.º 3 do artigo 50.º, contendo o número de projetos apresentados, a identificação das operações realizadas, a respetiva localização e a área abrangida.
- 2 - Sem prejuízo do disposto no número anterior, sempre que as intervenções decorram em territórios inseridos na Rede Nacional de Áreas Protegidas, a DGADR remete os relatórios referentes aos projetos de emparcelamento simples ao Instituto da Conservação da Natureza e das Florestas.

**Artigo 11.º*****Apoio técnico***

- A DGADR e a DRAP territorialmente competente prestam aos interessados o apoio técnico necessário para a elaboração e execução de operações de emparcelamento simples.

**Secção III*****Emparcelamento integral*****Artigo 12.º****Noção**

- 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.
- 2 - No âmbito de cada projeto de emparcelamento integral, deve ser constituída uma reserva de terras.

**Artigo 13.º****Pressupostos**

Só podem ser promovidas operações de emparcelamento integral quando estas constituam base indispensável para:

- a) A eficaz utilização das áreas beneficiadas por aproveitamentos hidroagrícolas;
- b) A reestruturação da propriedade rústica e das explorações agrícolas ou florestais afetadas pela realização de grandes obras públicas;
- c) A execução de programas integrados de desenvolvimento rural, designadamente no âmbito do ordenamento do espaço rural e do modelo de desenvolvimento agrícola.

**Artigo 14.º****Iniciativa e entidade promotora**

- 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.

**Subsecção I*****Projetos de emparcelamento integral*****Artigo 15.º*****Estudos preliminares***

- 1 - A entidade promotora procede aos estudos preliminares de emparcelamento, que visam designadamente:
- a) A delimitação da zona a emparcelar, com a identificação das parcelas e dos prédios rústicos sobre os quais vão incidir as operações, e a determinação aproximada da área a abranger;
  - b) O conhecimento da estrutura predial, da estrutura das explorações agrícolas ou florestais e das características agrícolas ou florestais;
  - c) A identificação e caracterização dos objetivos a concretizar, designadamente em matéria de estrutura e recomposição predial e de infraestruturas coletivas;
  - d) A avaliação do interesse, das dificuldades e da oposição dos potenciais beneficiários;
  - e) A enumeração e descrição de outras intervenções públicas previstas ou com impacto previsível sobre a zona a emparcelar;
  - f) A determinação dos encargos previstos e fontes de financiamento para elaboração do projeto.
- 2 - A avaliação a que se refere a alínea d) do número anterior efetiva-se através da realização de reuniões locais, dinamizadas pelas DRAP territorialmente competentes e pelos municípios, ou através de inquéritos por entrevista direta aos potenciais interessados.
- 3 - Nos projetos de emparcelamento a realizar em áreas a beneficiar por aproveitamentos hidroagrícolas, os estudos preliminares fazem parte integrante dos estudos prévios relativos a esses aproveitamentos, devendo conter uma calendarização das diferentes atividades a desenvolver na área comum de intervenção.

4 - No âmbito dos estudos preliminares relativos aos projetos de emparcelamento não previstos no número anterior deve ainda proceder-se à identificação e caracterização dos valores económicos, sociais e ambientais envolvidos.

## Artigo 16.º

### **Autorização para elaboração dos projetos**

1 - A elaboração dos projetos de emparcelamento integral depende de autorização do membro do Governo responsável pelas áreas da agricultura e desenvolvimento rural, sob proposta da entidade promotora, apresentada com base nas conclusões dos estudos preliminares.

2 - O despacho de autorização referido no número anterior identifica a área a emparcelar, a data limite para elaboração do projeto, o montante previsto de encargos a suportar com a elaboração do projeto e as respetivas fontes de financiamento.

3 - Nas operações da iniciativa dos municípios, o despacho de autorização referido no n.º 1 é precedido de parecer da DGADR.

4 - A partir da data da publicação no Diário da República do despacho que autoriza a elaboração do projeto de emparcelamento:

- a) São ineficazes, para efeitos de emparcelamento, as transmissões entre vivos de prédios rústicos e de parcelas situados na área a emparcelar, sem a autorização da entidade promotora;
- b) Não são contabilizados para efeitos de avaliação, os melhoramentos fundiários ou as benfeitorias realizadas sem a autorização da entidade promotora.

5 - A DGADR promove a anotação no registo predial do despacho de autorização referido no n.º 1 e respetiva data de publicação relativamente aos prédios descritos situados na zona a emparcelar.

6 - Nos casos de projetos de emparcelamento a realizar em áreas a beneficiar por aproveitamentos hidroagrícolas, a autorização para elaboração dos projetos de emparcelamento deve constar da decisão de elaboração dos projetos de execução das obras de fomento hidroagrícola, observando a forma e os termos previstos no regime jurídico das obras de aproveitamento hidroagrícola.

7 - Entende-se por benfeitorias os investimentos de interesse privado realizados com o objetivo de evitar a perda, destruição ou deterioração do prédio rústico, salvaguardando as características produtivas fundamentais e permitindo o desenvolvimento e melhoria da sua capacidade produtiva e do seu valor.

## Artigo 17.º

### **Comissão de emparcelamento**

1 - A comissão de emparcelamento é responsável pelo acompanhamento de cada projeto de emparcelamento integral e tem a seguinte composição:

- a) Um representante da entidade promotora, que preside;
- b) Um representante da Direção-Geral do Território (DGT);
- c) Um representante da DRAP territorialmente competente;
- d) Um representante do Instituto dos Registos e Notariado, I. P.;
- e) Um representante da Autoridade Tributária e Aduaneira;
- f) Um representante da Comissão de Coordenação e Desenvolvimento Regional (CCDR) territorialmente competente;
- g) Um representante do município ou municípios nos casos de operações de emparcelamento integral da iniciativa do Estado;
- h) Um representante dos proprietários das parcelas incluídas na remodelação a efetuar, designado pelas respetivas associações;
- i) Um representante dos agricultores rendeiros, designado pelas respetivas associações, quando tal se justifique;



- j) Um representante da Direção-Geral do Tesouro e Finanças (DGTF), quando o Estado seja proprietário de parcela incluída na remodelação a efetuar;
  - k) Um representante da DGADR, quando o projeto for da iniciativa dos municípios;
  - l) Um representante do organismo da Administração Pública com funções de Autoridade Nacional nos domínios da Geodesia, Cartografia;
  - m) Um representante do serviço da Administração Pública com competências de âmbito regional na área da agricultura e desenvolvimento rural;
  - n) Um representante da respetiva freguesia.
- 2 - A composição de cada comissão de emparcelamento pode ser ampliada em função da natureza e complexidade do projeto de emparcelamento a elaborar.
- 3 - À comissão de emparcelamento compete, designadamente:
- a) Apoiar a elaboração do projeto;
  - b) Acompanhar a execução do projeto;
  - c) Decidir sobre as reclamações apresentadas no decorrer do projeto;
  - d) Dar parecer sobre eventuais propostas que impliquem a alteração dos termos da aprovação do projeto de emparcelamento integral;
  - e) Apreciar os relatórios de acompanhamento e avaliação e solicitar e dar parecer sobre os mesmos.
- 4 - A comissão de emparcelamento constitui-se por iniciativa da entidade promotora e aprova o respetivo regulamento interno, mediante proposta do presidente, na primeira reunião.
- 5 - A comissão de emparcelamento dissolve-se automaticamente após a aprovação do relatório final de execução material, financeira e de avaliação.
- 6 - Os membros da comissão de emparcelamento não têm, por esse facto, direito a receber qualquer tipo de remuneração ou abono.
- 7 - A participação na comissão de emparcelamento e o respetivo funcionamento não originam quaisquer encargos adicionais para os orçamentos das entidades representadas.

