DECISÕES

DECISÃO (UE) 2021/104 DA COMISSÃO

de 24 de janeiro de 2020

relativa ao alegado auxílio estatal ilegal SA.39182 (2017/C) (ex-2017/NN) (ex-2014/CP) a favor da AS Tartu Agro

[notificada com o número C(2020) 252]

(Apenas faz fé o texto na língua estónia)

A COMISSÃO EUROPEIA,

Tendo em conta o Tratado sobre o Funcionamento da União Europeia, nomeadamente o artigo 108.º, n.º 2, primeiro parágrafo,

Tendo em conta o Acordo sobre o Espaço Económico Europeu, nomeadamente o artigo 62.º, n.º 1, alínea a),

Tendo as partes interessadas sido convidadas a apresentar observações nos termos do artigo 108.º, n.º 2, primeiro parágrafo, do TFUE ([1]),

Considerando o seguinte:

1. **PROCEDIMENTO**

(1) Em 27 de fevereiro de 2017, a Comissão decidiu dar início ao procedimento previsto no artigo 108.º, n.º 2, do Tratado sobre o Funcionamento da União Europeia (TFUE) relativamente ao processo acima mencionado («decisão de início do procedimento»). A decisão de início do procedimento baseou-se na apresentação de uma denúncia relativa à concessão de um alegado auxílio estatal ilegal à AS Tartu Agro («AS Tartu Agro») pelo Ministério dos Assuntos Rurais (anteriormente, Ministério da Agricultura estónio) («Ministério») por carta do autor da denúncia, enviada à Comissão em 24 de julho de 2014 e registada por esta última em 28 de julho de 2014. A Comissão transmitiu a denúncia às autoridades estónias em 14 de agosto de 2014 e convidou-as a apresentar informações e observações sobre as alegações do autor da denúncia. As autoridades estónias forneceram as informações solicitadas em 3 de outubro de 2014.

(2) A decisão da Comissão de dar início ao procedimento foi publicada no *Jornal Oficial da União Europeia* ([2]). A Comissão convidou as partes interessadas a apresentarem as suas observações.

(3) Em 21 de abril de 2017, as autoridades estónias apresentaram as suas observações.

(4) A Comissão recebeu dois conjuntos de observações de partes interessadas. Essas observações foram transmitidas às autoridades estónias em 10 de maio de 2017 (observações do autor da denúncia) e em 12 de maio de 2017 (observações da AS Tartu Agro). As autoridades estónias enviaram as suas observações sobre a carta do autor da denúncia em 28 de junho de 2018.

(5) Em 11 de junho de 2017, o autor da denúncia apresentou observações adicionais acompanhadas de cinco anexos. Uma vez que não foi possível abrir três desses anexos, o autor da denúncia voltou a enviá-los em 19 de junho de 2017. Essas observações foram transmitidas às autoridades estónias em 3 de julho de 2017. As autoridades estónias apresentaram as suas observações em 21 de julho de 2017.

([1]) Convite à apresentação de observações nos termos do artigo 108.º, n.º 2, do TFUE, Auxílio Estatal SA.39182 (2017/C) (ex-2017/NN) (ex-2014/CP) — Alegado auxílio estatal à AS Tartu Agro, JO C 103 de 1.4.2017, p. 4.

([2]) Ver nota de rodapé 1.

(6) Uma vez que a AS Tartu Agro contactou a Comissão por carta de 30 de agosto de 2017, a resposta foi dada por carta em 11 de setembro de 2017.

(7) O autor da denúncia contactou os serviços da Comissão por carta em 9 de janeiro de 2018, 30 de janeiro de 2019 e 14 de julho de 2019, e os serviços da Comissão responderam por carta, respetivamente, em 7 de fevereiro de 2018, 1 de março de 2019 e 17 de julho de 2019.

(8) Em 7 de fevereiro de 2019, foi realizada uma teleconferência com as autoridades estónias.

(9) A Comissão enviou um pedido de informações adicionais às autoridades estónias em 15 de fevereiro de 2019, ao qual estas últimas responderam por carta de 17 de abril de 2019.

2. **DESCRIÇÃO**

2.1. **O beneficiário**

(10) A atual AS Tartu Agro («AS Tartu Agro», anteriormente «exploração agrícola estatal de Tartu») é uma sociedade de responsabilidade limitada que produz leite, carne e cereais. Em 2017, as receitas das vendas ascenderam a *[…* (*)] milhões de EUR. A produção de leite foi de *[…]* toneladas em 2017 (contribuindo com *[…]* para as receitas das vendas, a saber, *[…]* milhões de EUR). A produção total de carne de bovino foi de *[…]* toneladas em 2017. A produção de cereais foi de *[…]* toneladas. A AS Tartu Agro tinha 126 trabalhadores em 2017. O rendimento líquido da AS Tartu Agro em 2017 foi de 1,1 milhões de EUR.

(11) A AS Tartu Agro é a sucessora de uma exploração agrícola estatal, estabelecida por uma decisão do Conselho Supremo estónio em 1992 ([3]), para o cultivo de sementes e a investigação no domínio da pecuária. Em 1997, a exploração agrícola estatal foi convertida numa sociedade de responsabilidade limitada estatal, a AS Tartu Agro.

(12) Em agosto de 2001, o Estado decidiu vender as ações da AS Tartu Agro. Em 2 de outubro de 2001, a AS Tartu Agro foi vendida à OÜ Tartland na sequência de um procedimento de concurso restrito.

2.2. **A medida**

(13) Segundo o autor da denúncia, o Ministério concedeu um auxílio estatal ilegal à AS Tartu Agro através do arrendamento de terrenos agrícolas, no condado de Tartu, a preços inferiores aos preços praticados no mercado desde 2000 («medida»).

(14) Em 16 de novembro de 2000, foi assinado um contrato de arrendamento de determinadas parcelas de terrenos agrícolas entre o Ministério e a AS Tartu Agro (considerando 8 da decisão de início do procedimento). A dimensão total das parcelas, situadas no município de Tähtvere, condado de Tartu, era de 3 089,17 hectares («ha»). O proprietário das terras é a República da Estónia. A OÜ Tartland assumiu o contrato de arrendamento quando comprou a AS Tartu Agro, em 2001.

(15) A decisão de celebrar o contrato de arrendamento com a AS Tartu Agro baseou-se nos resultados de um procedimento de concurso limitado. No âmbito desse procedimento, deveria ser estabelecida uma lista restrita dos candidatos pré-selecionados, com base nos critérios de seleção descritos no anúncio do concurso publicado oficialmente («anúncio do concurso»). Estes candidatos pré-selecionados passariam a ser elegíveis para negociar outras condições a estabelecer no contrato de arrendamento («negociação limitada»).

(16) O concurso foi publicado oficialmente em 6 de julho de 2000, a pedido do Ministério. O objeto do arrendamento eram aos terrenos agrícolas referidos no considerando 14. O anúncio do concurso estabelecia a condição de que a atividade de produção agrícola da AS Tartu Agro fosse prosseguida. O prazo para a apresentação de propostas terminava em 26 de julho de 2000.

(17) O anúncio do concurso estipulava que os participantes deviam apresentar i) uma proposta, ii) um recibo de pagamento da taxa de participação no valor de 1 000 coroas estónias («EEK»), iii) uma proposta de renda) e iv) um plano empresarial («critérios de seleção»).

(18) Duas empresas apresentaram uma proposta: a AS Tartu Agro e a Aiu Põllumajanduse OÜ.

(19) A decisão relativa aos candidatos elegíveis para a negociação limitada foi tomada em 27 de julho de 2000. Um comité de avaliação analisou as propostas apresentadas e elaborou um relatório sobre os resultados da avaliação. Segundo o relatório ([4]), decidiu-se que as negociações seriam encetadas com a AS Tartu Agro e que o segundo proponente, a Aiu Põllumajanduse OÜ, seria excluído.

(*) Informações confidenciais

([3]) Decisão do Conselho Supremo da República da Estónia, RT 1992, 36, 475.

(20) De acordo com o relatório do comité de avaliação, a AS Tartu Agro tinha apresentado os documentos exigidos no anúncio do concurso (ver considerando 17). A proposta de renda era de 10 000 EEK (cerca de 639 EUR) por ano, ou seja, 3,24 EEK/ha (0,20 EUR/ha). A AS Tartu Agro também propôs pagar o imposto fundiário, no valor de 85 000 EEK (cerca de 5 432 EUR), e efetuar investimentos até 5 milhões de EEK (cerca de 320 000 EUR) por ano. A AS Tartu Agro propôs a celebração do contrato de arrendamento com uma vigência de 10 a 25 anos.

(21) O relatório do comité de avaliação mostrou igualmente que o segundo proponente, a Aiu Põllumajanduse OÜ, também tinha apresentado uma proposta. Contudo, a decisão do conselho de administração da empresa de participar no concurso e o cartão de registo como sociedade de responsabilidade limitada no Registo Comercial Central estónio não constavam da proposta. Além disso, considerou-se que o plano empresarial não cumpria determinados requisitos em termos de análise e planos. A proposta de renda era de 200 EEK/ha (cerca de 12,78 EUR/ha) por ano.

(22) Foi com base nestes fundamentos que se decidiu excluir a Aiu Põllumajanduse OÜ e encetar as negociações com a AS Tartu Agro.

(23) No âmbito das negociações, a AS Tartu Agro foi convidada a fornecer uma explicação sobre o volume de investimento anual, incluindo uma lista pormenorizada dos investimentos anuais.

2.3. **O contrato de arrendamento**

(24) Em 16 de novembro de 2000, foi assinado um contrato de arrendamento, com uma vigência de 25 anos, entre o Ministério e a AS Tartu Agro.

(25) Decidiu-se que a renda seria de 10 000 EEK (cerca de 639 EUR), o que correspondia a 3,24 EEK/ha (0,20 EUR/ha).

(26) Segundo o contrato de arrendamento, a AS Tartu Agro tinha de cobrir os custos de manutenção e de melhoramento das parcelas, designadamente i) investimentos anuais no valor de 400 000 EEK (cerca de 25 565 EUR, ou seja, 8,28 EUR/ha) em sistemas de drenagem; ii) despesas de manutenção dos terrenos e de melhoria da qualidade do solo, no valor de 3 981 100 EEK (cerca de 254 444 EUR), incluindo despesas relacionadas nomeadamente, com a proteção das culturas (820 000 EEK), fertilizantes minerais e orgânicos (total de 3 100 000 EEK), calagem (20 000 EEK) e manutenção das bermas das estradas (41 000 EEK), bem como iii) o pagamento de todos os impostos.

(27) O contrato de arrendamento foi alterado várias vezes no passado (considerandos 24 e 25 da decisão de início do procedimento). A renda registou três aumentos: em 14 de janeiro de 2005, para 80 000 EEK (5 113 EUR), em 21 de março de 2007, para 250 000 EEK (15 978 EUR), e em 12 de maio de 2009, para 416 600 EEK (26 626 EUR), ou seja, 136 EEK/ha (8,69 EUR/ha). O contrato de arrendamento permanece válido.

2.4. **Relatório de peritos**

(28) No que respeita aos terrenos arrendados, as autoridades estónias apresentaram, em 1 de fevereiro de 2016, um relatório sobre as conclusões de uma avaliação por peritos independentes dos preços do arrendamento de terrenos agrícolas nas Estónia, elaborado por uma empresa imobiliária privada, a Uus Maa Tartu büroo OÜ («relatório da Uus Maa»). O relatório da Uus Maa avaliou as 23 parcelas objeto do contrato de arrendamento.

(29) Segundo esse relatório, as parcelas apresentam uma qualidade do solo média comparada à qualidade dos solos na Estónia em geral. Todas as parcelas têm acesso direto a estradas públicas. As parcelas não têm condicionalismos (por exemplo, numerosos postes de eletricidade, zonas húmidas ou zonas florestais) que possam limitar de forma significativa a capacidade de produção agrícola.

(30) A avaliação utilizada para o relatório foi a abordagem da comparação das vendas, ou seja, um método que compara uma parcela de uma propriedade a outras propriedades com características semelhantes.

(31) Segundo o relatório da Uus Maa, o montante da renda de terrenos agrícolas no condado de Tartu variava entre 6 e 10 EUR/ha no período de 2000-2004. Antes da adesão da Estónia à União Europeia, em 2004, e de existirem subvenções agrícolas, existiam poucos contratos de arrendamento para áreas de cultivo. Os contratos de arrendamento existentes eram, na sua maioria, redigidos em termos gerais e, normalmente, não eram aditados aspetos específicos às condições. Os contratos eram geralmente assinados por um período máximo de cinco anos e não previam qualquer aumento anual da renda. Não se pagava renda de turfeiras, pólderes e planícies aluviais (designados por «outras terras»), pois não eram propriedades destinadas ao mercado do arrendamento.

