

DOWER

LAW FIRM

 **DOWER LINK**

SETEMBRO | 2025

**Programa “Emparcelar
para Ordenar”**

Estão abertas as candidaturas ao Programa “Emparcelar para Ordenar”. O apoio é de 50% das despesas elegíveis, até 300.000€ por beneficiário, e destina-se a operações de emparcelamento rural simples e reorganização fundiária. O prazo termina a 31 de outubro de 2025.

O Programa Emparcelar para Ordenar, integrado no Plano de Recuperação e Resiliência (PRR), passou a abranger **todo o território de Portugal continental**.

A estrutura fundiária em Portugal caracteriza-se por uma forte fragmentação e reduzida dimensão da propriedade rústica, agravada pelo regime sucessório e pelo abandono das explorações, o que compromete a sua viabilidade económica e potencia riscos elevados de incêndio em áreas florestais não geridas.

Para responder a estes desafios, foi criado o **Programa “Emparcelar para Ordenar”**, que visa promover o aumento da dimensão média das propriedades rurais, fomentar a sua gestão e ordenamento, reforçar a sustentabilidade das explorações e contribuir para a resiliência e dinamização dos territórios agroflorestais.

■ **Objetivos**

- i. Aumentar a dimensão física dos prédios rústicos;
- ii. Apoiar a reorganização da propriedade rústica, disponibilizando um incentivo financeiro a fundo perdido;
- iii. Apoiar a aquisição de prédios rústicos contíguos.

Os beneficiários podem aceder a este apoio para cobrir parte das despesas associadas à aquisição de prédios rústicos vizinhos ou à regularização de situações de fracionamento de terrenos pertencentes a vários proprietários.

■ **Comparticipação**

- i. A participação corresponde a 50% dos custos elegíveis;
- ii. A dotação total do programa tem um valor de 9,5 milhões de euros.



O prazo para apresentação das candidaturas **termina às 17h00 do dia 31 de outubro de 2025.**

■ Condições de Elegibilidade

- i. Operações de emparcelamento rural simples, a concretizar ou já concretizadas, com escritura realizada desde 1 de fevereiro de 2020, efetuadas ao abrigo do Regime Jurídico da Estruturação Fundiária;
- ii. Aquisições de prédios rústicos confinantes ou contíguos já concretizadas, com escritura realizada desde 1 de fevereiro de 2020;
- iii. Reconfiguração de titularidade para proprietário único, através da extinção da compropriedade em prédios ou da extinção da comunhão em heranças indivisas (novamente, em operações a realizar ou já realizadas, desde 1 de fevereiro de 2020).

O aviso supra estabelece, ainda, requisitos de ordem técnica para elegibilidade, designadamente superfícies máximas, configuração geométrica shapefile e localização em terrenos classificados em solos rústicos/ espaços florestais.

Para além disso, merece especial menção a exigência de o(s) prédio(s) a adquirir ser(em) objeto de avaliação por perito avaliador de imóveis da lista oficial de peritos avaliadores do Ministério da Justiça, devendo esta avaliação ser realizada até à data da apresentação da candidatura.

Ainda, estão excluídas do âmbito deste regime as operações de aquisição de prédios entre operações em relação de grupo.

■ Condições Adicionais

São despesas elegíveis:

- 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;
- ii. O valor do custo da avaliação efetuada por Perito Avaliador;

Para operações de aquisição ainda a concretizar, a escritura de compra e venda **deve ser realizada até 31 de dezembro de 2025**, com limite de pagamento até 31 de março de 2026.



Os pagamentos **não poderão ser realizados em numerário**.
O benefício **não contempla o IVA associado às despesas elegíveis**.

O montante máximo a atribuir no presente aviso por beneficiário é de 300.000€, devendo ser respeitados os limites de auxílios de minimis, não sendo os apoios financeiros concedidos cumuláveis com quaisquer outros que revistam a mesma natureza e finalidade.

■ Obrigações Finais

Em caso de aprovação da candidatura, o beneficiário deverá, **no prazo de 12 meses contados daquela data**, comprovar a ação de emparcelamento ou a reconfiguração de titularidade (através da certidão permanente do registo predial), bem como a atualização da informação referente ao titular do prédio.



O beneficiário **não poderá, durante o período de 15 anos**, fracionar no todo ou em parte, o prédio emparcelado.

O **não cumprimento** de qualquer das obrigações referidas nos pontos anteriores implica a devolução do apoio recebido.



Eduardo Castro Marques
ecm@dower.pt



Duarte Nunes Pinto
drp@dower.pt