## Artigo 18.º

### ***Elaboração dos projetos***

- 1 - Os projetos de emparcelamento integral são elaborados pela entidade promotora e incluem os seguintes elementos:
- a) A definição dos objetivos, designadamente os relativos à atividade agrícola, e dos resultados a alcançar;
  - b) A delimitação do perímetro de emparcelamento e a respetiva área;
  - c) A identificação das parcelas e dos prédios rústicos, dos direitos, ónus e encargos que sobre eles incidam e dos respetivos titulares;
  - d) A classificação e avaliação das parcelas e dos prédios rústicos e respetivas benfeitorias;
  - e) As condições de atribuição da reserva de terras;
  - f) Os critérios de elaboração da nova estrutura predial;
  - g) Os melhoramentos fundiários a realizar;
  - h) A identificação das servidões e restrições administrativas a constituir e das parcelas e dos prédios rústicos a expropriar para efeitos de realização dos melhoramentos fundiários de carácter coletivo;
  - i) A apresentação da nova estrutura predial;
  - j) A identificação das parcelas e dos prédios rústicos a incluir na respetiva reserva de terras;
  - k) A forma como foram acautelados o conhecimento e a participação dos interessados;

- l) A estimativa do valor das expropriações ou da constituição de servidões administrativas que sejam imprescindíveis para viabilizar o projeto de emparcelamento;
  - m) Análise de custos e benefícios da implantação do projeto;
  - n) O estudo de impacto ambiental, quando aplicável;
  - o) O calendário de realização do projeto e a articulação deste com o projeto de aproveitamento hidroagrícola, quando for o caso;
  - p) O quadro financeiro total, incluindo a renovação predial, com pormenorização das fontes de financiamento, relativo à concretização do projeto.
- 2 - A delimitação do perímetro referida na alínea b) do número anterior deve efetuar-se de modo a possibilitar a fácil identificação das parcelas e dos prédios abrangidos e incluir preferencialmente prédios com idênticas características estruturais.
- 3 - Do projeto de emparcelamento fazem parte integrante os estudos preliminares referidos no artigo 15.º
- 4 - Para efeitos do disposto no presente artigo, nos projetos da iniciativa do Estado, a entidade promotora elabora e assegura a publicação das normas técnicas necessárias à elaboração do projeto, no sítio da DGADR na Internet.
- 5 - Nos projetos de emparcelamento integral a realizar em áreas a beneficiar por aproveitamentos hidroagrícolas, os projetos devem ser desenvolvidos em simultâneo e sob a mesma coordenação.

### Artigo 19.º

#### **Reclamações e recursos**

- 1 - A elaboração dos projetos de emparcelamento integral deve acautelar o conhecimento e a participação dos interessados nos termos do Código do Procedimento Administrativo, com as seguintes especificidades:
- a) Os elementos referenciados nas alíneas c) e d) do n.º 1 do artigo anterior devem ser notificados aos proprietários e aos possuidores, bem como aos titulares de quaisquer situações jurídicas que incidam sobre as parcelas e sobre os prédios rústicos em causa, para efeitos de correções e acertos;
  - b) Os elementos referenciados nas alíneas b) e e) a i) do n.º 1 do artigo anterior devem ser divulgados publicamente para efeitos de correções e acertos.
- 2 - As decisões resultantes do disposto no número anterior são suscetíveis de reclamação para a comissão de emparcelamento, a quem cabe decidir.
- 3 - Da decisão da comissão de emparcelamento cabe recurso para o membro do Governo responsável pela área do desenvolvimento rural.

### Artigo 20.º

#### **Oposição dos proprietários**

Verificando-se oposição à implantação da nova estrutura predial por parte dos proprietários de parcelas e prédios rústicos abrangidos pelo projeto de emparcelamento, a entidade promotora pode propor a declaração de utilidade pública e expropriação dessas parcelas e prédios rústicos, quando necessária à execução do projeto.

### Artigo 21.º

#### **Direito de preferência**

- 1 - Os proprietários de parcelas e prédios rústicos abrangidos pelo projeto de emparcelamento gozam reciprocamente do direito de preferência nos casos de transmissão a título oneroso de qualquer das parcelas ou prédios rústicos aí inscritos,

inclusive nas transmissões decorrentes de venda forçada.

2 - Caso seja omissa a identidade dos proprietários ou estes não manifestem interesse no exercício do direito de preferência, o mesmo é transferido para as autarquias locais.

3 - Ao exercício do direito de preferência é aplicável, com as necessárias adaptações, o regime previsto no Código Civil para os pactos de preferência.

## Artigo 22.º

### ***Aprovação dos projetos***

1 - Os projetos de emparcelamento integral são aprovados por resolução do Conselho de Ministros, mediante proposta do membro do Governo responsável pela área do desenvolvimento rural com base em parecer fundamentado da DGADR.

2 - A resolução do Conselho de Ministros confere ao projeto aprovado carácter obrigatório para todos os interessados abrangidos pela recomposição predial e dela devem constar designadamente:

- a) A delimitação e a área do perímetro a emparcelar;
- b) Os principais objetivos a concretizar, em especial no que se refere ao melhoramento da estrutura predial;
- c) O sumário da ação de reestruturação predial e dos trabalhos de infraestruturização rural a realizar;
- d) Os encargos previstos e fontes de financiamento;
- e) Os prazos de execução do projeto.

3 - Sem prejuízo do disposto no regime jurídico das obras de aproveitamento hidroagrícola, aplicável nos termos do n.º 6 do artigo 16.º, a resolução do Conselho de Ministros declara a utilidade pública para expropriação com carácter urgente das parcelas e dos prédios rústicos necessários à execução dos melhoramentos fundiários e à implantação da nova estrutura predial, e determina:

- a) A desafetação do domínio público ou a aquisição, consoante o caso, das parcelas e dos prédios rústicos cuja inclusão na reserva de terras tenha sido prevista;
- b) A inutilização ou alteração das descrições e a extinção dos efeitos das inscrições prediais e matriciais referentes aos prédios abrangidos pelo emparcelamento logo que se proceda às correspondentes novas inscrições, as alterações das matrizes e a execução ou atualização do cadastro predial dos prédios resultantes da remodelação predial nos termos da presente lei.