([4]) Relatório do comité de avaliação de 27 de julho de 2000.

(32) No período de 2005-2009, o montante anual da renda de terrenos agrícolas no condado de Tartu aumentou para 10-20 EUR/ha. Os contratos de arrendamento começaram a incluir cláusulas relativas à manutenção das parcelas, nomeadamente a manutenção dos sistemas de drenagem. Todavia, a utilização de fertilizantes, a calagem e a manutenção das bermas das estradas não eram reguladas pelos contratos de arrendamento, uma vez que, normalmente, estas atividades são da responsabilidade do arrendatário e fazem parte da atividade de produção. A vigência geral dos contratos de arrendamento era fixada em cinco anos. Durante este período, os contratos não estabeleciam, de um modo geral, um coeficiente para o aumento das rendas, pelo que as outras terras não estavam sujeitas ao pagamento de renda.

(33) No período de 2010-2014, as rendas anuais sofreram um novo aumento, variando entre 25 e 60 EUR/ha. Os contratos de arrendamento começaram a prever um aumento anual automático de 5% da renda. Incluíam igualmente cláusulas que regulavam a utilização dos terrenos com vista a preservar a qualidade do solo, nomeadamente no que diz respeito ao cumprimento de requisitos agrotécnicos, etc. A vigência geral dos contratos de arrendamento estava fixada em cinco anos. Também emergiu um mercado do arrendamento para outras terras, que ditava uma renda anual de aproximadamente 10 EUR/ha.

(34) Além disso, o relatório da Uus Maa contém uma avaliação das outras obrigações, designadamente o pagamento de impostos, bem como a manutenção e o melhoramento das parcelas (ver considerando 26), que o contrato de arrendamento impunha à AS Tartu Agro. Segundo o relatório, os contratos de arrendamento do início da década de 2000 eram bastante rudimentares e redigidos em termos gerais. Apenas especificavam o preço e as condições de pagamento, não impondo quaisquer obrigações específicas aos arrendatários.

(35) Posteriormente (sobretudo a partir de 2005), foi aditada aos contratos de arrendamento a obrigação de pagamento pelo arrendatário do imposto fundiário e de outros impostos relacionados com a renda. A manutenção dos sistemas de drenagem e das bermas das estradas (manutenção corrente) foi incluída nos contratos, por razões óbvias, como uma obrigação do arrendatário enquanto utilizador e beneficiário.

(36) Segundo o relatório da Uus Maa, a construção de um sistema de drenagem novo é um investimento nos ativos do proprietário. Um investimento desta natureza implica uma despesa significativa, para além do pagamento da renda, pelo que, normalmente, é especificado separadamente nos contratos de arrendamento. No período de 2010-2011, começaram a ser aditadas aos contratos de arrendamento disposições sobre a utilização consignada dos terrenos e práticas agronómicas prudentes. Tais disposições não contêm especificações monetárias, estando antes redigidas em termos gerais, e cada arrendatário decide como as aplicar em função do tipo de cultura, do local e da natureza do terreno arrendado.

(37) Por conseguinte, o relatório da Uus Maa conclui que não era prática corrente prever nos contratos de arrendamento obrigações como as impostas à AS Tartu Agro, nomeadamente disposições sobre investimentos em sistemas de manutenção ou o melhoramento dos terrenos, como um montante das despesas associadas à proteção das culturas e/ou à utilização de fertilizantes minerais e orgânicos, numa forma monetariamente mensurável. Por outro lado, o relatório da Uus Maa não aborda o contrato de arrendamento entre a AS Tartu Agro e o Ministério em termos da sua vigência e dos hectares arrendados, referindo apenas que era importante que os terrenos continuassem a ser utilizados para o fim consignado, em particular preservando a qualidade do solo, dada a longa vigência do contrato.

(38) Por último, o relatório da Uus Maa conclui que a liquidez do ativo pode ser considerada elevada, dada a localização, a dimensão e o estado dos terrenos, mas salienta que o nível de precisão do resultado da avaliação é médio e que a renda de mercado real pode apresentar uma variação de ± 20% em relação à referido no relatório da Uus Maa (ver considerandos 29 a 37).

2.5. **Outras fontes de preços de mercado**

(39) Em 17 de abril de 2019, as autoridades estónias apresentaram dados estatísticos do Statistics Estonia («serviço de estatística») relativos aos preços de mercado das rendas de terrenos agrícolas. O serviço de estatística publica, desde 2009, os montantes das rendas de terrenos agrícolas. O serviço de estatística é um organismo público que recolhe e publica estatísticas nacionais, nomeadamente os preços de arrendamento por hectare da área agrícola utilizada. A metodologia estatística que este serviço utiliza para os preços de arrendamento dos terrenos agrícolas baseia-se numa metodologia aprovada pelo Eurostat ([5]). Os preços de arrendamento apresentados a seguir são médias estatísticas.

([5]) https://ec.europa.eu/eurostat/cache/metadata/en/apri_lpr_esms.htm

Quadro

Renda de terrenos agrícolas (EUR/ha)

Distrito	Tipo de terreno	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017
Total na Estónia	Total de terrenos agrícolas	21	25	26	35	40	48	52	52	58
	Terras aráveis					43	50	55	54	60
	Prados permanentes					30	38	38	40	47
Tartu	Total de terrenos agrícolas					50	56	63	61	
distrito	Terras aráveis					52	58	65	61	
	Prados permanentes					39	44	45	62	

Fonte: www.stat.ee

2.6. **Motivos para dar início ao procedimento**

(40) Na sua decisão de início do procedimento, a Comissão não pôde excluir que a medida em questão comportasse um auxílio estatal na aceção do artigo 107.º, n.º 1, do TFUE. Mais concretamente, a Comissão manifestou dúvidas quanto à possibilidade de a renda paga pela AS Tartu Agro ser inferior ao preço de mercado, o que conferiria assim uma vantagem económica a esta empresa.

(41) Para determinar se a operação económica levada a cabo por um organismo público confere uma vantagem à sua contraparte, há que avaliar se a operação decorreu em conformidade com as condições normais de mercado. Neste contexto, se um bem for locado, na sequência de um processo de seleção aberto, transparente, não discriminatório e incondicional, em conformidade com os princípios dos contratos públicos ([6]), pode presumir-se, de um modo geral, que está em conformidade com as condições de mercado. A Comissão não pôde concluir, na decisão de início do procedimento, que o procedimento do concurso público tivesse sido transparente, não discriminatório e incondicional (ver considerando 58 da decisão de início de procedimento). Além disso, o relatório independente da Uus Maa, apresentado pelas autoridades estónias, parecia indicar que a renda paga pela AS Tartu Agro era inferior aos preços de mercado. Por conseguinte, não se podia excluir a possibilidade de ter sido concedida uma vantagem à AS Tartu Agro.

(42) Acresce que a vantagem parecia ser seletiva, uma vez que os terrenos arrendados apenas diziam respeito a uma empresa, designadamente a AS Tartu Agro. Os outros elementos do artigo 107.º, n.º 1, do TFUE, nomeadamente a utilização de recursos estatais, auxílios a empresas, distorção da concorrência e efeitos sobre as trocas comerciais, também pareciam estar reunidos (ver considerandos 43 a 45 e 65 a 67 da decisão de início do procedimento).

(43) A Comissão também manifestou dúvidas sobre se a medida podia ser declarada compatível, uma vez que um auxílio estatal sob a forma de uma renda de terrenos demasiado baixa constitui um auxílio ao funcionamento, na medida em que reduz os custos normais de funcionamento para o beneficiário. Os auxílios ao funcionamento são considerados incompatíveis, *prima facie*, com o mercado interno, em particular nos termos do artigo 107.º, n.º 3, alínea c), do TFUE ([7]).

3. OBSERVAÇÕES DA ESTÓNIA

(44) A Estónia considera que o arrendamento dos terrenos agrícolas à AS Tartu Agro não constitui um auxílio estatal na aceção do artigo 107.º, n.º 1, do TFUE.

(45) A Estónia contesta a presunção de que o procedimento de concurso não foi transparente, não discriminatório e incondicional.

([6]) Acórdão do Tribunal de Justiça de 7 de dezembro de 2000, *Telaustria*, C-324/98, ECLI:EU:C:2000:669, n.º 62; Acórdão do Tribunal de Justiça de 3 de dezembro de 2001, *Bent Mousten Vestergaard*, C-59/00, ECLI:EU:C:2001:654 n.º 20. Ver também Comunicação interpretativa da Comissão sobre o direito comunitário aplicável à adjudicação de contratos não abrangidos, ou apenas parcialmente, pelas diretivas comunitárias relativas aos contratos públicos (JO C 179 de 1.8.2006, p. 2).

([7]) Processo C-156/98, *Alemanha/Comissão*, ECLI:EU:C:2000:467, n.º 30; processos apensos C-71/09 P, C-73/09 P e C-76/09 P, *Comitato «Venezia vuole vivere» e o./Comissão*, ECLI:EU:C:2011:368, n.º 136; e processo T-459/93, *Siemens/Comissão*, EU:T:1995:100, n.º 48.

(46) Em primeiro lugar, a legislação nacional em vigor à data da assinatura do contrato foi respeitada durante o procedimento de concurso. O processo de arrendamento de terrenos estatais era regulado pela Lei dos Ativos do Estado ([8]) (*Riigivaraseadus*) e foi realizado em conformidade com Regulamento n.º 285 do Governo da República, de 1 de agosto de 1995, que aprova a regras para a utilização dos ativos do Estado (*Riigivara kasutusse andmise korra kinnitamine*) ([9]) («Regras»).

(47) No que diz respeito à transparência e à não discriminação, as autoridades estónias explicam que a Aiu Põllumajanduse OÜ foi excluída das negociações porque não cumpria os requisitos estabelecidos no anúncio do concurso (ver considerandos 21 e 22). Concretamente, a sua proposta não continha uma decisão do seu conselho de administração de participar no concurso nem o seu cartão do registo comercial, o que teria demonstrado a sua capacidade jurídica. A obrigatoriedade de apresentar esses documentos resultava claramente dos n.ºs 32 e 55 das Regras. Esses documentos são necessários para permitir à autoridade responsável pela realização do concurso verificar se a empresa existe de facto e se a pessoa que apresenta a proposta está autorizada a representar a entidade jurídica.

(48) A Aiu Põllumajanduse OÜ não apresentou essas informações, pelo que o Ministério foi obrigado a excluí-la do concurso, em conformidade com o n.º 33 das Regras. Por conseguinte, de acordo com as autoridades estónias, não houve discriminação nem falta de transparência no procedimento de concurso.

(49) No que toca ao plano empresarial, as autoridades estónias explicam que não havia requisitos específicos em vigor em 2000, mas que é normal que um plano empresarial contenha partes que descrevam uma ideia empresarial, os recursos, as previsões financeiras (incluindo uma análise do custo-benefício), uma avaliação dos riscos, etc. O objetivo de exigir um plano empresarial consistia em permitir avaliar a visão do proponente e as possibilidades de utilização dos terrenos agrícolas, nomeadamente o armazenamento da reserva nacional de sementes e a propagação de variedades de sementes de elevado rendimento, em conformidade com as normas da OCDE, com base nas previsões financeiras fornecidas.

(50) De acordo com as autoridades estónias, o plano empresarial da AS Tartu Agro continha as informações necessárias para a tomada de decisões. Apresentava os objetivos estratégicos da empresa e as condições necessárias para os atingir, informações sobre a situação financeira e o pessoal da empresa, descrições pormenorizadas de projetos, os princípios comerciais, as previsões financeiras e uma avaliação dos riscos.

(51) O plano empresarial da Aiu Põllumajanduse OÜ não continha qualquer explicação sobre a forma como a visão da empresa seria concretizada. O relatório do comité de avaliação refere o seguinte: «O plano empresarial apresentado não cumpre os requisitos; não contém qualquer análise ou planeamento. A renda proposta é de 200 EEK/ha, mas não é clara a forma como será garantido o pagamento». Por conseguinte, as autoridades estónias consideraram que não havia a certeza de que a situação financeira, a experiência e a capacidade da Aiu Põllumajanduse OÜ lhe teriam permitido pagar a renda que a mesma propunha durante toda a vigência do contrato de arrendamento. Do mesmo modo, não era clara a forma como a Aiu Põllumajanduse OÜ podia garantir o cumprimento dos requisitos estabelecidos no anúncio do concurso.

