DYNAMIC
LEGAL
ADVISORS

NOTA INFORMATIVA

02/10/2025

PROGRAMA EMPARCELAR PARA ORDENAR

DIPLOMAS LEGAIS RELEVANTES

Aviso N.º 04/C08-iOl.03/2025, de 23 de junho de 2025

ENQUADRAMENTO

O Programa Emparcelar para Ordenar (**Programa**) surge como resposta à fragmentação excessiva da estrutura fundiária em Portugal, é financiado pelo Plano de Recuperação e Resiliência (PRR) e abrange agora todo o território nacional, tendo como principal objetivo mitigar as consequências da referida fragmentação e conta com uma dotação de 9,5 milhões de euros.

A presente Nota Informativa é dirigida a clientes e advogados, não constituindo publicidade, sendo vedada a sua cópia, circulação ou outra forma de reprodução sem autorização expressa dos seus autores. A informação prestada assume carácter geral, não dispensando o recurso a aconselhamento jurídico de forma prévia a qualquer tomada decisão relativamente ao assunto em apreço. Para esclarecimentos adicionais contacte Teresa Catapirra (tc@paresadvogados.com).

A dispersão e reduzida dimensão dos terrenos, em muitos casos sendo inferior à unidade mínima de cultura, comprometem a eficiência e a viabilidade económica das explorações agrícolas, favorecendo o abandono e potenciando os riscos inerentes, nomeadamente, risco de incêndios em vastas áreas florestais não geridas.

Com o propósito de valorizar o território, este Programa procura aumentar a dimensão física das propriedades rústicas, reforçando a sustentabilidade das explorações e incentivando o investimento na reestruturação fundiária, mediante a criação de apoios para esse mesmo fim.

Entre as medidas previstas, destacam-se a criação de mecanismos financeiros de apoio ao emparcelamento rural simples, incluindo a aquisição de prédios contíguos, a correção de divisões parcelares e a regularização de situações de compropriedade.

O regime contempla ainda a atribuição de subsídios não reembolsáveis e uma linha de crédito específica, incentivando os proprietários a investir na gestão e valorização das suas propriedades.

As candidaturas poderão ser apresentadas no âmbito de concurso público, cujos requisitos e diretrizes se encontram previstos no Aviso n.º 04/C08-iOl.03/2025, de 23 de junho de 2025 (o "**Aviso**").

APOIO FINANCEIRO

No âmbito do Programa, os proprietários que apresentem candidatura válida podem aceder a um apoio financeiro de natureza não reembolsável, atribuído a fundo perdido, que corresponde a 50% das despesas consideradas elegíveis. Este incentivo destina-se a comparticipar os encargos associados à aquisição de prédios rústicos contíguos ou confinantes, bem como aos custos inerentes à reorganização fundiária resultante da correção de divisões parcelares de terrenos em compropriedade.

A presente Nota Informativa é dirigida a clientes e advogados, não constituindo publicidade, sendo vedada a sua cópia, circulação ou outra forma de reprodução sem autorização expressa dos seus autores. A informação prestada assume carácter geral, não dispensando o recurso a aconselhamento jurídico de forma prévia a qualquer tomada decisão relativamente ao assunto em apreço. Para esclarecimentos adicionais contacte Teresa Catapirra (tc@paresadvogados.com).

METODOLOGIA DE INTERVENÇÃO

I. Prédios e transações elegíveis

Encontram-se excluídas deste Programa, as transações realizadas ou a executar em âmbito Intra grupo.

São elegíveis determinadas operações de estruturação fundiária efetuadas a partir de 1 de fevereiro de 2020 ou a realizar, que cumpram os requisitos de elegibilidade previstos no Programa, nomeadamente:

i) Operações de emparcelamento rural simples;

ii) Aquisições de prédios confinantes ou contíguos e operações que tenham como fim o termo da compropriedade.

II. Beneficiários elegíveis

São elegíveis proprietários adquirentes, singulares ou coletivos, de prédios rústicos que tenham efetuado ou pretendam efetuar operações de emparcelamento rural simples ou outras operações que tenham como objetivo a eficiência fundiária e a viabilidade económica dos prédios rústicos de que são proprietários.