4 - Entende-se por remodelação predial toda e qualquer alteração operada na estrutura predial com impacte em matéria de localização, dimensão ou configuração de um ou vários prédios.

## Artigo 23.º

### ***Execução dos projetos***

Sem prejuízo das competências próprias da entidade promotora, no caso de projetos da iniciativa do Estado, podem ser estabelecidos protocolos de colaboração com as DRAP ou com os municípios interessados, no domínio da realização material e financeira dos projetos de emparcelamento integral.

## Subsecção II

### ***Disposições relativas aos prédios e parcelas***

**Artigo 24.º*****Situação jurídica dos prédios***

- 1 - A determinação da situação jurídica dos prédios consiste na identificação dos respetivos titulares, bem como dos direitos, ónus e encargos que sobre eles impendem.
- 2 - Quando surgirem dúvidas acerca da propriedade de algum prédio ou parcela, é considerado proprietário, na falta de título suficiente, aquele que estiver na respetiva posse de acordo com o regime da usucapião.
- 3 - Sem prejuízo do recurso aos meios de justificação de direitos regulados no Código do Registo Predial e no Código do Notariado, o titular de direito sobre prédio abrangido no projeto de emparcelamento integral que não disponha de documento que legalmente o comprove pode obter a inscrição desse direito, para efeitos do disposto no artigo 116.º do Código do Registo Predial, com base em auto lavrado e autenticado pela DGADR no âmbito de processo de justificação por esta tramitado, uma vez cumpridas as formalidades a que se referem os artigos 18.º e 19.º
- 4 - O processo de justificação referido no número anterior segue as normas da justificação notarial, com as devidas adaptações, e é instaurado pela DGADR sempre que o pretense titular do direito, dentro do prazo que para tanto lhe for fixado, não inferior a 30 dias, não faça prova, pelos meios normais, da respetiva titularidade ou de que promoveu a respetiva justificação pelos meios previstos no Código do Notariado ou no Código do Registo Predial.
- 5 - O processo de justificação referido no número anterior, quando se destine ao reatamento do trato sucessivo, dispensa a apreciação do cumprimento das obrigações fiscais relativamente às transmissões justificadas, reservando-se à Autoridade Tributária e Aduaneira a faculdade de proceder posteriormente à liquidação e cobrança dos tributos que se mostrem devidos, nos termos e prazos previstos na lei.
- 6 - É igualmente dispensada, como requisito do processo de justificação referido no n.º 4, a inscrição matricial do prédio objeto do direito justificado quando, de acordo com a remodelação predial definida no projeto de emparcelamento, ele venha a ser integralmente substituído por novo ou novos prédios, circunstância de que deve fazer-se menção expressa no respetivo auto final.

**Artigo 25.º*****Classificação e avaliação das parcelas e benfeitorias***

- 1 - As parcelas abrangidas pelo emparcelamento são classificadas segundo a sua capacidade produtiva e o tipo de aproveitamento e avaliadas nos termos do artigo 70.º da Lei n.º 31/2014, de 30 de maio, de modo a permitir estabelecer a equivalência com os novos prédios e definir o respetivo valor indemnizatório.
- 2 - Consideram-se excluídas da classificação as áreas objeto de expropriação para efeitos de realização de melhoramentos fundiários.
- 3 - O valor resultante da avaliação não releva para efeitos de determinação do valor patrimonial tributário dos novos prédios.

**Artigo 26.º*****Equivalência dos prédios emparcelados e de benfeitorias***

(em vigor a partir de: 2019-09-07)

- 1 - Os novos prédios resultantes dos projetos de emparcelamento integral devem ser equivalentes em valor de produtividade aos que lhes deram origem.
- 2 - A equivalência não se considera prejudicada quando a diferença não exceda 5 % do valor de produtividade exato que deveria ser atribuído.
- 3 - A diferença referida no número anterior pode ser aumentada se houver acordo entre os interessados.

4 - Na impossibilidade de se estabelecer a equivalência em terreno podem ser efetuadas compensações pecuniárias com base no valor indemnizatório das parcelas, desde que haja acordo dos interessados e não seja afetada a unidade de cultura.

5 - (Revogado).

6 - Na ausência de acordo podem ser efetuadas compensações pecuniárias, desde que:

a) As compensações pecuniárias não excedam mais de 20 % do valor indemnizatório das parcelas, acrescido do valor das benfeitorias;

b) O valor das benfeitorias a compensar não atinja 20 % do valor indemnizatório das parcelas.

#### **Alterações**

Alterado pelo/a Artigo 3.º do/a Lei n.º 89/2019 - Diário da República n.º 168/2019, Série I de 2019-09-03, em vigor a partir de 2019-09-08

### Artigo 27.º

#### ***Transferência de direitos, ónus e encargos***

1 - Passam a integrar os prédios resultantes de emparcelamento integral todos os direitos, ónus ou encargos de natureza real, bem como os contratos de arrendamento que incidiam sobre os prédios anteriormente pertencentes ao mesmo titular.

2 - Quando os direitos, ónus, encargos ou contratos referidos no número anterior não respeitarem a todos os prédios rústicos do mesmo proprietário, é delimitada de forma proporcional a parte equivalente em que ficam a incidir.

3 - A transferência dos contratos de arrendamento rural, quando corresponder a uma efetiva substituição de parcelas sobre os quais incidam, constitui fundamento bastante para a sua resolução pelos respetivos arrendatários.

4 - As servidões que tenham de permanecer passam a incidir sobre os prédios resultantes dos projetos de emparcelamento, mediante a consequente alteração dos prédios dominante e serviente.

### Artigo 28.º

#### ***Entrega dos novos prédios***

1 - A entrega dos novos prédios rústicos resultantes da remodelação predial associada aos projetos de emparcelamento integral é feita pela entidade promotora no prazo de um ano após a conclusão do projeto.

2 - Para efeitos do disposto no número anterior, entende-se por conclusão do projeto a data em que a entidade promotora dá por concluídas todas as ações materiais no âmbito do emparcelamento ou da valorização fundiária.

3 - Os titulares dos prédios abrangidos pela remodelação predial não podem criar impedimentos à entrega referida no n.º 1.

4 - Após a entrega fica ainda assegurada a colheita dos frutos pendentes por aqueles a quem pertencerem, podendo substituir-se a colheita por indemnização.