(52) No que respeita à questão de saber se o concurso foi incondicional, as autoridades estónias afirmam que a decisão de impor um requisito adicional no concurso, que exigia a prossecução da atividade de produção agrícola da AS Tartu Agro, não era condicional. O objetivo de prever esta condição no procedimento de concurso não estava relacionado com as atividades da AS Tartu Agro enquanto empresa, mas com a sua produção agrícola, nomeadamente a necessidade e a obrigação de propagar determinadas variedades de sementes de elevado rendimento, em conformidade com as normas da OCDE, e de as armazenar na reserva nacional de sementes. Consequentemente, de acordo com as autoridades estónias, havia uma justificação objetiva para o requisito.

(53) Além disso, as autoridades estónias afirmam que o requisito de propagar e armazenar sementes era objetivo e permitia a todas as partes interessadas participarem no concurso. Não foi imposto um método específico aos participantes no concurso. Pelo contrário, o objetivo consistia em assegurar a participação de um maior número possível de empresas agrícolas no concurso. Assim, o Ministério não definiu quaisquer limitações de tempo ou espaço para o cumprimento do requisito de prossecução da produção agrícola, pelo que cada parte interessada em participar no concurso tinha a oportunidade de decidir por si como cumprir a obrigação de propagar e armazenar as variedades de sementes em questão.

([8]) Lei dos Ativos do Estado, RT I 1995, 22, 327.

([9]) Regulamento n.º 285 do Governo da República, de 1 de agosto de 1995, que aprova a regras para a utilização dos ativos do Estado, RT I 1995, 65, 1091.

(54) Inicialmente, este requisito relativo à propagação de sementes, que cumprem as normas da OCDE, e ao seu armazenamento para a reserva nacional de sementes foi introduzido com base no Despacho n.º 55 do ministro da Agricultura, de 30 de abril de 1997. Este despacho impunha a propagação e o armazenamento de sementes à empresa a que sucedeu a AS Tartu Agro – a exploração agrícola estatal de Tartu.

(55) À luz do que precede, as autoridades estónias consideram que o procedimento de concurso foi realizado de forma transparente, não discriminatória e incondicional.

(56) As autoridades estónias defendem ainda que valor da renda correspondia ao preço de mercado pelas seguintes razões: Em primeiro lugar, a qualidade dos terrenos não foi corretamente tida em conta na decisão de início do procedimento, porque, pelo menos, 12,34% dos terrenos arrendados não são adequados à produção agrícola. Mais precisamente, um total de 377,92 ha consiste em i) 42,4 ha de terras florestais; ii) 260,5 ha de prados permanentes (nomeadamente, as planícies aluviais do Emajõgi (prados naturais); e iii) 75,02 ha de estradas, caminhos e valas entre unidades cadastrais. Também existem estradas, caminhos e valas dentro das unidades cadastrais, cuja área total não foi determinada.

(57) Em segundo lugar, os produtores agrícolas na Estónia, à data do concurso, caracterizavam-se por uma capacidade económica muito reduzida. Segundo informações de 2001, a dimensão média de uma exploração agrícola era de 15,6 ha. No total, existiam 24 explorações com uma dimensão superior a 2 000 ha, das quais apenas oito eram comparáveis ao objeto do concurso por terem um área agrícola utilizada superior a 3 000 ha. Assim, havia apenas um número muito limitado de produtores agrícolas interessados em arrendar mais de 3 000 ha de terrenos agrícolas para o fim consignado e que estavam preparados para correr o risco e tinham a capacidade para o fazer.

(58) Em terceiro lugar, o mercado do arrendamento inexistente também colocou limites à possível renda. À data da assinatura do contrato de arrendamento, os terrenos eram normalmente disponibilizados a título gratuito para evitar o seu abandono. Por esta razão, o Ministério tinha de ser razoável e flexível ao definir as suas exigências.

(59) Em quarto lugar, as autoridades estónias afirmam que todas as despesas efetuadas pela AS Tartu Agro (conforme estabelecidas no considerando 26) deviam ser consideradas rendimentos de rendas para o Ministério.

(60) Neste contexto, as autoridades estónias sublinham que os investimentos no sistema de drenagem não são uma opção, mas são exigidos pelo contrato de arrendamento e pela legislação. Nos termos da secção 16, n.º 1, da Lei do Melhoramento das Terras (*Maaparandusseadus*) ([10]) em vigor naquela altura, a manutenção de um sistema de melhoramento dos terrenos era uma obrigação do proprietário dos terrenos, que, neste caso, era o Estado. Contudo, de acordo com o contrato de arrendamento, a AS Tartu Agro tinha a obrigação de manter as partes essenciais e servidões dos terrenos arrendados num estado que correspondesse à sua gestão correta e de os substituir, se necessário, sem ter o direito de solicitar o reembolso dos custos desses investimentos ao Estado. As autoridades estónias argumentam, a este respeito, que teria sido do interesse de qualquer investidor privado, a operar em quaisquer condições de mercado, transferir essas obrigações e esse risco para o arrendatário.

(61) Com base nestes fundamentos, as autoridades estónias argumentam que tais investimentos no sistema de drenagem devem ser considerados parte dos rendimentos de rendas para o Ministério, para além da renda a pagar ao abrigo do contrato, e devem ser tidos em conta ao avaliar se o contrato de arrendamento está em conformidade com as condições de mercado.

(62) No que diz respeito às despesas de manutenção dos terrenos e de melhoria da qualidade do solo, as autoridades estónias defendem que estas atividades eram essenciais para garantir uma utilização mais duradoura dos terrenos agrícolas. Sem essas despesas, a qualidade dos terrenos agrícolas arrendados e o seu valor económico teriam diminuído. O Centro de Investigação Agrícola confirma que as despesas que a AS Tartu Agro efetuou para melhorar o equilíbrio dos nutrientes no solo resultaram na estabilização da fertilidade do solo. Por conseguinte, era rentável e necessário para o Estado celebrar o contrato de arrendamento nestes termos. A imposição destas obrigações ao arrendatário significava que o Estado não tinha de suportar, ele próprio, tais custos, mas que os podia transferir para a AS Tartu Agro, sendo acrescidos à renda.

(63) No que se refere ao pagamento de impostos, nos termos das secções 3 e 10 da Lei do Imposto Fundiário ([11]) (*Maamaksuseadus*), o imposto fundiário deve ser pago pelo proprietário ou pelo utilizador do terreno. O utilizador dos terrenos deve pagar o imposto caso os terrenos não tenham sido objeto de novo registo, de acordo com o procedimento estabelecido na Lei da Reforma Agrária (*Maareformi seadus*). Em conformidade com as disposições dessa lei, a obrigação de pagar o imposto fundiário é do Estado estónio.

([10]) Lei do Melhoramento das Terras, RT I 1994, 34, 534, https://www.riigiteataja.ee/akt/24638

([11]) Lei do Imposto Fundiário, RT I 1996, 41, 797.

(64) Por conseguinte, as autoridades estónias consideram que a renda, juntamente com o nível das outras obrigações financeiras, estava em conformidade com as condições de mercado, já que era, pelo menos, equiparável ou superior à renda no mercado em questão.

(65) Segundo as autoridades estónias, o Ministério pretendia obter o máximo de receitas possível com o arrendamento dos terrenos.

(66) As autoridades estónias também consideram que a escolha de assinar o contrato com a AS Tartu Agro, após a conclusão do concurso, não foi seletiva, já que a seleção da AS Tartu Agro foi realizada de forma transparente, não discriminatória e incondicional. A maneira como o Estado agiu neste processo de seleção foi razoável, diligente e conforme com a legislação nacional em vigor à data de realização do procedimento de concurso. Do igual modo, as autoridades estónias não concordam com a apreciação da Comissão na decisão de início do procedimento segundo a qual a medida é suscetível de falsear a concorrência e afetar as trocas comerciais entre os Estados-Membros. As autoridades estónias argumentam que a Comissão não explicou o impacto do contrato de arrendamento nem a forma como distorce concretamente a concorrência. Assim, não se pode excluir que a possibilidade de o contrato de arrendamento distorcer a concorrência e afetar as trocas comerciais entre os Estados-Membros seja meramente hipotética.

(67) Por fim, as autoridades estónias defendem que, ainda que a Comissão considere estarem preenchidas as condições referidas no artigo 107.º, n.º 1, do TFUE, não pode haver alegações relativas a ações ou operações relacionadas com auxílios estatais antes do registo da denúncia, em 28 de julho de 2014.

4. **OBSERVAÇÕES DAS PARTES INTERESSADAS**

Observações da AS Tartu Agro

(68) A AS Tartu Agro alega que não recebeu qualquer auxílio estatal ilegal do Governo estónio em 2000 e considera que nunca recebeu qualquer vantagem económica ao abrigo do contrato de arrendamento.

(69) De acordo com a AS Tartu Agro, o contrato de arrendamento foi celebrado através de um procedimento de concurso competitivo, transparente, não discriminatório e incondicional, em conformidade com a legislação em vigor à data da assinatura, pelas razões que se seguem.

(70) Os documentos necessários para a participação no concurso estavam indicados no n.º 32 das Regras.

(71) No que diz respeito à questão de saber se o concurso se realizou de forma incondicional, a AS Tartu Agro refere a importância de assegurar que a empresa dispunha de meios de produção, sob a forma de terrenos agrícolas, antes da venda das suas ações em 2001 (ver considerando 12). Caso contrário, não teria havido ninguém interessado em comprar as ações da AS Tartu Agro, as quais perderiam assim todo o seu valor. Neste caso, o Estado não teria sido um investidor privado a agir em consonância com os princípios da economia de mercado. Por conseguinte, para realizar a venda das ações e obter igualmente o preço mais elevado possível pelas mesmas, o arrendamento dos terrenos tinha de estar associado à condição de prossecução das atividades agrícolas da AS Tartu Agro. Segundo a AS Tartu Agro, esta condição foi estabelecida de forma bastante flexível no concurso, permitindo a todos os concorrentes apresentar a sua própria visão de como a preencheriam.

(72) Além disso, a AS Tartu Agro explica que a empresa era de importância estratégica para o Governo estónio, pois tinha sido designada como centro de sementes e como um estabelecimento de formação e ensaio do Ministério. Neste contexto, em 13 de outubro de 1997, o Conselho da OCDE para o Sistema das Sementes, tomou a decisão de aceitar a Estónia nos sistemas de sementes da OCDE, e a AS Tartu Agro foi incluída no sistema de cultivo de sementes da OCDE. Por conseguinte, a AS Tartu Agro desempenhou um papel determinante como centro de sementes ao assegurar a propagação de sementes certificadas e preservar a reserva nacional de sementes.

(73) A AS Tartu Agro é também um centro de formação e ensaio para a Universidade de Ciências da Vida estónia em domínios como a medicina veterinária, a pecuária, a genética animal, a reprodução animal e a cooperação no domínios como a medicina veterinária, a pecuária, a genética animal, a reprodução animal e a cooperação em matéria de proteção fitossanitária. Por conseguinte, a AS Tartu Agro era (e continua a ser) de grande valor para o Governo estónio na realização de objetivos pedagógicos.

(74) À luz do que precede, a AS Tartu Agro considera que não recebeu qualquer vantagem ao assinar o contrato de arrendamento.

(75) Além disso, a AS Tartu Agro alega que o contrato de arrendamento cumpre as condições de mercado pelas razões que se seguem.

(76) A AS Tartu Agro argumenta que as partes num contrato de arrendamento não podem modificar nem rescindir o contrato de forma unilateral, ainda que as condições de mercado se alterem durante a vigência do mesmo. Tal resulta do direito dos contratos estónio (secção 8, n.º 2, da Lei das Obrigações ([12])), que estabelece que os contratos são vinculativos para as partes. Por conseguinte, as partes no contrato não podem adaptar constantemente um contrato a longo prazo às condições do mercado.

(77) A AS Tartu Agro alega ainda que a renda e as obrigações adicionais do arrendatário (ver considerandos 25 e 26) estão ligadas de forma recíproca e indissociável, pelo que devem ser consideradas como um rendimento de rendas combinado e real. O Estado agiu como um proprietário prudente quando impôs a obrigação de investir na preservação do valor dos terrenos arrendados e da fertilidade do seu solo. De acordo com a AS Tartu Agro, a intenção do Estado era assegurar um aumento a longo prazo do valor dos terrenos, o que demonstra que agiu em consonância com o princípio do investidor numa economia de mercado.

(78) No que toca aos investimentos anuais no sistema de drenagem, a AS Tartu Agro investiu um total de 1 458 611 EUR em melhoramentos dos terrenos, nos primeiros 16 anos de vigência do contrato, o que corresponde a uma média de 91 163 EUR por ano. Este valor é 3,57 vezes maior do que o estabelecido no contrato de arrendamento.

