



O novo regime jurídico da estruturação fundiária

Com o novo regime da estruturação fundiária, os proprietários dos prédios rústicos e parcelas podem opor-se ao emparcelamento.

A entidade promotora do emparcelamento passa a poder propor, em caso de oposição, a declaração de utilidade pública e a expropriação dos prédios rústicos e parcelas abrangidos pelo emparcelamento.

✉ CONTACTOS

Susana Vieira
svieira@macedovitorino.com

A Lei n.º 111/2015, de 27 de agosto concentra num só diploma todo o regime jurídico da estruturação fundiária e aprova um conjunto de medidas de reestruturação de parcelas e prédios rústicos mais favoráveis ao desenvolvimento das actividades agrícolas e florestais.

Os instrumentos de estruturação fundiária são agora os seguintes: (i) o emparcelamento rural, que se divide em emparcelamento simples e emparcelamento integral; (ii) a valorização fundiária; (iii) o regime de fracionamento dos prédios rústicos; (iv) os planos territoriais intermunicipais ou municipais; e (v) a bolsa nacional de terras, regulada na Lei n.º 62/2012, de 10 de dezembro.

As operações de emparcelamento rural podem ser desenvolvidas quando a localização, a fragmentação, a dispersão e a dimensão dos prédios rústicos impeçam ou dificultem o desenvolvimento das actividades agrícolas ou florestais, a conservação e salvaguarda dos recursos e dos valores naturais, da biodiversidade e da paisagem. Estão isentos de emolumentos todos os atos e contratos necessários à realização da operação de emparcelamento rural.

No que concerne ao emparcelamento integral, estipula-se que só podem ser promovidas operações de emparcelamento integral que sejam indispensáveis para (i) a utilização de áreas beneficiadas por aproveitamentos hidroagrícolas; (ii) a reestruturação das propriedades rústicas e das explorações agrícolas ou florestais afetadas pela realização de grandes obras públicas; e (iii) a execução de programas de desenvolvimento rural.

Aos proprietários dos prédios rústicos e parcelas abrangidos pelo projecto de emparcelamento é concedido um direito de oposição à implementação da nova estrutura predial e um direito de preferência sobre os restantes prédios e parcelas abrangidos pelo projecto. Em caso de oposição dos proprietários, a entidade promotora pode propor a declaração de utilidade pública e a expropriação das parcelas e prédios rústicos abrangidos pelo projecto de emparcelamento.

Os prédios resultantes de operações de emparcelamento simples e integral não podem ser fracionados durante, respetivamente, 15 e 25 anos contados a partir da data do seu registo.

O novo regime aprova ainda um conjunto de contraordenações que incidem, designadamente, sobre a violação da obrigação de (i) prestação de informação pelos proprietários dos prédios rústicos e parcelas e (ii) de concessão da utilização das parcelas ou serventias de passagens, para efeito de estudos ou trabalhos de emparcelamento. As coimas a aplicar situam-se entre €100,00 e € 2.500,00.

A Lei n.º 111/2015, de 27 de agosto, entra em vigor no dia 26 de setembro de 2015.

© Macedo Vitorino & Associados

Esta informação é de carácter genérico, não devendo ser considerada como aconselhamento profissional.