### Artigo 29.º

#### ***Auto, registo, inscrição matricial e cadastro dos prédios***

1 - Com a entrega dos novos prédios resultantes da remodelação predial, a DGADR lavra auto, contendo, relativamente a cada titular ou conjunto de titulares de direitos sobre os prédios abrangidos, menção dos bens que lhes pertenciam, dos que em substituição destes lhes ficam a pertencer e dos direitos, ónus e encargos que incidiam sobre os primeiros e são transferidos para os segundos.

2 - Quando nos novos prédios resultantes do emparcelamento foram também incorporadas parcelas da reserva de terras, o auto referido no número anterior deve igualmente fazer menção desse facto.

3 - Sem prejuízo do disposto no número seguinte, o auto constitui documento bastante para prova dos atos ou factos que dele constem, designadamente para os seguintes efeitos:

- a) Registo de aquisição dos prédios resultantes da remodelação predial a favor dos proprietários;
- b) Registo de quaisquer outros direitos, ónus ou encargos, designadamente o ónus de não fracionamento nos termos da presente lei;
- c) Inscrição dos novos prédios nas respetivas matrizes em substituição das inscrições que caduquem;
- d) Cadastro predial dos prédios resultantes da remodelação predial.

4 - As inscrições e alterações nas matrizes prediais são feitas oficiosamente, em presença da certidão ou cópia certificada do auto, a remeter aos competentes serviços de finanças pela entidade promotora.

5 - Cabe aos proprietários dos prédios resultantes da remodelação predial promover os registos referidos nas alíneas a) e b) do n.º 3.

6 - O registo previsto na alínea d) do n.º 3 é promovido nos termos do diploma que procede à reforma do modelo do cadastro predial.

7 - O conteúdo e o modelo do auto referido no n.º 1 são definidos por despacho dos membros do Governo responsáveis pelas áreas da justiça, do cadastro predial e do desenvolvimento rural.

### Artigo 30.º

#### **Obrigações dos titulares e ónus sobre os prédios**

(em vigor a partir de: 2019-09-07)

1 - Os titulares de direitos sobre prédios rústicos ou parcelas são obrigados a explorar ou manter a exploração do prédio resultante do emparcelamento integral, em conformidade com os prazos e objetivos estabelecidos no projeto.

2 - Os prédios resultantes de operações de emparcelamento simples ou da anexação de prédios rústicos previstas nas alíneas b) e d) do n.º 2 do artigo 51.º não podem ser fracionados durante o período de 15 anos a partir da data do seu registo.

3 - Os prédios resultantes de emparcelamento integral não podem ser fracionados durante o período de 25 anos contados a partir da data do seu registo, não podendo, em qualquer caso, do fracionamento resultar prédios com área inferior ao dobro da unidade de cultura.

4 - Os ónus de não fracionamento previstos nos números anteriores devem ser inscritos no registo predial.

#### **Alterações**

Alterado pelo/a Artigo 2.º do/a [Lei n.º 89/2019](#) - Diário da República n.º 168/2019, Série I de 2019-09-03, em vigor a partir de 2019-09-08

### Subsecção III

#### **Reserva de terras**

### Artigo 31.º

#### **Objetivo**

Deve ser constituída no âmbito de cada projeto de emparcelamento integral uma reserva de terras para a prossecução dos seguintes fins:

- a) Aumento da dimensão e redimensionamento dos prédios rústicos;
- b) Afetação de parcelas para a construção de infraestruturas de interesse coletivo, no âmbito do desenvolvimento rural.

**Artigo 32.º*****Parcelas integradas na reserva de terras***

1 - É integrado na reserva de terras de cada projeto o conjunto de parcelas ou de prédios rústicos cuja aquisição decorre da resolução do Conselho de Ministros de acordo com o artigo 22.º

2 - Com a conclusão do projeto, na aceção do n.º 2 do artigo 28.º, os prédios a que não tenha sido dado o fim previsto no artigo anterior, são disponibilizados na Bolsa Nacional de Terras, seguindo o regime das terras do Estado.

**Artigo 33.º*****Gestão transitória***

1 - Enquanto não se procede à entrega dos novos prédios, a reserva de terras pode ser objeto de cedência temporária a título indemnizatório ou de arrendamento nos termos dos números seguintes.

2 - Os contratos de arrendamento apenas são renováveis por acordo das partes.

3 - Independentemente da sua natureza, as benfeitorias, na aceção do n.º 7 do artigo 16.º, efetuadas nos prédios da reserva de terras dependem de autorização escrita prévia da entidade promotora e não podem ser levantadas nem conferem direito a indemnização.

4 - Sem prejuízo do disposto no n.º 1 e enquanto não se procede à sua transmissão definitiva para os titulares dos lotes, as parcelas da reserva de terras abrangidas pelos novos prédios rústicos são, transitoriamente, objeto de arrendamento aos futuros titulares, através da Bolsa Nacional de Terras.

**Capítulo III*****Valorização fundiária*****Artigo 34.º*****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.º 1 do artigo 18.º

**Artigo 35.º*****Pressupostos***

Podem ser desenvolvidos projetos de valorização fundiária nos casos em que o desenvolvimento económico, ambiental e social das zonas rurais se encontre condicionado pela insuficiência ou deficiência das infraestruturas de suporte ao desenvolvimento das atividades agrícolas ou florestais ou pelas características agrárias das parcelas.

## Artigo 36.º

### **Projetos de valorização fundiária**

- 1 - Os projetos de valorização fundiária integram as obras de melhoramento fundiário que, no seu conjunto e de forma articulada, se revelem de interesse coletivo e se mostrem indispensáveis à qualificação e valorização das parcelas e dos prédios rústicos, designadamente quando seja necessária a modernização de práticas culturais ou a reconversão de atividades agrícolas ou florestais.
- 2 - Os projetos de valorização fundiária incluem, designadamente, as seguintes obras:
  - a) Acessibilidades das explorações agrícolas ou florestais;
  - b) Eletrificação fora das explorações agrícolas ou florestais;
  - c) Melhoria do abastecimento de água às explorações agrícolas ou florestais;
  - d) Correção torrencial dos regimes hídricos;
  - e) Drenagem, despedrega e correção de solos;
  - f) Arroteamento de incultos suscetíveis de serem utilizados como pastagens ou como parcelas de cultura;
  - g) Regularização de leitos e margens de cursos de água;
  - h) Adaptação e conversão de parcelas a regadio;
  - i) Construção de muros e vedações;
  - j) Defesa contra a ação do vento;
  - k) Fomento hidroagrícola;
  - l) Infraestruturas de defesa da floresta contra incêndios.
- 3 - As obras de fomento hidroagrícola regem-se pelo regime jurídico das obras de aproveitamento hidroagrícola e, subsidiariamente, pela presente lei.