(79) A obrigação de realizar investimentos de, pelo menos, 400 000 EEK (25 565 EUR) por ano na renovação (ou seja, não apenas a manutenção) de sistemas de melhoramento dos terrenos foi imposta ao arrendatário numa altura em que não era comum este tipo de obrigações, conforme demonstra o relatório da Uus Maa. Por conseguinte, tratava-se de uma obrigação significativa imposta ao arrendatário para além da renda. Para o Estado, era uma obrigação claramente vantajosa e importante, estando, assim, inevitavelmente associada à renda.

(80) No que respeita às despesas do arrendatário com a manutenção dos terrenos e a melhoria da qualidade do solo, a AS Tartu Agro alega que tais obrigações eram importantes para o Estado quando arrendava terrenos por longos períodos de tempo. Embora seja do interesse do arrendatário, a melhoria da fertilidade do solo também beneficia o Estado, uma vez que valoriza os terrenos, conforme confirmou o Centro de Investigação Agrícola. Para a AS Tartu Agro, as obrigações geraram uma despesa de 3 981 000 EEK (254 432 EUR) por ano.

(81) Segundo a AS Tartu Agro, os dados recolhidos pela rede de informação contabilística agrícola mostram que os custos específicos da produção agrícola por hectare na Estónia foram, em média, de 43,42 EUR/ha em 2000. Para os produtores de leite de dimensão comparável à AS Tartu Agro, os custos foram, em média, de 28,57 EUR/ha. Porém, no contrato de arrendamento, o volume dos custos para melhorar a fertilidade do solo foi de, pelo menos, 82,36 EUR/ha, muito superior à média na Estónia durante aquele período.

(82) No que diz respeito aos impostos, nos termos da secção 8, n.º 1, da Lei do Imposto Fundiário ([13]), o imposto fundiário devia ser pago pelo proprietário das terrenos, salvo acordo em contrário entre este último e o arrendatário.

(83) No caso em apreço, foi acordado que a AS Tartu Agro devia pagar o imposto fundiário e todos os outros impostos relacionados com o objeto do contrato de arrendamento. A AS Tartu Agro afirma que a obrigação do proprietário dos terrenos de pagar o imposto fundiário se tornava, assim, uma obrigação adicional para o arrendatário. Por conseguinte, o pagamento do imposto tem de ser tido em conta ao avaliar o montante do arrendamento.

(84) A AS Tartu Agro alega ainda que uma grande parte das terrenos arrendados não pode ser utilizada para a produção agrícola e refere neste contexto que, segundo o relatório da Uus Maa, apenas 2 833,596 ha desses terrenos são aráveis. A restante parte consiste em 116,58 ha de prados naturais, 44,06 ha de floresta, 0,3 ha de zonas de pequeno tráfego e 76,3348 ha de outras terras (por exemplo, estradas, valas e terras submersas). Cerca de 283 ha de terrenos aráveis são compostos por prados permanentes, que não podem ser utilizados para a produção agrícola. A AS Tartu Agro não beneficia de qualquer subvenção agrícola para essas parcelas, mas está obrigada pela legislação em vigor a preservá-las como prados permanentes. Por conseguinte, apenas 2 550,596 ha dos 3 061,9 ha de terrenos arrendados, ou seja, 83,3%, podem ser utilizados para o fim consignado. Os restantes 16,7% não podem ser utilizados para a produção agrícola. Neste contexto, a AS Tartu Agro alega que a renda real por hectare é 16,7% superior ao estabelecido no contrato.

([12]) Lei das Obrigações, RT I, 31.12.2016, 7, disponível em: www.riigiteataja.ee/akt/võs

([13]) Lei do Imposto Fundiário, RT I, 10.11.2016, 10, disponível em: www.riigiteataja.ee/akt/110112016010

(85) Além disso, o valor líquido da renda estabelecido no contrato de arrendamento aumentou mais de cem vezes nos primeiros16 anos de vigência do contrato (de 0,21 EUR/ha para 27,24 EUR/ha), ao passo que o relatório da Uus Maa indica que o preço de mercado aumentou a um ritmo (dez vezes) mais lento. A AS Tartu Agro alega igualmente que não é correto comparar este contrato com contratos de arrendamento de menor dimensão e de vigência mais curta, uma vez que os motivos do arrendatário e do senhorio e, consequentemente, também o equilíbrio das obrigações contratuais nesses contratos, diferem de forma significativa dos do contrato de arrendamento objeto de litígio.

Observações do autor da denúncia

(86) No que diz respeito aos procedimentos de concurso, o autor da denúncia chama a atenção para o facto de as condições do concurso não mencionarem quaisquer obrigações, nomeadamente o pagamento do imposto fundiário, os investimentos anuais no sistema de drenagem e as despesas com a manutenção dos terrenos e a melhoria da qualidade do solo («outras obrigações»).

(87) No que se refere às despesas associadas às obrigações de manutenção dos terrenos e à melhoria da qualidade do solo, o autor da denúncia alega que o Ministério reconheceu que não verificou se a AS Tartu Agro cumpria essas obrigações. Por conseguinte, o Ministério não é capaz de apresentar qualquer documento que comprove que essas despesas não estão incluídas na renda. Em geral, o autor da denúncia considera que as outras obrigações não devem ser tidas em conta ao avaliar o valor da renda.

(88) No que toca à dimensão das parcelas, o autor da denúncia alega que, com base nos dados do geoportal do Serviço de Administração das Terras Agrícolas, a dimensão exata do objeto do contrato de arrendamento era de 3 053,59 ha em 2016. A diferença da área especificada no contrato de arrendamento decorre do facto de o Ministério, nos últimos anos, ter realizado um novo emparcelamento e registo de algumas das parcelas registadas, mas essas alterações ainda não foram introduzidas no contrato de arrendamento. Dessas parcelas, 2 831,55 ha são terras aráveis (92,73%) e 1 033,00 ha são prados permanentes geridos (3,38%). Apenas uma parcela de 26,60 ha foi diretamente excluída da utilização para fins agrícolas por ter efetivamente uma cobertura florestal de 90%. O autor da denúncia menciona que o Ministério também concedeu à AS Tartu Agro uma licença anual de exploração de madeira para a gestão dessa floresta.

(89) Além disso, apenas 3,02% do objeto do contrato de arrendamento corresponde a «outras terras». Esta designação abrange todos os acessos rodoviários e bermas de estrada, valas, margens por cultivar dos campos, prados e amontoados de pedras nos campos, pontes, diques, bueiros de águas pluviais, zonas pantanosas, etc. A AS Tartu Agro também cedeu aos seus trabalhadores a margem de uma parcela para cultivar e construir estufas. Por conseguinte, o total dos terrenos agrícolas economicamente utilizáveis, no objeto do contrato de arrendamento, cobre uma área de 2 934,85 ha (96,11%). Por estas razões, o autor da denúncia contesta a alegação do Ministério de que até 12% do objeto do contrato de arrendamento está excluído de ser utilizado para fins agrícolas.

(90) Além disso, os dados do mapa Web ([14]) do Serviço de Registos e Informações Agrícolas estónio mostram que a AS Tartu Agro se candidatou a subvenções agrícolas da UE para uma área de 2 900,81 ha, o que corresponde a 95,00% do objeto do contrato de arrendamento. As candidaturas dizem respeito a pagamentos únicos por superfície, pagamentos relativos a práticas agrícolas benéficas para o clima e o ambiente e apoio à produção respeitadora do ambiente.

(91) Segundo o autor da denúncia, a AS Tartu Agro também recebeu outros rendimentos adicionais provenientes dos terrenos. As informações que o autor da denúncia obteve do Ministério mostram que foram concedidas à AS Tartu Agro licenças de exploração de madeira relativas a cerca de 5 000 m^3 de madeira de construção (bétulas, abetos, pinheiros, choupos e amieiros) no período de 2000-2015. Os dados do Centro Florestal Privado ([15]) (*SA Erametsakeskus*) revelam que o preço de mercado da madeira na Estónia, no período de 2004-2016, flutuou do seguinte modo: troncos de bétulas, pinheiros e abetos entre 58 e 83 EUR/m^3, troncos de amieiros e choupos entre 29 e 46 EUR/m^3 e madeira para aquecimento entre 16 e 31 EUR/m^3. Nos últimos três anos, o Centro de Gestão Florestal Estatal ([16]) vendeu madeira das suas florestas a um preço médio de 42-46 EUR/m^3. Com base nestas informações, o autor da denúncia considera que a AS Tartu Agro recebeu receitas da madeira compreendidas entre 210 000 EUR e 230 000 EUR no período de 2000-2016.

(92) Além disso, o autor da denúncia também refere que os dados do Serviço de Administração das Terras Agrícolas indicam que os montantes reais de renda são mais elevados do que os indicados no relatório da Uus Maa, na medida em que a média da renda de terrenos era de cerca de 200 EUR/ha no condado de Tartu, em 2015 ([17]).

([14]) Ver também: https://kls.pria.ee/kaart/
([15]) Ver http://www.eramets.ee/metsa-ja-puidumuuk/hinnainfo-2/
([16]) Ver http://rmk.ee/organisatsioon/aastaaruanded
([17]) Ver também: https://www.maaamet.ee/et/uudised/moodunud-aastal-solmitud-rendilepingute-aastatasu-kokku-402-572-eurot

(93) O autor da denúncia chama ainda a atenção para o facto de, à data dos procedimentos de concurso, a AS Tartu Agro ser uma pessoa coletiva de direito privado, detida a 100% pelo Estado, e o objeto do contrato de arrendamento – os terrenos agrícolas – também ser detido pelo Estado. O Ministério foi designado como a autoridade habilitada a dispor dos terrenos, o que significa que 100% das ações da AS Tartu Agro e dos terrenos que constituíam o objeto do contrato de arrendamento constavam do balanço do Ministério. Por conseguinte, o Ministério, de facto, realizou as negociações do concurso consigo próprio. O autor da denúncia acrescenta que o plano empresarial que a AS Tartu Agro apresentou para o concurso revela que a empresa considerava que o maior risco estava associado aos principais meios de produção, ou seja, os terrenos. Se os terrenos passassem para as mãos de outro proprietário ou arrendatário, seria impossível a empresa prosseguir as suas atividades de produção agrícola. Segundo o autor da denúncia, isto explica a razão pela qual o concurso impunha a condição de prossecução da atividade de produção agrícola da AS Tartu Agro. O objetivo do concurso era, essencialmente, a celebração de um contrato de arrendamento com essa empresa.

Observações das autoridades estónias

(94) As autoridades estónias afirmam que não concordam com nenhum dos argumentos do autor da denúncia.

(95) No que diz respeito às despesas de manutenção do terrenos e de melhoria da qualidade do solo, as autoridades estónias afirmam que, contrariamente ao que o autor da denúncia alega, tais despesas devem ser somadas à renda. Em primeiro lugar, as autoridades estónias refutam o argumento de que, inicialmente, esses requisitos adicionais não constavam do anúncio do concurso. Passaram a estar para permitir aos potenciais proponentes apresentar diferentes propostas de pagamento do montante da renda.

(96) Em segundo lugar, a manutenção dos ativos pelo arrendatário era exigida pela Lei do Arrendamento (secção 10, n.º 1, da *Rendiseadus*) em vigor à data da celebração do contrato de arrendamento. Neste caso, os terrenos necessitavam de investimentos em 2000, nomeadamente a melhoria da fertilidade do solo.

(97) Além disso, as autoridades estónias afirmam que as obrigações do arrendatário são verificadas pelos organismos administrativos que funcionam sob a supervisão do Ministério. As autoridades estónias também afirmam que a execução do arrendamento não é pertinente para a apreciação do teor do contrato de arrendamento.

(98) No que toca às informações apresentadas pelo autor da denúncia segundo as quais os montantes reais da renda são superiores aos indicados no relatório da Uus Maa, as autoridades estónias afirmam que as mesmas não são relevantes. O Serviço de Administração das Terras Agrícolas só começou a reunir mais informações sobre os contratos de arrendamento de terrenos a partir de 2005, e o contrato de arrendamento em questão foi assinado em 2000.

(99) No que se refere aos rendimentos adicionais obtidos dos terrenos com a venda de produtos da floresta, as autoridades estónias afirmam que a alegação do autor da denúncia é errónea, já que a emissão de licenças para a exploração de madeira não pode ser equiparada aos preços médios da venda de madeira para construção e as receitas das vendas não podem ser equiparadas ao lucro. Além disso, as autoridades estónias afirmam que o facto de a AS Tartu Agro ter a possibilidade de obter rendimentos com a venda de madeira do objeto do arrendamento é irrelevante para determinar a existência de um auxílio estatal.

(100) Por último, as autoridades estónias explicam que o montante da renda foi aumentado várias vezes desde 2000 e que reflete o preço de mercado.

