



Meet the Law Newsletter

Imobiliário & Construção

Alterações à Unidade Mínima de Cultura e Superfície Máxima no Redimensionamento de Explorações Agrícolas

Foi publicado, no passado dia 9 de Agosto, a **Portaria 219/2016, de 9 de agosto**, que introduz alterações à superfície mínima dos terrenos aptos para cultura, correspondente à unidade de cultura que para efeitos de fracionamento de prédios rústicos deve ser respeitada, e fixa a superfície máxima resultante do redimensionamento de explorações agrícolas. Nesta nova regulamentação importa destacar o que nos parece de maior relevância.

I - Contexto legal da presente regulamentação.

A regulamentação em análise insere-se e terá que ser entendida no âmbito do Regime Jurídico da Estruturação Fundiária, estabelecido na Lei nº 111/2015, de 27 de Agosto, a qual define **(i)** o que se entende por unidade mínima de cultura, e **(ii)** define os instrumentos de estruturação fundiária que ficam sujeitos na sua concretização a uma área de superfície máxima.

a) Unidade mínima de cultura

Nos termos do artigo 26º do mencionado diploma legal:

"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."

Importa realçar, como principal consequência prática desta definição e da sua quantificação trazida pela Portaria em análise, sem cuidar aqui das exceções previstas na lei, o estatuído no artigo 1376º, do Código Civil, nos termos do qual não é permitido o fracionamento de prédios rústicos de que resulte a constituição de novos prédios com área inferior à unidade mínima de cultura.

A quantificação da superfície mínima correspondente à unidade de cultura é assim de especial importância não só no que respeita ao fracionamento dos prédios rústicos, mas também no que respeita ao exercício do direito de preferência previsto no artigo 1380º, também do Código Civil.

b) Área de superfície máxima referente aos instrumentos de estruturação

fundiária.

É no âmbito do já identificado Regime Jurídico da Estruturação Fundiária, que se deve enquadrar o conceito das áreas de superfície máxima, também quantificado na Portaria 219/2016.

É aí que se encontram previstos como instrumentos de estruturação fundiária:

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

Ora, é no âmbito e sob o título "Emparcelamento Rural", o primeiro instrumento de estruturação fundiária, assim classificado pela referida Lei nº 111/2015, conforme vimos, que surge a previsão da fixação de uma superfície máxima resultante do redimensionamento de explorações agrícolas ou florestais com vista a atingir os fins de estruturação fundiária legalmente propostos.

Ou seja, as ações de emparcelamento, que podem ser concretizadas por uma das duas formas previstas, (i) Emparcelamento simples e (ii) Emparcelamento integral, ficarão limitadas em função de uma área máxima dos prédios sujeitos a cada operação nos termos do artigo 4º, nº 3, da referida Lei, área essa a definir por Portaria Governamental. É assim que para o cumprimento desse dispositivo legal, esta Portaria nos dá a conhecer pela primeira vez essa limitação de área e que ao invés do que se passa com a quantificação da unidade mínima de cultura, não nos é possível comparar o agora estatuído com regulamentação anterior.

Fica-nos em suspenso a *intuito legis* desta limitação. Será a limitação dos poderes públicos nas ações de emparcelamento imposta aos proprietários, no caso de emparcelamento integral? Pretende-se com esta limitação, no âmbito de uma operação de emparcelamento simples promovida pelos particulares, limitar também os benefícios fiscais e emolumentares em aquisição de prédios confinantes com a consequente anexação/emparcelamento de prédios rústicos?

Feito o enquadramento legal, vejamos pois o que nos traz a Portaria 219/2016, de 9 de agosto, de novo na quantificação desses limites.

II - Revisão da superfície mínima, correspondente à unidade de cultura

Tratando-se de uma revisão de limites já anteriormente regulados, e note-se que a última fixação foi feita pela Portaria nº 202/70, de 21 de abril, ou seja, há mais de 46 anos, é de todo conveniente dar a conhecer o que de novo nos trás a recente Portaria em comparação com o disposto naquela que lhe antecedeu.