## Artigo 37.º

### **Iniciativa**

- 1 - Os projetos de valorização fundiária são da iniciativa dos municípios, ainda que englobem ações de emparcelamento rural.
- 2 - Os projetos a que se refere o número anterior podem ainda ser da iniciativa de uma parceria entre municípios e organizações representativas dos proprietários interessados.
- 3 - Sempre que os projetos de valorização fundiária englobem ações de emparcelamento simples, devem as respetivas operações ser objeto de uma parceria nos termos do disposto no artigo 8.º

## Artigo 38.º

### **Comissão de valorização fundiária**

- 1 - O município promove a constituição de uma comissão de valorização fundiária, estabelecendo a respetiva composição.
- 2 - Compete ao município promotor presidir à comissão de valorização fundiária e garantir a respetiva instalação e funcionamento.
- 3 - Integram a comissão de valorização fundiária, um representante da CCDR e um representante da DRAP territorialmente competentes.
- 4 - Podem ainda integrar a comissão de valorização fundiária outras entidades sempre que estejam em causa matérias relativas às respetivas áreas de competência.



5 - Compete à comissão de valorização fundiária:

- a) Apoiar a elaboração do projeto de valorização fundiária;
- b) Acompanhar a execução do projeto;
- c) Decidir sobre eventuais reclamações apresentadas no decorrer do projeto;
- d) Apreciar e dar parecer sobre as propostas de alteração ao projeto;
- e) Pronunciar-se sobre eventuais recomendações e normas técnicas propostas pelo município promotor do projeto;
- f) Colaborar com o município promotor do projeto, em todas as matérias relativas ao projeto;
- g) Dar parecer sobre os relatórios de acompanhamento e sobre o relatório final previstos no artigo 45.º, preparados pelo município promotor do projeto.

6 - No caso de o projeto de valorização fundiária englobar uma ação de emparcelamento integral, a comissão de valorização fundiária integra as competências da comissão de emparcelamento definidas no n.º 3 do artigo 17.º

7 - A comissão de valorização fundiária aprova, sob proposta do município promotor, na sua primeira reunião, o respetivo regulamento interno.

8 - A comissão de valorização fundiária dissolve-se automaticamente após a aprovação do relatório final de execução material, financeira e de avaliação.

9 - A participação na comissão de valorização fundiária e o respetivo funcionamento não originam quaisquer encargos adicionais para os orçamentos das entidades representadas.

### Artigo 39.º

#### ***Elaboração dos projetos***

1 - A elaboração de cada projeto de valorização fundiária é da responsabilidade do município promotor, com a colaboração das organizações representativas dos proprietários interessados, quando necessário, podendo solicitar o apoio da DRAP territorialmente competente e da respetiva comissão de valorização fundiária.

2 - Os projetos de valorização fundiária incluem, obrigatoriamente:

- a) A identificação das entidades proponentes;
- b) A identificação do município promotor;
- c) A delimitação da área de intervenção;
- d) A estrutura predial e das explorações agrícolas ou florestais;
- e) O diagnóstico da situação e das tendências de transformação da área a beneficiar, incluindo a identificação e caracterização das deficiências e limitações em matéria de acessibilidades, energia elétrica e recursos hídricos e considerando as opções de base territorial adotadas para o modelo de organização espacial nos planos territoriais municipais ou intermunicipais;
- f) A definição, identificação e caracterização dos objetivos e resultados a alcançar, quer em matéria de projetos de valorização fundiária, quer eventualmente, no domínio do emparcelamento;
- g) As ações de valorização fundiária e as ações de emparcelamento a concretizar, se aplicável;
- h) A identificação das parcelas a expropriar para efeitos de realização dos melhoramentos fundiários de carácter coletivo;
- i) A enumeração e descrição de outras intervenções públicas previstas ou com impacte previsível na zona a beneficiar;
- j) O quadro financeiro total e anualizado, com pormenorização das fontes de financiamento previstas;
- k) O calendário de realização do projeto;
- l) A estimativa do valor das expropriações imprescindíveis a realizar com vista a viabilizar o projeto de valorização fundiária;
- m) A declaração de impacte ambiental favorável ou condicionada, no caso dos projetos sujeitos ao regime de avaliação de impacte ambiental.

3 - Nos projetos de valorização fundiária promovidos em parceria nos termos do n.º 2 do artigo 37.º, é obrigatório o estabelecimento de um acordo de parceria entre as partes interessadas, fazendo este parte integrante do projeto.

#### Artigo 40.º

##### **Aprovação dos projetos**

- 1 - Os projetos de valorização fundiária são aprovados pelo município promotor, sem prejuízo do disposto nos números seguintes.
- 2 - No caso de o projeto de valorização fundiária englobar uma ação de emparcelamento integral, a respetiva aprovação efetua-se nos termos do artigo 22.º, mediante parecer da DGADR.
- 3 - O projeto de valorização fundiária caduca no prazo de um ano se não tiver sido aprovada a ação de emparcelamento integral nos termos do número anterior.

#### Artigo 41.º

##### **Execução dos projetos**

- 1 - A execução material e financeira dos projetos de valorização fundiária é da responsabilidade do município promotor, ainda que englobe ações de emparcelamento integral.
- 2 - Sempre que o município promotor conclua pela necessidade de proceder à alteração do projeto, deve obter parecer fundamentado da comissão de valorização fundiária.
- 3 - A alteração referida no número anterior é objeto de nova aprovação.

#### Artigo 42.º

##### **Apoio técnico**

Prestam o apoio técnico necessário à elaboração e execução dos projetos de valorização fundiária, os seguintes organismos:

- a) A DGADR;
- b) A DRAP territorialmente competente;
- c) A DGT;
- d) A CCDR territorialmente competente;
- e) A DGTF, quando os projetos de valorização fundiária envolvam prédios rústicos ou parcelas propriedade do Estado.

### Capítulo IV

#### **Disposições comuns ao emparcelamento integral e à valorização fundiária**

#### Artigo 43.º

##### **Publicitação**

A autorização para elaboração dos projetos e todas as decisões com interesse geral para os projetos de emparcelamento integral e de valorização fundiária são objeto de adequada publicitação através de anúncios a publicar em, pelo menos, um jornal diário de âmbito nacional e em jornal regional das áreas geográficas de intervenção e através da afixação de editais nos lugares de estilo em que se situem as parcelas e os prédios rústicos abrangidos pelas referidas operações.

#### Artigo 44.º

##### **Dever de colaboração**

1 - Em qualquer fase da elaboração e da realização dos projetos de emparcelamento integral ou de valorização fundiária, os titulares de direitos sobre parcelas ou prédios rústicos, ou, no caso de incapazes ou pessoas coletivas, os seus representantes legais, são obrigados a prestar todos os esclarecimentos necessários à verificação dos direitos e ao conhecimento dos factos e realidades em que devem assentar o estudo, a preparação e a execução dos projetos.