5. **APRECIAÇÃO**

5.1. **Existência de auxílio — aplicação do artigo 107.º, n.º 1, do TFUE**

(101) O artigo 107.º, n.º 1, do TFUE estabelece que, «[s]alvo disposição em contrário dos Tratados, são incompatíveis com o mercado interno, na medida em que afetem as trocas comerciais entre os Estados-Membros, os auxílios concedidos pelos Estados ou provenientes de recursos estatais, independentemente da forma que assumam, que falseiem ou ameacem falsear a concorrência, favorecendo certas empresas ou certas produções»:

(102) Nesta aceção, a qualificação de uma medida como «auxílio estatal» implica, por conseguinte, que sejam preenchidas as seguintes condições cumulativas: i) a medida deve ser imputável ao Estado e financiada por meio de recursos estatais; ii) deve conferir uma vantagem ao beneficiário; iii) essa vantagem deve ser seletiva; e iv) a medida deve falsear ou ameaçar falsear a concorrência e afetar as trocas comerciais entre Estados-Membros.

Recursos estatais

(103) O Estado, para efeitos do artigo 107.º, n.º 1, do TFUE, abrange todos os organismos da administração pública, desde o governo central até ao nível administrativo. As terrenos em questão são detidos pelo Estado (ver considerando 14) e arrendados pelo Ministério. Por conseguinte, a aplicação de um desconto ao montante da renda constitui uma transferência de recursos do Estado e o contrato de arrendamento é imputável ao Estado.

Empresa

(104) Para constituir um auxílio estatal na aceção do artigo 107.º, n.º 1, do TFUE, a medida deve conceder uma vantagem à empresa. As empresas são entidades que exercem uma atividade económica, independentemente do seu estatuto jurídico e da forma como são financiadas. O facto de a AS Tartu Agro ser, à data dos procedimentos de concurso, uma empresa pública de responsabilidade limitada é irrelevante, pois a ordem jurídica da União é neutra no que diz respeito ao regime da propriedade ([18]).

(105) As atividades económicas são atividades que consistem na oferta de bens ou serviços no mercado. O alegado beneficiário da medida é a AS Tartu Agro. Esta empresa produz e vende produtos agrícolas (ver considerando 10), sendo, por conseguinte, uma empresa na aceção do artigo 107.º, n.º 1, do TFUE.

Vantagem

(106) Na aceção do artigo 107.º, n.º 1, do TFUE, uma vantagem é um benefício económico que uma empresa não poderia ter obtido em condições normais de mercado, isto é, sem a intervenção do Estado ([19]). Para poder constituir um auxílio, a medida deve conferir vantagens ao beneficiário, libertando-o de encargos normalmente suportados pelo seu próprio orçamento. Se a operação tiver sido realizada em condições favoráveis, no sentido em que a AS Tartu Agro estava a pagar uma renda inferior ao preço de mercado, a empresa recebeu uma vantagem na aceção do artigo 107.º, n.º 1, do TFUE.

(107) Para determinar se a operação económica levada a cabo por um organismo público confere uma vantagem à sua contraparte, há que apreciar se a operação decorreu em conformidade com as condições normais de mercado ([20]). Os Tribunais da União criaram o «*princípio do investidor numa economia de mercado*», para determinar a existência de um auxílio estatal em casos de investimento público. De igual modo, os Tribunais da União desenvolveram o «*teste do vendedor privado*», a fim de apreciar se a venda ou operação comparada, realizada por um organismo público, constitui um auxílio estatal, analisando se um vendedor privado, em condições normais de mercado, poderia ter obtido um preço igual ou melhor ([21]).

(108) Se a venda e compra de ativos, bens e serviços ou outras operações comparáveis, como a locação de ativos, for efetuada na sequência de um procedimento de concurso aberto, transparente, não discriminatório e incondicional, em sintonia com os princípios do TFUE em matéria de contratação pública ([22]), pode em geral presumir-se que essas operações estão em sintonia com as condições de mercado, desde que tenham sido utilizados os critérios adequados para selecionar o comprador, o vendedor ou o locatário ([23]).

(109) Na decisão de início do procedimento, a Comissão manifestou dúvidas sobre se o procedimento de concurso realizado para o arrendamento dos terrenos foi transparente, não discriminatório e incondicional. A Comissão avaliou o concurso com base no respetivo anúncio, no relatório do comité de avaliação e nas observações apresentadas. As observações efetivamente apresentadas pelos proponentes não estão disponíveis.

(110) O procedimento tem de ser transparente para permitir que todos os proponentes interessados sejam igual e devidamente informados em cada fase do procedimento de concurso. A acessibilidade das informações, um prazo suficiente para os proponentes interessados, bem como a clareza dos critérios de seleção e de adjudicação, são elementos fundamentais para um procedimento de seleção transparente.

([18]) Nos termos do artigo 345.º do TFUE, «[o]s Tratados em nada prejudicam o regime da propriedade nos Estados-Membros».

([19]) Acórdão do Tribunal de Justiça de 11 de julho de 1996, *SFEI e outros*, C-39/94, ECLI:EU:C:1996:285, n.º 60; Acórdão do Tribunal de Justiça de 29 de abril de 1999, Espanha/Comissão, C-342/96, ECLI:EU:C:1999:210, n.º 41.

([20]) Acórdão do Tribunal de Justiça de 11 de julho de 1996, *SFEI e outros*, C-39/94,ECLI:EU:C:1996:285, n.ºs 60 e 61.

([21]) Acórdão do Tribunal Geral de 28 de fevereiro de 2012, *Land Burgenland e Áustria/Comissão*, processos apensos T-268/08 e T-281/08, ECLI:EU:T:2012:90.

([22]) Acórdão do Tribunal de Justiça de 7 de dezembro de 2000, *Telaustria*, C-324/98, ECLI:EU:C:2000:669, n.º 62; Acórdão do Tribunal de Justiça de 3 de dezembro de 2001, *Bent Mousten Vestergaard*, C-59/00, ECLI:EU:C:2001:654 n.º 20. Ver também Comunicação interpretativa da Comissão sobre o direito comunitário aplicável à adjudicação de contratos não abrangidos, ou apenas parcialmente, pelas diretivas comunitárias relativas aos contratos públicos (JO C 179 de 1.8.2006, p. 2).

([23]) Ponto 89 da Comunicação da Comissão sobre a noção de auxílio estatal nos termos do artigo 107.º, n.º 1, do Tratado sobre o Funcionamento da União Europeia («Comunicação sobre a noção de auxílio estatal») (JO C 262 de 19.7.2016, p. 1).

(111) Em primeiro lugar, a Comissão concorda com a explicação das autoridades estónias de que o procedimento de concurso foi realizado em conformidade com as Regras aplicáveis à data de assinatura do contrato (ver considerando 46). As Regras especificavam que documentos deviam ser apresentados para que um proponente fosse elegível para o procedimento de concurso.

(112) Esses documentos eram, de acordo com o anúncio do concurso, i) uma proposta, ii) um recibo de pagamento da taxa de participação, no valor de 1 000 EEK, iii) uma proposta de renda e iv) um plano empresarial (ver considerando 17). Além disso, o n.º 32 das Regras especifica que deviam ser fornecidas juntamente com a proposta as seguintes informações: 1) nome e local de estabelecimento do potencial proponente; 2) declaração de aceitação das condições do procedimento de concurso; 3) comprovativo do pagamento antecipado e do pagamento das taxas de inscrição; 4) a renda escrita sob a forma numérica e por extenso; 5) a assinatura da pessoa que apresenta a proposta ou, no caso de um representante da pessoa singular ou coletiva, a prova de representação. Os requisitos *supra* estavam disponíveis na publicação oficial do concurso e na lei em vigor à data da realização do concurso. Por conseguinte, os potenciais proponentes dispunham de condições equitativas de acesso às informações necessárias sobre os critérios de seleção.

(113) Os proponentes tiveram tempo suficiente para apresentar as suas propostas, mais concretamente 20 dias após a publicação oficial do concurso (ver considerando 16).

(114) No que diz respeito aos critérios de adjudicação, o artigo 19.º, n.º 5, da Lei dos Ativos do Estado estabelece que, no caso de um procedimento de concurso limitado, conforme descrito no considerando 15„ um contrato é atribuído a um proponente cuja proposta seja considerada a melhor de todas as propostas apresentadas, tendo em conta tanto o preço proposto como as condições adicionais impostas. Por conseguinte, regra geral, o contrato devia ser atribuído ao proponente que propusesse a renda mais elevada. No entanto, no concurso em apreço, havia uma condição adicional de prossecução da atividade de produção agrícola da AS Tartu Agro. Conforme descrito nos considerandos 123 a 130, não é clara a forma como esta condição seria tida em conta na avaliação dos critérios de adjudicação. À luz do que precede, a Comissão considera que os critérios de adjudicação não eram claros.

(115) Por conseguinte, a Comissão conclui que o procedimento de concurso não foi transparente.

(116) O tratamento não discriminatório de todos os proponentes em todas as fases do procedimento e os critérios objetivos de seleção e adjudicação previamente especificados no que se refere ao processo são condições indispensáveis para assegurar que a operação resultante está em sintonia com as condições de mercado. A fim de garantir a igualdade de tratamento, os critérios de adjudicação devem permitir comparar e avaliar os proponentes de forma objetiva.

(117) Conforme descrito no considerando 112, os critérios de seleção estavam descritos no anúncio do concurso e no n.º 32 das Regras, pelo que a Comissão pode concluir que os critérios de seleção foram especificados antes do procedimento do concurso e eram suficientemente objetivos.

(118) No tocante aos critérios de adjudicação, à semelhança da análise do considerando 114, a Comissão não pode concluir que a condição adicional de prossecução da atividade de produção agrícola da AS Tartu Agro era objetiva. Não se descreve claramente o que é esperado dos potenciais proponentes, o que parece favorecer uma empresa.

(119) No referente à exclusão de um dos proponentes do procedimento de concurso, de acordo com as informações apresentadas pelas autoridades estónias, a exclusão da Aiu Põllumajanduse OÜ do concurso deveu-se à falta de certos elementos na proposta e no plano empresarial apresentado por essa empresa.

(120) A autoridades estónias demonstraram que as Regras deixavam claro que os proponentes tinham de apresentar uma proposta completa para serem concorrentes elegíveis (ver considerando 112). De acordo com o relatório do comité de avaliação, a decisão do conselho de administração da empresa de participar no concurso e o cartão de registo como sociedade de responsabilidade limitada no Registo Comercial Central estónio não constavam da proposta da Aiu Põllumajanduse OÜ. Por conseguinte, o Ministério tinha a obrigação legal de excluir a Aiu Põllumajanduse OÜ do concurso (ver considerando 48).

(121) As autoridades estónias também explicaram que um plano empresarial completo era necessário para avaliar a visão e as possibilidades do concorrente em relação à utilização dos terrenos agrícolas. Segundo o relatório do comité de avaliação, o plano empresarial apresentado pela Aiu Põllumajanduse OÜ não incluía qualquer análise ou planeamento. Além disso, não era clara a forma como o pagamento da renda proposta (200 EEK/ha) seria garantido (ver considerando 51). À luz do que precede, a exclusão da Aiu Põllumajanduse OÜ não foi discriminatória com base nos critérios de seleção, uma vez que a decisão do conselho de administração da empresa de participar no concurso e o cartão de registo como sociedade de responsabilidade limitada no Registo Comercial Central estónio não constavam da proposta.

(122) Não obstante, no que diz respeito ao procedimento de concurso em geral, com base na apreciação dos critérios de adjudicação abaixo, o procedimento do concurso foi discriminatório na medida em que garantia a futura operação de um dos participantes no concurso.

(123) No que respeita à condicionalidade do procedimento de concurso, um concurso é incondicional quando um potencial comprador tenha, de um modo geral, liberdade de adquirir os ativos, bens e serviços à venda e de os utilizar para os seus próprios fins, independentemente de exercer ou não determinadas atividades. Se existir a condição de o comprador assumir obrigações especiais em benefício das autoridades públicas ou do interesse público geral que um vendedor privado não teria exigido – que não as decorrentes do direito nacional geral ou de uma decisão das autoridades de planeamento –, o concurso não pode ser considerado incondicional ([24]).

(124) De facto, o anúncio do concurso estabelecia a condição de que a atividade de produção agrícola da AS Tartu Agro fosse prosseguida (ver considerando 16). As autoridades estónias alegam que o objetivo dessa condição não era a prossecução das atividades da AS Tartu Agro enquanto empresa, estando antes relacionado com a sua produção agrícola propriamente dita. O Ministério pretendia, nomeadamente, assegurar a propagação de variedades de sementes específicas de elevado rendimento conformes com as normas da OCDE, e o armazenamento da reserva nacional necessária de sementes (ver considerando 52).

