

**CORPORATE M&A | EUROPEU E CONCORRÊNCIA
FISCAL | IMOBILIÁRIO E TURISMO**

Programa Emparcelar para Ordenar

Apoio ao emparcelamento de prédios rústicos

O Programa Emparcelar para Ordenar, financiado pelo Plano de Recuperação e Resiliência (PRR), foi alargado a todo o território nacional. O objetivo é criar condições para mitigar a excessiva atomização da estrutura fundiária em Portugal, contribuindo para a eficiência económica das explorações e, consequentemente, incrementar a resiliência dos territórios, bem como a preservação e dinamização das atividades agroflorestais.

Com uma dotação significativa e um enquadramento legal favorável, o programa constitui uma oportunidade para os proprietários que pretendam investir no crescimento e na valorização das suas explorações.

Neste contexto, foi publicado o Aviso N.º 04/C08-i01.03/2025, de 23.06.2025 (o “Aviso”), onde é aberto o concurso ao referido programa, o qual contempla medidas de apoio ao emparcelamento e ao não fracionamento das propriedades rústicas.

A dotação total do programa é de 9,5 milhões de euros, e o prazo para apresentação das candidaturas termina a 31.10.2025, pelas 17h.

Em que consiste o programa Emparcelar para Ordenar?

Através do programa, os candidatos podem beneficiar de uma subvenção não reembolsável a fundo perdido, mediante a participação em custos incorridos com a aquisição de prédios rústicos contíguos ou confinantes e com a correção de divisão parcelar de prédios rústicos ou parcelas pertencentes a vários proprietários, sendo a taxa de participação de 50%.

Com uma dotação significativa e um enquadramento legal favorável, o programa constitui uma oportunidade para os proprietários que pretendam investir no crescimento e na valorização das suas explorações.

Equipa de Corporate
M&A

Equipa de Europeu
e Concorrência

Equipa de Fiscal

Equipa de Imobiliário
e Turismo

Transações e imóveis elegíveis

São elegíveis os custos associados às seguintes transações (excluindo-se as transações intra-grupo):

- Operações de emparcelamento rural simples, a concretizar ou já concretizadas, com escritura realizada desde 01.02.2020, efetuadas ao abrigo do Regime Jurídico da Estruturação Fundiária;
- Aquisições de prédios rústicos confinantes ou contíguos já concretizadas, com escritura realizada desde 01.02.2020; e
- Reconfiguração de titularidade para proprietário único, através da extinção da compropriedade em prédios ou da extinção da comunhão em heranças indivisas (em transações a realizar ou já concretizadas, nesse caso com escritura realizada desde 01.02.2020).

Além de estabelecer uma listagem de operações elegíveis, o referido aviso regula os requisitos técnicos aplicáveis à exigibilidade dos imóveis contemplados (i.e., tanto os imóveis já detidos, como também os imóveis a adquirir nesse contexto).

A título exemplificativo são considerados elegíveis os prédios rústicos localizados em terrenos classificados no correspondente plano diretor municipal como solos rústicos/rurais e como espaços agrícolas/florestais (ou equivalentes) ou como espaços naturais.

Importa destacar que os imóveis deverão ser objeto de avaliação por perito avaliador de imóveis da lista oficial de peritos avaliadores do Ministério da Justiça. Essa avaliação deverá ser efetuada até à data da apresentação da candidatura.

Outras exigências da subvenção

- Despesas elegíveis (que, por sua vez, devem cumprir com todos os critérios estabelecidos no Aviso):
 - 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.
- O benefício não contempla o IVA associado às despesas elegíveis.
- Para transações elegíveis, mas ainda não concretizadas, a correspondente escritura deverá ser lavrada até 31.12.2025.
- Este apoio não é cumulável com outros que revistam a mesma natureza e finalidade e o montante máximo a atribuir por beneficiário é de € 300.000, devendo ser respeitados os limites de auxílios de minimis, bem como as condições para a sua atribuição.

O montante total de auxílios de minimis concedido a uma empresa ou um grupo de empresas (dependendo das relações existentes entre si), durante um período de três anos, não pode assim exceder:

- € 50.000, no caso de empresas com CAE agrícola (principal ou secundária);
- € 300.000, no caso das demais empresas.

Para cálculo desses limiares, considera-se o momento em que o direito legal de receber o auxílio é conferido, independentemente da data de pagamento do auxílio de minimis à empresa.

Obrigações posteriores à concessão do benefício:

No prazo de 12 meses contados da data de aprovação da candidatura, o beneficiário deverá comprovar que a ação de emparcelamento ou reconfiguração de titularidade deu origem a um único artigo matricial, em nome do beneficiário.

O Aviso estabelece também que os imóveis visados não poderão ser fracionados, durante o prazo de 15 anos, exigindo-se também que:

- Operações de emparcelamento simples: deve ser inscrito ónus de não fracionamento, sobre o imóvel, no registo predial; e
- Reconfiguração de titularidade para proprietário único ou aquisição elegível de prédio(s) confinante(s) ou contíguo(s): deve ser apresentado código permanente de registo predial 15 anos após a apresentação do artigo matricial único, para comprovar o cumprimento com a restrição de fracionamento.

Incentivos fiscais associados

As operações de emparcelamento rural, além de poderem beneficiar do regime do Aviso, beneficiarão ainda dos seguintes incentivos fiscais:

- **Isenção de emolumentos** em relação a todos os atos e contratos necessários à realização das operações de emparcelamento rural, bem como ao registo de todos os direitos e ónus incidentes sobre os novos prédios rústicos daí resultantes.
- **Isenção de IMT e de Imposto do Selo** sobre:
 - i) as transmissões de prédios rústicos ocorridas no âmbito de operações de emparcelamento rural;
 - ii) a aquisição de prédio rústico confinante ou de prédios contíguos com prédio da mesma natureza e que sejam da propriedade do adquirente, desde que a aquisição contribua para melhorar a estrutura fundiária da exploração e desde que a operação de emparcelamento respeite os valores legalmente previstos que fixam a superfície máxima de redimensionamento;

No prazo de 12 meses contados da data de aprovação da candidatura, o beneficiário deverá comprovar que a ação de emparcelamento ou reconfiguração de titularidade deu origem a um único artigo matricial, em nome do beneficiário.

- iii) A compra ou permuta de prédios rústicos, a integrar na reserva de terras;
 - iv) 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.
- **Isenção de Imposto do Selo** quanto às operações de crédito concedido e utilizado para a realização das operações referidas e respetivos juros decorrentes.
 - **Isenção de IMI** relativamente aos prédios rústicos resultantes do emparcelamento, da anexação ou em que se pôs termo à compropriedade, pelo período de dez anos, assim como relativamente aos prédios rústicos a integrar na reserva de terras.
 - **Isenção de taxas ou emolumentos** relativos aos procedimentos de reclamação ao cadastro com origem na anexação de prédios contíguos. ■