2 - Sempre que seja necessário proceder a estudos ou trabalhos de emparcelamento integral ou de valorização fundiária, os titulares de parcelas ou prédios rústicos ficam obrigados a consentir na utilização dessas parcelas ou na serventia de passagem, que se mostrem necessários à sua realização.

3 - Os titulares das parcelas ou dos prédios rústicos referidos no número anterior têm direito a ser indemnizados pelos prejuízos efetivamente causados em resultado dos mencionados estudos e trabalhos.

#### Artigo 45.º

##### **Acompanhamento e avaliação**

1 - Todas as operações de emparcelamento integral e de valorização fundiária são objeto de acompanhamento e avaliação.

2 - O acompanhamento e a avaliação referidos no número anterior são concretizados através dos seguintes instrumentos:

- a) Relatórios anuais de execução material e financeira, a apresentar, até 31 de março do ano seguinte ao ano de referência;
- b) Relatório final de execução material e financeira e de avaliação de impacte sobre a estrutura predial, tendo em consideração os objetivos estabelecidos, a apresentar até seis meses após o encerramento do projeto.

3 - Para efeitos do disposto na alínea b) do número anterior, entende-se por encerramento do projeto, a data em que, após a aprovação do relatório final do projeto, a entidade promotora considera como concluídos todos os procedimentos de natureza administrativa e financeira, incluindo, quando aplicável, os de inscrição e registo predial dos novos prédios e a entrega das infraestruturas, associados à realização do projeto de emparcelamento ou de valorização fundiária.

4 - Os relatórios de acompanhamento e avaliação relativos a operações de emparcelamento integral são elaborados pela DGADR e submetidos à aprovação do membro do Governo responsável pela área do desenvolvimento rural.

5 - Os relatórios de acompanhamento e avaliação relativos a projetos de valorização fundiária são elaborados pelos municípios promotores e remetidos à DGADR, para conhecimento.

#### Artigo 46.º

##### **Divulgação**

1 - Os projetos de emparcelamento integral ou valorização fundiária, assim como os respetivos relatórios de acompanhamento e avaliação, são objeto de divulgação através dos sítios eletrónicos na Internet das respetivas entidades promotoras.

2 - Para efeitos do disposto no número anterior, entende-se por entidades promotoras as entidades responsáveis pela execução material e financeira dos projetos de emparcelamento ou de valorização fundiária, assim como pela respetiva conclusão e encerramento.

#### Artigo 47.º

***Exploração e conservação das infraestruturas coletivas***

A exploração e conservação das infraestruturas coletivas resultantes dos projetos de emparcelamento integral ou de valorização fundiária são da responsabilidade dos respetivos municípios, exceto nas áreas beneficiadas por obras de aproveitamento hidroagrícola, em que é aplicável o regime jurídico das obras de aproveitamento hidroagrícola.

**Capítulo V  
Fracionamento****Artigo 48.º****Regime**

(em vigor a partir de: 2019-09-07)

- 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 - A posse de terrenos aptos para cultura não faculta ao seu possuidor a justificação do direito a que esta diz respeito, ao abrigo do regime da usucapião, sempre que a sua aquisição resulte de atos contrários ao disposto no artigo 1376.º do Código Civil.
- 3 - São nulos os atos de justificação de direitos a que se refere o número anterior.
- 4 - 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.
- 5 - 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.

**Alterações**

Alterado pelo/a Artigo 2.º do/a Lei n.º 89/2019 - Diário da República n.º 168/2019, Série I de 2019-09-03, em vigor a partir de 2019-09-08

**Artigo 49.º****Unidade de cultura**

(em vigor a partir de: 2019-09-07)

- 1 - Entende-se por unidade de cultura a superfície mínima de um terreno rústico para que este possa ser gerido de uma forma sustentável, utilizando os meios e recursos normais e adequados à obtenção de um resultado satisfatório, atendendo às características desse terreno e às características geográficas, agrícolas e florestais da zona onde o mesmo se integra.
- 2 - Para efeitos da determinação da unidade de cultura releva a distinção entre terrenos de regadio, de sequeiro e de floresta, categorias reconhecidas a partir das espécies vegetais desenvolvidas, bem como das características pedológicas, edáficas, hídricas, económico-agrárias e silvícolas dos terrenos, aferidas com recurso às cartas de capacidade de uso do solo.
- 3 - Sempre que não seja possível o reconhecimento do tipo de terreno, nos termos do número anterior, deve ser atribuída a categoria de terreno de sequeiro.
- 4 - A unidade de cultura é fixada por portaria do membro do Governo responsável pela área do desenvolvimento rural e deve ser atualizada com um intervalo máximo de 10 anos.

5 - As transmissões e a transferência de direitos que se verifiquem no âmbito da execução dos projetos de emparcelamento integral efetivam-se independentemente dos limites da unidade de cultura.

**Alterações**

Alterado pelo/a Artigo 2.º do/a Lei n.º 89/2019 - Diário da República n.º 168/2019, Série I de 2019-09-03, em vigor a partir de 2019-09-08

**Artigo 50.º*****Anexação de prédios contíguos***

- 1 - Todos os prédios rústicos contíguos com uma área global inferior à unidade de cultura e pertencentes ao mesmo proprietário, independentemente da sua origem, devem ser anexados oficiosamente pelo serviço de finanças, ou a requerimento do proprietário, com inscrição do novo prédio sob um único artigo e menção da correspondência aos artigos antigos.
- 2 - No caso de iniciativa do serviço de finanças, o proprietário deve ser notificado para se opor, querendo, no prazo de 30 dias.
- 3 - Após a anexação, o serviço de finanças deve enviar à conservatória do registo predial certidão do teor das matrizes, com a indicação da correspondência matricial.
- 4 - Feita a anotação da apresentação, o conservador efetua, oficiosa e gratuitamente, a anexação das descrições, salvo quando a existência de registos em vigor sobre os prédios a ela obste.

**Capítulo VI*****Isenções e incentivos*****Artigo 51.º*****Isenções***

(em vigor a partir de: 2019-09-07)

- 1 - 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.
- 2 - São isentas do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis e de Imposto do Selo:
  - a) As transmissões de prédios rústicos ocorridas em resultado de operações de emparcelamento rural realizadas ao abrigo da presente lei;
  - b) A aquisição de prédio rústico confinante ou de prédios contíguos com prédio da mesma natureza, propriedade do adquirente, se a aquisição contribuir para melhorar a estrutura fundiária da exploração e desde que a operação de emparcelamento respeite os valores previstos na portaria que fixa a superfície máxima de redimensionamento;
  - c) A compra ou permuta de prédios rústicos, a integrar na reserva de terras;
  - d) As aquisições de prédios rústicos que 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.
- 3 - As operações de crédito concedido e utilizado para a realização das operações referidas no número anterior e os juros decorrentes dessas operações são isentas de imposto do selo.
- 4 - As isenções previstas nas alíneas b) e d) do n.º 2 são requeridas pelos interessados e apresentadas nos termos e prazo previstos no n.º 1 do artigo 10.º do Código do Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas de Imóveis.