(125) Segundo as autoridades estónias, o requisito de propagar e armazenar variedades de sementes de elevado rendimento era objetivo e permitia a todas as partes interessadas participarem no concurso. Não foi imposto um método específico aos participantes no concurso (ver considerando 53). Contudo, a Comissão nota que o anúncio do concurso não especificava que o potencial proponente teria de propagar e armazenar certas sementes, indicando apenas que a atividade agrícola de uma empresa específica – a AS Tartu Agro – deveria continuar após a aquisição das terrenos arrendados. Este elemento é claramente condicional.

(126) Porém, mesmo que a condição estabelecida no anúncio do concurso se limitasse à propagação e ao armazenamento das sementes *supra,* teria, ainda assim, de ser considerada condicional e referente às atividades da AS Tartu Agro. Designadamente, a condição de propagação de variedades de sementes de elevado rendimento, conformes com as normas da OCDE, e respetivo armazenamento (nos terrenos arrendados) não está prevista no direito nacional geral. Esta obrigação foi imposta à AS Tartu Agro (anteriormente, a exploração agrícola estatal de Tartu) em 1997 (ver considerando 54) por ordem do Ministério da Agricultura. Por conseguinte, esta obrigação não está relacionada com os terrenos arrendados, mas com as atividades da AS Tartu Agro. De igual modo, as observações do autor da denúncia salientam que o concurso era importante para AS Tartu Agro (considerando 93). Por conseguinte, a Comissão conclui que nem a propagação e o armazenamento de certas sementes, nem a prossecução das atividades agrícolas da AS Tartu Agro, derivaram do direito nacional, sendo, esta última, uma condição do concurso.

(127) No que diz respeito à questão de saber se a propagação e o armazenamento de sementes específicas ou a condição de prossecução da atividade de produção agrícola da AS Tartu Agro resultaram da decisão de uma autoridade de planeamento, a Comissão considera que não foi este o caso. Em geral, uma autoridade de planeamento elabora e executa um plano de desenvolvimento de determinada área local, incluindo a concessão de licenças de construção para as parcelas de terra. O fim consignado dos terrenos arrendados era, e continua a ser, a produção agrícola em geral. De um modo geral, a utilização dos terrenos representa atividades económicas como as utilizações agrícolas, residenciais, industriais e comerciais. Um terreno agrícola define-se como uma área de terra que é quer arável, ocupada por culturas permanentes, quer ocupada por pastagens permanente ([25]). As autoridades de planeamento não estabelecem que culturas ou atividades agrícolas devem ser praticadas nos terrenos agrícolas. No caso em apreço, a condição até foi imposta por uma ordem do Ministério à exploração agrícola estatal de Tartu e não pela decisão de uma autoridade de planeamento associada aos terrenos arrendados. De igual modo, a autoridade de planeamento não pode limitar a atividade das empresas elegíveis ao setor agrícola, o que sugere a condição de prossecução das atividades agrícolas da AS Tartu Agro.

(128) Acresce que o facto de condicionar o arrendamento dos terrenos ao requisito de prossecução da atividade de produção agrícola de determinada empresa limita claramente a utilização dos terrenos pelo potencial proponente. Assim, ao renunciar à possibilidade de obter a renda mais elevada possível, o Estado não agiu como um operador privado no mercado, mas como uma autoridade pública com motivações de natureza política. Um operador privado no mercado não sujeito a estes condicionalismos teria conseguido atrair mais propostas e um preço mais elevado.

([24]) Ponto 94 da Comunicação sobre a noção de auxílio estatal.

([25]) https://data.oecd.org/agrland/agricultural-land.htm

(129) Além disso, as observações da AS Tartu Agro parecem confirmar que a condição introduzida no anúncio do concurso estava relacionada com a tarefa pública de cultivo de sementes conformes com as normas da OCDE (ver considerandos 71 e 72). Essas observações também revelam que a condição introduzida no anúncio do concurso era relevante para a privatização da AS Tartu Agro. O autor da denúncia parece igualmente concordar com este argumento (ver considerando 93). Porém, o arrendamento dos terrenos e a privatização da AS Tartu Agro constituíam duas operações distintas, sendo que a privatização da AS Tartu Agro não é examinada na presente decisão.

(130) À luz do que precede, a Comissão conclui que o procedimento doe concurso para o arrendamento dos terrenos não foi transparente, não discriminatório e incondicional, pelo que não preenche as condições necessárias para se considerar que a operação decorreu em conformidade com as condições de mercado.

(131) Além disso, é necessário apurar se o arrendamento dos terrenos pelo Ministério à AS Tartu Agro cumpria as condições de mercado com base na avaliação de peritos contida no relatório da Uus Maa, referido no considerando 28, e nos dados apresentados pelas autoridades estónias, mencionados no considerando 39 ([26]). Por conseguinte, deve analisar-se, em primeiro lugar, se o montante da renda, excluindo as outras despesas, como impostos e manutenção, pago pela AS Tartu Agro estava ao nível da renda média dos terrenos agrícolas na Estónia ao longo do período de arrendamento. As outras obrigações da AS Tartu Agro serão apreciadas na próxima etapa.

(132) Ao determinar o preço de mercado da renda, a Comissão irá examinar as estimativas possíveis, disponíveis a partir das seguintes fontes: i) um relatório dos preços de arrendamento pela sociedade imobiliária privada Uus Maa (ver considerando 28) e ii) dados do serviço de estatística (ver considerando 39).

(133) A Comissão considera que o relatório da Uus Maa fornece estimativas plausíveis, embora prudentes, das rendas praticadas no condado de Tartu, no período de 2000-2014. No que diz respeito aos dados do serviço de estatística, as estimativas de mercado para o período de 2015-2017 são os preços médios das rendas comunicadas e não constituem uma avaliação especializada dos preços de arrendamento dos terrenos. Estas estimativas não têm em conta as características específicas dos terrenos arrendados da AS Tartu Agro.

(134) Segundo o relatório da Uus Maa, o montante da renda dos terrenos agrícolas no condado de Tartu variava entre 6 e 10 EUR/ha no período de 2000-2004 (ver considerando 31). A AS Tartu Agro pagou uma renda de 0,20 EUR/ha, que não inclui outras despesas, como impostos e manutenção, (ver considerando 25) em 2000, pelo que a renda paga pela AS Tartu Agro é inferior ao preço de mercado.

(135) Segundo o relatório da Uus Maa, no período de 2005-2009, o montante da renda dos terrenos agrícolas no condado de Tartu aumentou para 10-20 EUR/ha (ver considerando 32). Segundo as autoridades estónias, a renda paga pela AS Tartu Agro aumentou, em 14 de janeiro de 2005, para 1,66 EUR/ha e, em 21 de março de 2007, para 5,21 EUR/ha. A renda paga pela AS Tartu Agro foi inferior ao preço de mercado também nesse período.

(136) Segundo o relatório, no período de 2010-2014, os preços das rendas sofreram um novo aumento, que variava entre 25 e 60 EUR/ha (ver considerando 35). A renda paga pela AS Tartu Agro aumentou, em 12 de maio de 2009, para 8,68 EUR/ha (ver considerando 25); contudo, parece ter permanecido inferior ao preço de mercado também no período de 2010-2014.

(137) Com base nos dados apresentados pelas autoridades estónias, em 2015, a renda média na Estónia era de 52 EUR para os terrenos agrícolas e de 55 EUR/ha para as terras aráveis (ver considerando 39, quadro 1). No condado de Tartu, onde se situam os terrenos arrendados à AS Tartu Agro, esse montante era de 63 EUR/ha e 65 EUR/ha. Segundo as autoridades estónias, a AS Tartu Agro pagava uma renda de 26,86 EUR/ha. Por conseguinte, a renda paga pela AS Tartu Agro era inferior ao preço de mercado em 2015.

(138) Em 2016, a renda média dos terrenos agrícolas e das terras aráveis na Estónia era de 52 EUR/ha e 54 EUR/ha, respetivamente (ver considerando 39, quadro 1). No condado de Tartu, a renda era de 61 EUR/ha e 61 EUR/ha, respetivamente. Segundo as autoridades estónias, a AS Tartu Agro pagava uma renda de 27,30 EUR/ha. Por conseguinte, a renda paga pela AS Tartu Agro era inferior ao preço de mercado também em 2016.

(139) Em 2017, o montante médio da renda das terras agrícolas e das terras aráveis na Estónia era de 58 EUR/ha e 60 EUR/ha, respetivamente (considerando 39, quadro 1). Não existem dados referentes ao condado de Tartu para esse ano. Segundo as autoridades estónias, a AS Tartu Agro pagava uma renda de 27,28 EUR/ha. Por conseguinte, a renda paga pela AS Tartu Agro era, por si só, inferior ao preço de mercado também em 2017.

(140) Com base neste valores, a renda por si só foi inferior ao preço de mercado ao longo de todo o período de 2000-2017.

([26]) Acórdão do Tribunal Geral de 28 de fevereiro de 2012, *Land Burgenland e Áustria/Comissão*, processos apensos T-268/08 e T-281/08, ECLI:EU:T:2012:90, n.º 72.

(141) Serão a seguir apreciadas as outras obrigações previstas no contrato: i) investimentos anuais em sistemas de drenagem; ii) despesas de manutenção dos terrenos e de melhoria da qualidade do solo, nomeadamente com a proteção das culturas, a utilização de fertilizantes minerais e orgânicos, a calagem e a manutenção das bermas das estradas, e iii) pagamento de todos os impostos (considerando 26).

(142) As autoridades estónias consideram que todas as obrigações do arrendatário referidas acima devem ser tidas em conta ao apreciar os rendimentos de rendas.

(143) A Comissão pode aceitar esse argumento relativamente a uma parte dos investimentos anuais no sistema de drenagem (considerando 36, 60 e 79). Nos termos da secção 16, n.º 1, da Lei do Melhoramento das Terras (*Maaparandusseadus*) em vigor à data, a manutenção de um sistema de melhoramento das terras era uma obrigação do proprietário dos terrenos. Contudo, a base jurídica *supra* refere-se à manutenção do sistema de melhoramento de terras em geral e não especifica, por exemplo, os requisitos mínimos para os sistemas de melhoramento de terras, nem regula os investimentos em sistemas de drenagem novos. No caso em apreço, de acordo com o Ministério, a AS Tartu Agro fez investimentos no montante previsto no contrato sem ser reembolsada pelo Estado. Todavia, tudo indica que o montante desses investimentos foi proposto pela AS Tartu Agro e não imposto à mesma (ver considerandos 77 e 79). Segundo o relatório do comité de avaliação, a AS Tartu Agro propôs inicialmente uma renda de 10 000 EEK (cerca de 639 EUR) por ano, ou seja, 3,24 EEK/ha (0,20 EUR/ha), mais o pagamento do imposto fundiário de 85 000 EEK (cerca de 5 432 EUR) e investimentos até 5 milhões de EEK (cerca de 320 000 EUR) por ano (ver considerando 20). Após as negociações limitadas, a renda foi fixada ao mesmo nível da proposta inicial (ver considerando 25) e as outras obrigações consistiam em i) investimentos anuais de 400 000 EEK (cerca de 25 565 EUR, ou seja, 8,28 EUR/ha) em sistemas de drenagem; ii) despesas de manutenção dos terrenos e de melhoria da qualidade do solo no valor de 3 981 100 EEK (cerca de 254 444 EUR) e iii) pagamento de todos os impostos (ver considerando 26). Além disso, a AS Tartu Agro argumenta que investiu ainda mais no sistema de drenagem, a saber 3,57 vezes mais do que o que estava estabelecido no contrato de arrendamento (ver considerando 78). Por conseguinte, este facto parece indicar que o montante dos investimentos no sistema de drenagem foi proposto pela AS Tartu Agro e que não era, definitivamente, exigido pela legislação nem imposto apenas pelo Estado, especialmente tendo em conta que o procedimento de concurso não foi transparente, não discriminatório e incondicional (ver considerando 130).