INCENTIVOS FISCAIS

O Programa prevê a aplicabilidade de incentivos fiscais associados ao emparcelamento rural, designadamente, isenção de emolumentos, Imposto Municipal sobre as Transmissões Onerosas (**IMT**), Imposto do Selo e Imposto Municipal sobre Imóveis (**IMI**) (este último por 10 anos), aplicáveis em determinadas operações como compra, permuta, anexação de prédios rústicos ou cessação de compropriedade e ainda Imposto do Selo, em caso de concessão e utilização de crédito para efeitos de emparcelamento rural ou operações que visem a reestruturação fundiária.

Os incentivos fiscais, mais concretamente os que dizem respeito ao IMT, Imposto do Selo e IMI, carecem de análise prévia, nomeadamente, por parte da Autoridade Tributária, que analisará o cumprimento dos requisitos legais inerentes.

A presente Nota Informativa é dirigida a clientes e advogados, não constituindo publicidade, sendo vedada a sua cópia, circulação ou outra forma de reprodução sem autorização expressa dos seus autores. A informação prestada assume carácter geral, não dispensando o recurso a aconselhamento jurídico de forma prévia a qualquer tomada decisão relativamente ao assunto em apreço. Para esclarecimentos adicionais contacte Teresa Catapirra (tc@paresadvogados.com).

DESPESAS ELEGÍVEIS

O Programa prevê como despesas elegíveis no âmbito das candidaturas submetidas, as seguintes:

i) o valor mais baixo do(s) prédio(s) a adquirir ou já adquirido(s), entre a avaliação realizada por perito avaliador e o valor negociado entre as partes, até ao limite de € 10.000 por hectare; e

ii) o valor do custo da avaliação efetuada aos imóveis, pelo perito avaliador.

Importa referir que o IVA respeitante às referidas despesas não é contemplado.

Para transações elegíveis ainda por concretizar, a escritura deve ser celebrada até 31 de dezembro de 2025.

Este apoio não pode ser acumulado com outros de natureza e finalidade idênticas, estando limitado a um montante máximo de €300.000 por beneficiário, em conformidade com as regras dos auxílios de minimis (apoios públicos de pequena dimensão).

O total de apoios de minimis atribuídos a uma empresa, ou a um grupo de empresas relacionadas, num período de três anos, não pode exceder os seguintes limites: (i) € 50.000, no caso de empresas com CAE agrícola (principal ou secundária) e (ii) € 300.000, no caso das demais empresas.

OUTRAS INFORMAÇÕES

Encontram-se definidas algumas obrigações para cumprimento posterior à aprovação da candidatura, por parte do beneficiário.

No prazo de 12 meses após a aprovação da candidatura, o beneficiário deve comprovar que a operação de emparcelamento ou reconfiguração de titularidade resultou num único artigo matricial em seu nome.

O Aviso determina ainda que os imóveis abrangidos não podem ser fracionados durante 15 anos, impondo-se determinadas condições, nomeadamente, a inscrição de ónus de não fracionamento no registo predial e a apresentação

A presente Nota Informativa é dirigida a clientes e advogados, não constituindo publicidade, sendo vedada a sua cópia, circulação ou outra forma de reprodução sem autorização expressa dos seus autores. A informação prestada assume carácter geral, não dispensando o recurso a aconselhamento jurídico de forma prévia a qualquer tomada decisão relativamente ao assunto em apreço. Para esclarecimentos adicionais contacte Teresa Catapirra (tc@paresadvogados.com).

de código permanente do registo predial 15 anos após a criação do artigo matricial único, para demonstrar o cumprimento da restrição de fracionamento.

As candidaturas deverão ser submetidas até ao dia **31 de outubro de 2025** e serão analisadas e decididas pela DGADR e será concedido um prazo de 10 dias úteis, para efeitos de audiência previa, em caso de intenção de recusa.

Teresa Catapirra
tc@paresadvogados.com

A presente Nota Informativa é dirigida a clientes e advogados, não constituindo publicidade, sendo vedada a sua cópia, circulação ou outra forma de reprodução sem autorização expressa dos seus autores. A informação prestada assume carácter geral, não dispensando o recurso a aconselhamento jurídico de forma prévia a qualquer tomada decisão relativamente ao assunto em apreço. Para esclarecimentos adicionais contacte Teresa Catapirra (tc@paresadvogados.com).