5 - O reconhecimento das isenções previstas nas alíneas b) e d) do n.º 2, pelo serviço de finanças, depende da apresentação dos documentos suscetíveis de demonstrar os pressupostos das mesmas, designadamente:

- a) Documento comprovativo de que o requerente é titular do direito de propriedade de prédio rústico confinante ou contíguo dos que pretende adquirir, nos casos previstos na alínea b) do n.º 2;
- b) Documento comprovativo de 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;
- c) Parecer vinculativo da DRAP territorialmente competente que comprove que o fracionamento da unidade predial ou da exploração agrícola não acarreta inconvenientes, nos casos previstos na alínea d) do n.º 2.

6 - O documento previsto na alínea b) do número anterior é da responsabilidade do município territorialmente competente.

7 - São isentos do imposto municipal sobre imóveis, quando forem reconhecidas as isenções previstas no n.º 2:

- a) Os prédios rústicos a que se refere a alínea c) do n.º 2;
- b) O prédio rústico resultante do emparcelamento, da anexação ou em que se pôs termo à compropriedade, nas situações previstas nas alíneas a), b) e d) do n.º 2, pelo período de dez anos.

8 - Os procedimentos de reclamação ao cadastro com origem na anexação de prédios contíguos, prevista no artigo anterior, são isentos de taxas ou emolumentos.

9 - Para efeitos do disposto no presente artigo, a definição de prédio rústico é a que consta do artigo 3.º do Código do Imposto Municipal sobre Imóveis.

#### **Alterações**

Alterado pelo/a Artigo 2.º do/a [Lei n.º 89/2019 - Diário da República n.º 168/2019, Série I de 2019-09-03](#), em vigor a partir de 2019-09-08

### Artigo 52.º

#### ***Elementos cartográficos, cadastro e cadernetas prediais***

1 - Compete à DGT o fornecimento gratuito às entidades da Administração Pública dos elementos que sejam da sua responsabilidade, no que se refere a elementos cartográficos, do cadastro geométrico da propriedade rústica, cadastro predial e informação de natureza cadastral, necessários à elaboração e à conclusão dos projetos de emparcelamento integral ou de valorização fundiária.

2 - Compete aos serviços de finanças fornecer gratuitamente à entidade promotora as cadernetas prediais rústicas dos prédios sujeitos a emparcelamento integral ou de valorização fundiária.

### Artigo 53.º

#### ***Incentivos***

(em vigor a partir de: 2019-09-07)

No âmbito de projetos de emparcelamento rural, pode ser criado, por despacho dos membros do Governo responsáveis pelas áreas das finanças e do desenvolvimento rural, um sistema de incentivos destinados a fomentar a venda de prédios rústicos que contribuam para a melhoria da estrutura fundiária das explorações, desde que o emparcelamento rural atinja a unidade mínima de cultura.

#### **Alterações**

Alterado pelo/a Artigo 2.º do/a [Lei n.º 89/2019 - Diário da República n.º 168/2019, Série I de 2019-09-03](#), em vigor a partir de 2019-09-08

Capítulo VII  
**Regime sancionatório**

Artigo 54.º

**Contraordenações**

- 1 - Constitui contraordenação, punível com coima, a prática dos seguintes atos:
- a) A omissão da prestação dos esclarecimentos previstos no n.º 1 do artigo 44.º;
  - b) O incumprimento da obrigação de consentir na utilização das parcelas ou na serventia de passagem, prevista no n.º 2 do artigo 44.º;
  - c) O incumprimento das obrigações de exploração ou manutenção das parcelas e infraestruturas resultantes das operações efetuadas ao abrigo da presente lei, previstas no n.º 1 do artigo 30.º;
  - d) As ações impeditivas da entrega dos novos prédios rústicos aos interessados, em violação do disposto no n.º 3 do artigo 28.º
- 2 - A tentativa e a negligência são puníveis, sendo os limites máximos e mínimos das coimas aplicadas reduzidos para metade.

Artigo 55.º

**Montante das coimas**

(em vigor a partir de: 2019-09-07)

- 1 - A contraordenação prevista na alínea a) do n.º 1 do artigo anterior é punível com coima de 200 (euro) a 1750 (euro) ou de 400 (euro) a 5250 (euro), consoante se trate de pessoa singular ou de pessoa coletiva.
- 2 - A contraordenação prevista na alínea b) do n.º 1 do artigo anterior é punível com a coima de 200 (euro) a 2000 (euro) ou de 400 (euro) a 6000 (euro), consoante se trate de pessoa singular ou de pessoa coletiva.
- 3 - As contraordenações previstas nas alíneas c) e d) do n.º 1 do artigo anterior são puníveis com coima de 800 (euro) a 3500 (euro) ou de 2000 (euro) a 10 500 (euro), consoante se trate de pessoa singular ou de pessoa coletiva.

**Alterações**

Alterado pelo/a Artigo 2.º do/a [Lei n.º 89/2019](#) - Diário da República n.º 168/2019, Série I de 2019-09-03, em vigor a partir de 2019-09-08

Artigo 56.º

**Fiscalização, instrução e decisão**

- 1 - Sem prejuízo das competências atribuídas por lei às autoridades policiais e fiscalizadoras, a fiscalização e a instrução dos processos por infração ao disposto na presente lei competem à DGADR, relativamente ao emparcelamento integral, e aos municípios promotores, relativamente à valorização fundiária.
- 2 - Finda a instrução, os processos são remetidos à DGADR ou aos municípios promotores, para aplicação das coimas respetivas.

Artigo 57.º

**Destino do produto das coimas**

O produto das coimas é distribuído da seguinte forma:

- a) 60 % para os cofres do Estado ou para o município cuja câmara municipal seja a entidade auatante e que instruiu o processo;

- b) 10 % para a entidade que levantou o auto;
- c) 20 % para a entidade que instruiu o processo;
- d) 10 % para a entidade decisora.

**Artigo 58.º*****Regime aplicável***

Às contraordenações previstas na presente lei é aplicável, subsidiariamente, o regime geral de contraordenações, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 433/82, de 27 de outubro.

**Capítulo VIII*****Disposições complementares, transitórias e finais*****Artigo 59.º*****Alteração ao Código Civil***

O artigo 1379.º do Código Civil, aprovado pelo Decreto-Lei n.º 47 344, de 25 de novembro de 1966, passa a ter a seguinte redação:

«Artigo 1379.º

[...]