(144) Além disso, este tipo de investimento é de mais longo prazo em comparação, por exemplo, com os investimentos na proteção das culturas e em fertilizantes minerais, que têm de ser feitos anualmente. Ao mesmo tempo, a AS Tartu Agro também beneficiou desses investimentos, que contribuíam para uma utilização mais eficiente dos terrenos. A Comissão observa que o contrato de arrendamento tinha uma vigência longa, de 25 anos, pelo que tais investimentos também beneficiavam em grande medida a AS Tartu Agro, que era quem utilizava os terrenos. De um modo geral, a drenagem dos terrenos agrícolas valoriza a produção e maximiza o rendimento das culturas para o produtor ([27]). Aumenta o potencial de rendimento, o que significa que solos bem drenados maximizam as taxas de produção das culturas. Adicionalmente, o sistema de drenagem reduz os custos variáveis da produção, já que os solos bem drenados necessitam de menos fertilizantes e pesticidas. Além disso, os solos bem drenados permitem um funcionamento mais eficiente dos equipamentos agrícolas, reduzindo assim o consumo de combustível e, consequentemente, os custos para o produtor. Porém, a Comissão reconhece que o Estado deixou de ter de suportar alguns custos (manutenção), que lhe cabiam pagar como proprietário, ao mesmo tempo que beneficiou de um possível aumento do valor dos terrenos. Por conseguinte, contrariamente à conclusão na decisão de início do procedimento (ver considerando 61 da decisão de início do procedimento), a Comissão considera que os investimentos no sistema de drenagem devem ser tidos em conta parcialmente como uma receita para o Estado. Tendo em conta os argumentos *supra*, a Comissão conclui que somar metade dos investimentos no sistema de drenagem aos rendimentos de rendas do Ministério representa uma estimativa prudente dos rendimentos de rendas adicionais para o Ministério, especialmente devido ao facto de os benefícios gerais desses investimentos favorecerem, em grande medida, a AS Tartu Agro e o montante dos investimentos superar o que era exigido pela legislação. À luz do que precede, metade dos investimentos anuais devem ser considerados como fazendo parte dos rendimentos de rendas do Ministério.

(145) Contudo, a Comissão considera que as despesas de manutenção dos terrenos e de melhoria da qualidade do solo são do interesse do arrendatário, uma vez que estão associadas, em grande parte, aos custos dos fatores de produção, como a proteção das culturas (pesticidas) e os fertilizantes minerais e orgânicos (ver também considerando 36). Em geral, esses fatores de produção são utilizados para cada período vegetativo e o seu tipo depende das variedades cultivadas. Por conseguinte, integram a atividade de produção anual da AS Tartu Agro e beneficiam essencialmente apenas a AS Tartu Agro, já que aumentam, por exemplo, o rendimento das variedades que a empresa cultiva. Por conseguinte, a Comissão não concorda com os argumentos das autoridades estónias (considerando 62) e da AS Tartu Agro (considerandos 80 e 81). Além disso, se o Estado tivesse decidido utilizar os terrenos para outros fins (por exemplo, construção de habitações nas parcelas devido à proximidade à segunda maior cidade da Estónia –

([27]) http://www.fao.org/3/w7224e/w7224e05.htm

Tartu), a utilização de pesticidas e fertilizantes no passado teria limitado o impacto no valor dos terrenos. Por outro lado, tendo em conta a longa duração do arrendamento, de 25 anos, o principal beneficiário é o utilizador dos terrenos, a AS Tartu Agro. Acresce que, tal como indica o autor da denúncia, o Estado não verificou se a AS Tartu Agro cumpriu essas obrigações (ver considerando 87). À luz do que precede, a Comissão conclui que as despesas de manutenção dos terrenos e de melhoria da qualidade do solo, num total de cerca de 254 444 EUR, não devem ser consideradas como uma parte dos rendimentos de rendas do Estado.

(146) Normalmente, os impostos não constituem rendimentos de rendas, já que são pagos pelo proprietário dos ativos ao Estado. Todavia, no caso em apreço, a AS Tartu Agro pagou os impostos em nome do proprietário dos terrenos (o Estado), conforme referido pelas autoridades estónias e pela AS Tartu Agro (respetivamente, considerandos 63 e 82 a 83), pelo que o Estado não suportou quaisquer custos a este respeito. Por conseguinte, contrariamente à decisão de início do procedimento (ver considerando 61 da decisão de início do procedimento), o valor dos impostos fundiários anuais pagos pela AS Tartu Agro deve ser considerado parte dos rendimentos de rendas do Ministério.

(147) Mesmo que a renda aumente devido a investimentos efetuados no sistema de drenagem e ao pagamento dos impostos pela AS Tartu Agro, conforme descrito acima, os rendimentos de rendas permanecem inferiores ao preço de arrendamento praticado no mercado.

(148) À luz do que precede, a renda paga pela AS Tartu Agro foi inferior ao preço de mercado no período de 2000-2017. Além disso, tendo em conta que o procedimento de concurso não foi transparente, não discriminatório e incondicional, a Comissão conclui, por conseguinte, que o arrendamento dos terrenos pelo Ministério conferiu uma vantagem à AS Tartu Agro.

Seletividade

(149) Tal como declarou o Tribunal, quando esteja em causa um auxílio individual, a identificação da vantagem económica permite, em princípio, presumir a seletividade da medida. ([28]) A Comissão não concorda com o argumento das autoridades estónias de que a medida não era seletiva (considerando 66). A este respeito, a medida conferiu uma vantagem apenas à AS Tartu Agro, uma vez que as terrenos públicos em causa estavam arrendados apenas a essa empresa (ver considerando 14). Esta decisão foi o resultado de um procedimento de concurso que não foi transparente, não discriminatório e incondicional (ver considerandos 110 a 130). Por conseguinte, a condição da seletividade está preenchida.

Distorção da concorrência e efeitos sobre as trocas comerciais

(150) A medida deve ser suscetível de falsear a concorrência e afetar as trocas comerciais entre os Estados-Membros na aceção do artigo 107.º, n.º 1, do TFUE.

(151) De acordo com a jurisprudência do Tribunal de Justiça, o simples facto de a competitividade de uma empresa ser reforçada em relação às empresas concorrentes, devido à concessão de uma vantagem económica que, de outra forma, não teria recebido no exercício normal da sua atividade, aponta para um risco de distorção da concorrência. Por conseguinte, qualquer auxílio concedido à AS Tartu Agro, sob a forma de uma renda reduzida, teria permitido à empresa aumentar ou, no mínimo, manter as suas atividades em consequência do auxílio. O auxílio é, deste modo, suscetível de limitar as oportunidades para as outras empresas.

(152) Segundo a mesma jurisprudência, os auxílios concedidos às empresas são suscetíveis de afetar as trocas comerciais entre os Estados-Membros, se essas empresas operarem num mercado aberto ao comércio intra-UE. O beneficiário opera nos mercados dos produtos lácteos, da carne e dos cereais (ver considerando 10) nos quais ocorrem as trocas comerciais intra-UE. Em 2018, o valor das exportações estónias no comércio intra-UE (UE-28), no que respeita à produção de carne e de produtos lácteos, foi de 51 milhões de EUR e de 177 milhões de EUR, respetivamente ([29]). Estes setores estão abertos à concorrência no interior da UE, sendo, por conseguinte, sensíveis a qualquer medida a favor da produção num ou mais Estados-Membros. À luz do que precede, a Comissão considera, contrariamente ao que afirmaram as autoridades estónias (considerando 66), que a medida é suscetível de falsear a concorrência e afetar as trocas comerciais entre os Estados-Membros.

(153) Uma vez que todas condições constantes do artigo 107.º, n.º 1, do TFUE estão preenchidas, a Comissão conclui que a medida em apreço constitui um auxílio estatal. Por conseguinte, a vantagem tem de ser quantificada.

([28]) Ver Acórdão de 4 de junho de 2015, *Comissão/MOL*, C-15/14 P EU:C:2015:362, n.º 60.

([29]) Eurostat: https://ec.europa.eu/eurostat/web/international-trade-in-goods/data/database

Quantificação da vantagem

(154) Tendo em conta as considerações *supra*, o relatório da Uus Maa deve ser utilizado para determinar as estimativas da renda para o período de 2000-2009. Segundo o relatório da Uus Maa, a renda dos terrenos agrícolas no condado de Tartu variava entre 6 e 10 EUR/ha no período de 2000-2004 (ver considerando 33). À luz do que precede, uma renda média anual (média simples), baseada no relatório da Uus Maa, deve ser comparada à renda anual paga pela AS Tartu Agro no período de 2000-2004.

(155) No diz respeito ao período de 2005-2009, a renda dos terrenos agrícolas no condado de Tartu aumentou para 10-20 EUR/ha. De igual modo, uma renda média simples anual, baseada no relatório da Uus Maa, deve ser comparada à renda anual paga pela AS Tartu Agro no período de 2005-2009.

(156) No período de 2010-2014, segundo o relatório da Uus Maa, as rendas variavam entre 25 e 60 EUR/ha. Esta é uma diferença significativa, pelo que as rendas médias publicadas pelo serviço de estatística (dos terrenos agrícolas na Estónia) devem ser utilizadas para determinar a taxa de referência anual do mercado (ver considerando 39, quadro 1). De igual modo, para o período de 2015-2018, devem ser utilizadas as rendas médias anuais (dos terrenos agrícolas na Estónia) do serviço de estatística.

(157) Além disso, as autoridades estónias argumentam que, pelo menos, 12,34% dos terrenos arrendados não são adequados para a produção agrícola (ver considerando 56). No entanto, a Comissão considera que o contrato não especificava que certas partes dos terrenos não eram adequadas para a agricultura. Normalmente, os parceiros contratuais especificariam as características dos ativos no contrato e adaptariam a utilização dos termos, a saber, a renda, em conformidade.

(158) Além disso, o autor da denúncia apresentou informações relativas à dimensão e à utilização das parcelas (ver considerandos 88 a 91). Estas informações mostram que a AS Tartu Agro se candidatou a subvenções agrícolas da UE e teve a possibilidade de receber rendimentos adicionais com os terrenos, por exemplo, com a venda de madeira (ver considerando 91). A título de exemplo de pagamentos de subvenções agrícolas, a AS Tartu Agro recebeu, em 2010, uma subvenção agrícola para 2 912,76 ha, que representavam aproximadamente 95% do objeto arrendado. Assim, a Comissão entende que, ainda que nem todas as parcelas consistissem em terras aráveis, as terras não aráveis podiam ser úteis de outras formas. Por exemplo, as zonas florestais podiam ser utilizadas para a produção de madeira e os prados podiam ser utilizados para a produção de forragem e ser elegíveis para o pagamento de subvenções agrícolas da UE, e os acessos rodoviários (ver considerando 56) permitiriam um acesso direto valioso às parcelas para transportar fatores de produção (trigo, forragem, etc.). Tendo em conta que é difícil encontrar taxas de referência fiáveis para o preço de mercado do arrendamento de terrenos florestais, prados e outras terras, a Comissão considera que o número de hectares para o qual a subvenção agrícola foi paga poderia servir como base para calcular a vantagem. O número de hectares para o qual a subvenção agrícola foi paga representava aproximadamente 95% a 97% do objeto arrendado durante o período de 2004-2018.

(159) Além disso, as autoridades estónias alegam que apenas um número limitado de produtores agrícolas estava interessado em arrendar mais de 3 000 ha de terrenos agrícolas (ver considerando 57). A esse respeito, a Comissão considera que as autoridades estónias poderiam ter arrendado os terrenos em parcelas separadas. Os terrenos já estavam divididos em 23 parcelas distintas, que podiam ter sido arrendadas separadamente. Além disso, o número de potenciais proponentes elegíveis era ainda mais limitado pela condição de prossecução da produção agrícola da AS Tartu Agro.

(160) As autoridades estónias também consideram que o facto de não existir um mercado do arrendamento limitava o resultado do concurso. O relatório da Uus Maa indica que a situação do mercado era instável, mas que, ainda assim, existiam contratos de arrendamento para a utilização de terrenos agrícolas assinados por curtos períodos de tempo. Por conseguinte, dada a situação do mercado, um investidor privado no mercado teria fixado uma duração do arrendamento inferior a 25 anos.

(161) As autoridades estónias argumentam ainda que todas as obrigações do arrendatário – i) investimentos anuais no sistema de drenagem, ii) despesas de manutenção dos terrenos e de melhoria da qualidade do solo e iii) pagamento de impostos – devem ser tidas em conta na apreciação dos rendimentos de rendas (ver considerando 26).

(162) A Comissão pode aceitar este argumento na medida em que diz respeito aos investimentos anuais no sistema de drenagem (considerandos 36, 60 e 79), conforme descrito nos considerandos 143 e 144. Por conseguinte, metade do valor dos investimentos anuais, fixado no contrato de arrendamento, deve ser considerada como fazendo parte dos rendimentos de rendas. Esta parece ser um estimativa prudente baseada no facto de a manutenção de um sistema de melhoramento de terras ser uma obrigação do proprietário dos terrenos, em conformidade com a legislação (ver considerandos 143 e 144); contudo, dado que o contrato de arrendamento tinha uma vigência de 25 anos, tais investimentos beneficiavam, em grande medida, a AS Tartu Agro, que era quem utilizava os terrenos.

(163) Todavia, a Comissão considera que as despesas de manutenção dos terrenos e de melhoria da qualidade do solo são sobretudo do interesse do arrendatário, uma vez que estão associadas, em grande parte, aos custos dos fatores de produção, como a proteção das culturas (pesticidas) e os fertilizantes minerais e orgânicos, conforme descrito no considerando 145, pelo que não devem ser consideradas rendimentos de rendas para o Estado.