Assim sendo, e conforme resulta do seu Anexo II, são estas as principais alterações:

a) Em primeiro lugar que onde se previa duas classificações de terreno em função da sua aptidão agrícola, no "Terreno de regadio", entre terrenos de cultura arvense e terreno de cultura hortícola, passou a não existir qualquer distinção, passando a existir apenas terrenos de regadio.

b) Se a antiga Portaria previa a existência de três regiões : (i) Norte do Tejo, (ii) e Sul do Tejo, em que as variações de áreas dentro de cada uma das regiões era praticamente inexistente, salvo para os terrenos de sequeiro, nesta nova Portaria passaram a existir 5 regiões : (i) Alentejo, (ii) Algarve, (iii) Área Metropolitana de Lisboa, (iv) Centro e (v) Norte, dentro das quais e de concelho para concelho as áreas mínimas variam nos terrenos de sequeiro entre os 24 hectares e os 48 hectares, no Alentejo, quando anteriormente para toda essa região a área mínima desses mesmos terrenos era de 7,5 e meio. Mas também

importa salientar que nos terrenos de regadio, a área mínima que nos terrenos hortícolas era de 0,5 hectares em todo o país, com a eliminação desta classificação como acima se referiu, a área mínima passou para 2,5 hectares variando até aos 4 hectares, designadamente no Alentejo, Beira Baixa, Beiras e Serra da Estrela.

c) A nova Portaria, tal como a anterior, continua a aplicar-se apenas a Portugal Continental;

d) Esta Portaria deve ser atualizada com um intervalo máximo de 10 anos, nos termos do artigo 49º, da Lei nº 111/2015, que prevê expressamente essa atualização.

III - Área de superfície máxima referente aos instrumentos de estruturação fundiária.

Regulando-se em terreno virgem, pouco há a dizer sobre a fixação das áreas máximas a observar nas operações de emparcelamento rural, através da análise do Anexo I que as distingue pelas mesmas cinco regiões acima já identificadas a respeito da unidade de cultura.

Assim, temos entre uma variação, conforme a região do país, entre os 19 hectares e os 30 hectares, para os terrenos de regadio e que não distingue também entre terrenos hortícolas e terrenos arvenses e uma variação entre os 30 hectares e os 360 hectares, também conforme a região do país para os terrenos de sequeiro.

IV - Disposições transitórias e entrada em vigor

De relevante importância na aplicação prática na aplicação das alterações ora introduzidas por esta Lei 79/2014, de 19 de dezembro, é também o disposto no regime transitório, nomeadamente as situações previstas no artigo 4º, que estatui que existindo instrumentos de gestão territorial aprovados antes da entrada em vigor desta nova Portaria, que para efeitos de edificabilidade façam referência à unidade mínima anteriormente em vigor, até que sejam elaborados novos instrumentos ou que sejam os mesmos revistos, não se aplica a nova fixação das áreas de superfície mínima correspondente à unidade de cultura.

Por último, refira-se que a presente Portaria entrou em vigor no dia seguinte ao da sua publicação, ou seja, no passado dia 10 de agosto de 2016.

Para informação adicional, por favor contacte:

Luís Abreu Coutinho | Sócio
luís.coutinho@cms-rpa.com

Cristina Gouveia de Carvalho | Associada
cristina.carvalho@cms-rpa.com

Salvador Pires Marques | Associado
salvador.marques@cms-rpa.com

CMS Rui Pena & Arnaut is a member of CMS an organisation of independent law firms with 60 offices in 34 countries around the world.

CMS Presence in Europe: Albania, Austria, Belgium, Bosnia and Herzegovina, Bulgaria, Croatia, Czech Republic, France, Germany, Hungary, Italy, Luxembourg, Montenegro, Netherlands, Poland, Portugal, Romania, Russia, Scotland, Serbia, Slovakia, Slovenia, Spain, Switzerland, Turkey, Ukraine and United Kingdom.

CMS Presence Outside Europe: Algeria, Brazil, China, Iran, Mexico, Morocco, Oman and United Arab Emirates.

A CMS Rui Pena & Arnaut é membro da CMS, organização transnacional de sociedades de advogados com 60 escritórios em 34 jurisdições.

A CMS está presente nos seguintes países europeus: Albânia, Alemanha, Áustria, Bélgica, Bósnia e

Herzegovina, Bulgária, Croácia, Espanha, França, Holanda, Hungria, Itália, Luxemburgo, Montenegro, Polónia, Portugal, Reino Unido, República Checa, República da Eslovénia, República Eslováquia, Roménia, Rússia, Sérvia, Suíça, Turquia e Ucrânia
Fora da Europa a CMS está presente na Argélia, Brasil, China, Emirados Árabes Unidos, Irão, México, Marrocos e Omã.

cms.law

Esta publicação não pode ser divulgada, copiada ou distribuída sem autorização prévia da Rui Pena, Arnaut & Associados - Sociedade de Advogados, RL. Este documento destina-se a clientes e colegas, contém informação genérica e não configura a prestação de assessoria jurídica que deve ser obtida para a resolução de casos concretos.