- 1 - São nulos os atos de fracionamento ou troca contrários ao disposto nos artigos 1376.º e 1378.º
- 2 - São anuláveis os atos de fracionamento efetuado ao abrigo da alínea c) do artigo 1377.º se a construção não for iniciada no prazo de três anos.
- 3 - Tem legitimidade para a ação de anulação o Ministério Público ou qualquer proprietário que goze do direito de preferência nos termos do artigo seguinte.
- 4 - A ação de anulação caduca no fim de três anos, a contar do termo do prazo referido no n.º 2.»

**Artigo 60.º*****Digital como regra***

- 1 - A tramitação dos procedimentos previstos na presente lei é realizada através de plataforma eletrónica que garanta:
  - a) A realização por via eletrónica, através de portal ou sítio na Internet próprio para o efeito, acessível através do balcão único eletrónico, dos atos praticados no âmbito de procedimentos regulados pela presente lei, nomeadamente a entrega dos respetivos requerimentos, comunicações e notificações;
  - b) A consulta pelos interessados dos procedimentos, incluindo o respetivo estado;
  - c) A consulta e comunicação entre entidades públicas exclusivamente através da Plataforma de Interoperabilidade da Administração Pública (iAP).
- 2 - Os atos praticados pelos cidadãos na plataforma eletrónica devem ser realizados através de meios de autenticação segura, nos termos e para os efeitos do n.º 1 do artigo 4.º da Lei n.º 37/2014, de 26 de junho, nomeadamente o cartão de cidadão e a Chave Móvel Digital.



A plataforma eletrónica estabelecida no n.º 1 garante a sua integração com o sistema de pesquisa online de informação pública, previsto no artigo 49.º do Decreto-Lei n.º 135/99, de 22 de abril, alterado pelos Decretos-Leis n.os 29/2000, de 13 de março, 72-A/2010, de 18 de junho, e 73/2014, de 13 de maio, e disponibiliza os seus dados em formatos abertos, que permitam a leitura por máquina, nos termos da Lei n.º 36/2011, de 21 de junho.

### Artigo 61.º

#### **Regiões autónomas**

- 1 - A aplicação do disposto na presente lei às regiões autónomas não prejudica a legislação regional existente.
- 2 - As unidades de cultura são fixadas por decreto legislativo regional.

### Artigo 62.º

#### **Regime transitório**

- 1 - Os projetos de emparcelamento integral existentes à data da entrada em vigor da presente lei, já aprovados por resolução do Conselho de Ministros, regem-se pelo disposto no Decreto-Lei n.º 384/88, de 25 de outubro, e pelo Decreto-Lei n.º 103/90, de 22 de março, alterado pelo Decreto-Lei n.º 59/91, de 30 de janeiro, sem prejuízo do disposto nos seguintes números.
- 2 - Ao encerramento e conclusão dos projetos referidos no número anterior, aplica-se, com as necessárias adaptações, o disposto nos artigos 30.º, 44.º, 45.º, 46.º, 47.º e 53.º da presente lei.
- 3 - As ações impeditivas da entrega dos novos prédios rústicos, no âmbito dos projetos de emparcelamento referidos no n.º 1, são puníveis nos termos da presente lei.
- 4 - Os projetos de emparcelamento integral cujas bases tenham sido fixadas e publicitadas no âmbito do Decreto-Lei n.º 103/90, de 22 de março, alterado pelo Decreto-Lei n.º 59/91, de 30 de janeiro, ficam sujeitos a confirmação pelo membro do Governo responsável pela área do desenvolvimento rural, nos seguintes termos:
  - a) Para os projetos da iniciativa do Estado, a DGADR dispõe de um prazo de 90 dias para demonstrar, mediante proposta fundamentada, a necessidade da concretização do projeto;
  - b) Para os projetos da iniciativa dos municípios, estes dispõem de um prazo de 90 dias para demonstrar a necessidade da concretização do projeto e apresentar proposta fundamentada junto da DGADR;
  - c) Para os projetos de iniciativa privada ou de iniciativa das freguesias, os respetivos promotores dispõem de um prazo de 60 dias para manifestar o interesse na concretização dos projetos junto dos municípios das áreas geográficas abrangidas, que os remetem à DGADR no prazo de 30 dias, após análise que corrobore o interesse manifestado.
- 5 - Para os projetos referidos nas alíneas b) e c) do número anterior, a DGADR dispõe de um prazo de 60 dias para se pronunciar sobre o mérito e enquadramento dos projetos e para os remeter, para confirmação, ao membro do Governo responsável pelas áreas da agricultura, do desenvolvimento rural e das florestas.
- 6 - Os prazos referidos no n.º 4 contam-se a partir da data de entrada em vigor da presente lei.
- 7 - Os projetos confirmados nos termos dos n.os 4 e 5 regem-se pelo disposto na presente lei.
- 8 - Os projetos de emparcelamento integral iniciados ao abrigo do Decreto-Lei n.º 103/90, de 22 de março, alterado pelo Decreto-Lei n.º 59/91, de 30 de janeiro, relativamente aos quais não tenham sido fixadas e publicadas as bases, bem como os projetos que não sejam confirmados nos termos do n.º 5, caducam no prazo de 120 dias.

### Artigo 63.º

#### **Regulamentação**

LEGISLAÇÃO CONSOLIDADA

1 - As portarias previstas no n.º 3 do artigo 4.º e no n.º 1 do artigo 49.º são publicadas o prazo máximo de 90 dias contados a partir da data de entrada em vigor da presente lei.

2 - O despacho dos membros do Governo responsáveis pelas áreas da justiça, do cadastro predial e do desenvolvimento rural, previsto no n.º 7 do artigo 29.º, é aprovado no prazo máximo de 90 dias contados a partir da data de entrada em vigor da presente lei.

3 - O despacho dos membros do Governo responsáveis pelas áreas das finanças e do desenvolvimento rural previsto no artigo 53.º é aprovado no prazo máximo de 180 dias contados a partir da data de entrada em vigor da presente lei.

Artigo 64.º

**Norma revogatória**

São revogados:

a) O Decreto-Lei n.º 384/88, de 25 de outubro;

b) O Decreto-Lei n.º 103/90, de 22 de março, alterado pelo Decreto-Lei n.º 59/91, de 30 de janeiro.

Artigo 65.º

**Entrada em vigor**

A presente lei entra em vigor 30 dias após a sua publicação.

Aprovada em 3 de julho de 2015.

A Presidente da Assembleia da República, Maria da Assunção A. Esteves.

Promulgada em 12 de agosto de 2015.

Publique-se.

O Presidente da República, Aníbal Cavaco Silva.

Referendada em 17 de agosto de 2015.

Pelo Primeiro-Ministro, Paulo Sacadura Cabral Portas, Vice-Primeiro-Ministro.