(164) Normalmente, os impostos não constituem rendimentos de rendas, uma vez que são pagos ao Estado pelo proprietário dos ativos. Porém, no caso em apreço, a AS Tartu Agro pagou os impostos fundiários em nome do proprietário dos terrenos (o Estado), conforme referido no considerando 146, pelo que o valor dos impostos fundiários anuais pago pela AS Tartu Agro deve ser considerando como uma parte dos rendimentos de rendas para o Ministério.

(165) À luz do que precede, a vantagem deve ser calculada como a diferença entre as estimativas anuais do valor de mercado para a renda (ver considerandos 154 a 156) e a renda efetivamente paga ao Ministério. Além disso, metade do valor dos investimentos anuais que a AS Tartu Agro efetuou ao sistema de drenagem e os impostos que esta pagou em nome do proprietário da AS Tartu Agro devem ser somados à renda real, conforme descrito nos considerandos 162 a 164. No que diz respeito à dimensão do objeto arrendado, o número de hectares para os quais a subvenção agrícola foi paga deve servir de base para calcular a vantagem (ver considerando 158).

5.2. **Qualificação da medida como auxílio existente ou auxílio novo**

(166) O contrato de arrendamento entre o Ministério e a AS Tartu Agro foi celebrado em 2000, pelo que existia antes da adesão da Estónia à União Europeia. No entanto, não preenche as condições para ser considerado um auxílio existente, conforme definido no artigo 1.º, alínea b), do Regulamento (UE) 2015/1589 do Conselho, que estabelece as regras de execução do artigo 108.º do Tratado sobre o Funcionamento da União Europeia ([30]), em conjugação com o anexo IV do Ato de Adesão da República Checa, da Estónia, de Chipre, da Letónia, da Lituânia, da Hungria, de Malta, da Polónia, da Eslovénia e da Eslováquia ([31]). Em conformidade com a secção 4 (agricultura), ponto 4, do anexo IV, para ser considerado auxílio existente, as medidas de auxílio devem ser comunicadas à Comissão no prazo de quatro meses a contar da data de adesão; todos os outros auxílios são considerados novos auxílios novos. Uma vez que não foi realizada qualquer notificação, a atual medida constitui um auxílio novo na aceção do artigo 1.º, alínea c), do Regulamento (UE) 2015/1589 a partir de 2000.

5.3. **Compatibilidade do auxílio**

(167) Uma medida abrangida pelo artigo 107.º, n.º 1, do TFUE é geralmente incompatível com o funcionamento do mercado interno, a não ser que possa beneficiar de uma das derrogações previstas no TFUE. Nos termos do artigo 107.º, n.º 3, alínea c), do TFUE, os auxílios podem ser considerados compatíveis com o mercado interno, se forem destinados a facilitar o desenvolvimento de certas atividades ou regiões económicas, quando não alterem as condições das trocas comerciais de maneira que contrariem o interesse comum. Para que esta derrogação seja aplicável, o auxílio tem de cumprir as regras em matéria de auxílios estatais da União.

(168) De acordo com a Comunicação da Comissão relativa à determinação das regras aplicáveis à apreciação dos auxílios estatais concedidos ilegalmente ([32]), qualquer auxílio ilegal na aceção do artigo 1.º, alínea f), do Regulamento (UE) 2015/1589 deve ser apreciado à luz das regras em vigor no momento em que foi concedido.

(169) Uma vez que o auxílio foi concedido em 2000 e as condições do contrato de arrendamento se alteraram várias vezes (ver considerando 27), esta medida também deve ser examinada à luz das orientações comunitárias para os auxílios estatais no setor agrícola e florestal no período 2000-2006 ([33]) e das orientações subsequentes. A Comissão considera que esta medida não pode ser declarada compatível com base nas orientações aplicáveis no período 2000-2006. Esta medida também não pode ser declarada compatível com base nas orientações comunitárias para os auxílios estatais no setor agrícola e florestal no período 2007-2013 ([34]) nem nas orientações da União Europeia relativas aos auxílios estatais nos setores agrícola e florestal e nas zonas rurais para 2014-2020 ([35]).

([30]) Regulamento (UE) 2015/1589 do Conselho, de 13 de julho de 2015, que estabelece as regras de execução do artigo 108.º do Tratado sobre o Funcionamento da União Europeia (JO L 248 de 24.9.2015).

([31]) JO L 236 de 23.9.2003, p. 17.

([32]) JO C 119 de 22.5.2002, p. 22.

([33]) JO C 28 de 1.2.2000, p. 2.

([34]) JO C 319 de 27.12.2006, p. 1.

([35]) JO C 204 de 1.7.2014, p. 1. Alterado pelas notas publicadas em JO C 390 de 24.11.2015, p. 4, JO C 139 de 20.4.2018, p. 3, e JO C 403 de 9.11.2018, p. 10.

(170) Em geral, um auxílio estatal sob a forma de renda indevidamente baixa de terrenos constitui um auxílio ao funcionamento, na medida em que reduz os custos normais de funcionamento para o beneficiário. Os auxílios ao funcionamento são considerados incompatíveis, *prima facie*, com o mercado interno, nomeadamente nos termos do artigo 107.º, n.º 3, alínea c), do TFUE ([36]).

(171) Em qualquer caso, não foi suficientemente demonstrado que a medida fosse necessária e proporcionada para atingir quaisquer objetivos de interesse comum. A Estónia não apresentou quaisquer argumentos sobre a compatibilidade e, em todo o caso, a medida em causa deve ser considerada um auxílio ao funcionamento. Por conseguinte, a Comissão não identificou quaisquer fundamentos para declarar o auxílio compatível com o mercado interno à luz do artigo 107.º, n.º 3, do TFUE.

(172) Assim, a Comissão conclui que o arrendamento dos terrenos à AS Tartu Agro pelo Ministério constitui um auxílio estatal ilegal e incompatível com o mercado interno, nos termos do artigo 107.º, n.º 1, do TFUE.

6. **RECUPERAÇÃO**

(173) Dado que o auxílio é ilegal e incompatível com o mercado interno, a República da Estónia deve pôr termo à medida e recuperar da AS Tartu Agro os auxílios concedidos, a menos que o auxílio tenha sido concedido a um projeto específico, que, na altura da concessão, respeitasse todas as condições dos regulamentos de isenção por categoria, do regulamento *de minimis* ou de um regime de auxílios aprovado pela Comissão.

(174) Além disso, o montante do auxílio deve ser recuperado a fim de restabelecer a situação existente no mercado antes da concessão do auxílio. O artigo 17.º do Regulamento (UE) 2015/1589 estabelece que os poderes da Comissão para recuperar o auxílio ficam sujeitos a um prazo de prescrição de dez anos («prazo de prescrição»). Este prazo começa a contar na data em que o auxílio ilegal tenha sido concedido ao beneficiário. No contexto da medida em apreço, o contrato de arrendamento de terrenos agrícolas foi assinado entre o Ministério e a AS Tartu Agro em 16 de novembro de 2000 (ver considerando 24).

(175) Contudo, tal como especifica o artigo 17.º do Regulamento (UE) 2015/1589, o prazo de prescrição é interrompido por quaisquer atos relativos ao auxílio ilegal praticados pela Comissão ou por um Estado-Membro a pedido desta. Neste contexto, a Comissão contactou as autoridades estónias relativamente a esta medida, pela primeira vez, em 14 de agosto de 2014. Assim, após ter recebido uma denúncia em 24 de julho de 2014, a Comissão enviou a denúncia para as autoridades estónias e convidou-as a apresentar informações e observações sobre as alegações do autor da denúncia (ver considerando 1). Por conseguinte, o prazo de prescrição foi interrompido pela medida tomada pela Comissão nessa data.

(176) Por conseguinte, o auxílio que a AS Tartu Agro recebeu deve ser recuperado a partir de 14 de agosto de 2004. O montante a recuperar deve ser calculado conforme descrito nos considerandos 154 a 165. Esse montante é acrescido de juros, calculados em conformidade com artigo 9.º do Regulamento (UE) n.º 794/2004 da Comissão ([37]), de 14 de agosto de 2004 até à recuperação completa do auxílio,

ADOTOU A PRESENTE DECISÃO:

Artigo 1.º

O auxílio estatal sob a forma de renda de terrenos agrícolas a um preço inferior ao preço de mercado foi concedido pela Estónia de forma ilegal e em violação do artigo 108.º, n.º 3, do Tratado sobre o Funcionamento da União Europeia, a favor da AS Tartu Agro.

Artigo 2.º

Os auxílios não constituem auxílios estatais se, no momento da sua concessão, respeitassem as condições definidas no artigo 2.º do Regulamento (CE) n.º 994/98 do Conselho ([38]), em vigor durante o período de concessão dos auxílios.

([36]) Processo C-156/98, *Alemanha/Comissão*, EU:C:2000:467, n.º 30; processos apensos C-71/09 P, C-73/09 P e C-76/09 P, *Comitato «Venezia vuole vivere» e o./Comissão*, ECLI:EU:C:2011:368, n.º 136; e processo T-459/93, *Siemens/Comissão*, EU:T:1995:100, n.º 48.

([37]) Regulamento (CE) n.º 794/2004 da Comissão, de 21 de abril de 2004, relativo à aplicação do Regulamento (CE) n.º 659/1999 do Conselho que estabelece as regras de execução do artigo 93.º do Tratado CE (JO L 140 de 30.4.2004, p. 1).

([38]) Regulamento (CE) n.º 994/98 do Conselho, de 7 de maio de 1998, relativo à aplicação dos artigos 107.° e 108.° do Tratado sobre o Funcionamento da União Europeia a determinadas categorias de auxílios estatais horizontais (JO L 142 de 14.5.1998, p. 1)

Artigo 3.º

Os auxílio individuais concedidos no âmbito da medida referida no artigo 1.º que, no momento da sua concessão, preencham as condições definidas no Regulamento (UE) n.º 702/2014 do Conselho ([39]) ou no quadro de outro regime de auxílios aprovado, são compatíveis com o mercado interno, até às intensidades máximas de auxílio aplicáveis a este tipo de auxílios.

Artigo 4.º

1. A República da Estónia deve proceder à recuperação junto da AS Tartu Agro do auxílio estatal referido no artigo 1.º.

2. Os montantes a recuperar vencerão juros a partir da data em que foram colocados à disposição da AS Tartu Agro e até à data da sua recuperação efetiva.

3. Os juros sobre o montante são calculados numa base composta, em conformidade com o disposto no capítulo V do Regulamento (CE) n.º 794/2004 e no Regulamento (CE) n.º 271/2008 ([40]), que altera o Regulamento (CE) n.º 794/2004.

Artigo 5.º

1. A recuperação dos auxílios concedidos no âmbito dos regimes a que se refere o artigo 1.º deve ser imediata e efetiva.

2. A República da Estónia zelará por que a presente decisão seja aplicada no prazo de quatro meses a contar da respetiva notificação.

Artigo 6.º

1. No prazo de dois meses a contar da notificação da presente decisão, a República da Estónia deve apresentar as seguintes informações:

O montante total (capital e juros) a recuperar da AS Tartu Agro, que recebeu um auxílio não abrangido pela regra *de minimis*, pelo Regulamento (UE) n.º 702/2014 ou por qualquer regime de auxílios aprovado;

2. A República da Estónia deve manter a Comissão informada sobre a evolução das medidas nacionais adotadas para aplicar a presente decisão até estar concluída a recuperação dos auxílios a que se refere o artigo 1.º. Deve comunicar imediatamente, a simples pedido da Comissão, as informações sobre as medidas já adotadas e previstas para dar cumprimento à presente decisão.

Artigo 7.º

A destinatária da presente decisão é a República da Estónia.

Feito em Bruxelas, em 24 de janeiro de 2020.

Pela Comissão
Margrethe VESTAGER
Vice-Presidente-Executiva

([39]) Regulamento (UE) n.º 702/2014 da Comissão, de 25 de junho de 2014 , que declara certas categorias de auxílios no setor agrícola e florestal e nas zonas rurais compatíveis com o mercado interno, em aplicação dos artigos 107.° e 108.° do Tratado sobre o Funcionamento da União Europeia (JO L 193 de 1.7.2014, p. 1).

([40]) Regulamento (CE) n.º 271/2008 da Comissão, de 30 de Janeiro de 2008, que altera o Regulamento (CE) n.º 794/2004 relativo à aplicação do Regulamento (CE) n.º 659/1999 do Conselho que estabelece as regras de execução do artigo 93.º do Tratado CE (JO L 82 de 25.3.2008, p. 1).