DECISÃO (UE) 2025/1270 DA COMISSÃO

de 25 de novembro de 2024

sobre as medidas relativas ao alegado auxílio estatal ilegal SA.39182 (2017/C) (ex-2017/NN) (ex-2014/ /CP) concedido pela Estónia a favor da Tartu Agro AS

[notificada com o número C(2024) 8047]

(Apenas faz fé o texto em língua inglesa)

A COMISSÃO EUROPEIA,

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

Após ter convidado as partes interessadas a apresentar as suas observações em conformidade com as disposições supracitadas ([1]), e tendo em conta essas observações,

Considerando o seguinte:

1. PROCEDIMENTO

(1) Através de uma denúncia que lhe foi apresentada em 24 de julho de 2014, a Comissão foi informada de que o Ministério dos Assuntos Rurais (anteriormente Ministério da Agricultura estónio, atualmente Ministério dos Assuntos Regionais e da Agricultura) («Ministério») tinha alegadamente concedido um auxílio estatal ilegal a favor da Tartu Agro AS. A denúncia foi registada na Comissão em 28 de julho de 2014.

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

(3) 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 responderam em 3 de outubro de 2014.

(4) Por carta de 27 de fevereiro de 2017, a Comissão informou a Estónia de que tinha decidido dar início ao procedimento previsto no artigo 108.º, n.º 2, do Tratado sobre o Funcionamento da União Europeia («TFUE») («procedimento de investigação») relativamente ao processo acima mencionado.

(5) A decisão da Comissão de dar início ao procedimento de investigação foi publicada no *Jornal Oficial da União Europeia* ([2]) («decisão de início do procedimento») ([3]) e a Comissão convidou as partes interessadas a apresentarem as suas observações no prazo de um mês a contar da data de publicação dessa decisão.

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

(7) A Comissão recebeu ainda dois conjuntos de observações de partes interessadas. Essas observações foram transmitidas às autoridades estónias em 10 de maio de 2017 e 12 de maio de 2017. As autoridades estónias enviaram as suas observações em 28 de junho de 2018.

(8) 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.

(9) A Tartu Agro AS contactou a Comissão por carta de 30 de agosto de 2017. A Comissão respondeu por carta de 11 de setembro de 2017.

([1]) JO C 103 de 1.4.2017, p. 4.
([2]) JO C 103 de 1.4.2017, p. 4.
([3]) Decisão C(2017) 1286 final da Comissão, de 27 de fevereiro de 2017 (JO C 103 de 1.4.2017, p. 4).

(10) O autor da denúncia contactou a Comissão por carta de 9 de janeiro de 2018, 30 de janeiro de 2019 e 14 de julho de 2019, e a Comissão respondeu por carta, respetivamente, de 7 de fevereiro de 2018, 1 de março de 2019 e 17 de julho de 2019.

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

(12) 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.

(13) Em 24 de janeiro de 2020, a Comissão adotou a sua primeira decisão definitiva, declarando que o auxílio estatal sob a forma de arrendamento 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 TFUE, a favor da Tartu Agro AS («decisão inicial») ([4]).

(14) A Comissão concluiu que, para além da renda efetivamente paga pela Tartu Agro AS, 50 % dos investimentos no sistema de melhoramento dos terrenos e 100 % dos impostos fundiários anuais deveriam ter sido considerados como parte dos pagamentos de rendas. A Comissão utilizou uma estimativa dos preços de mercado correspondente à média de um intervalo de preços estimado por um relatório de avaliação de uma empresa especializada externa (relatório da Uus Maa) e dados do Instituto de Estatística da Estónia, dependendo do período em questão.

(15) A decisão inicial concluiu que a Estónia deve pôr termo à medida e recuperar da Tartu Agro AS os auxílios ilegais 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 (considerando 17 da decisão inicial). As autoridades estónias aplicaram a decisão inicial. Concretamente, o auxílio ilegal foi recuperado e, em 29 de dezembro de 2020, as autoridades estónias aumentaram a renda de acordo com a metodologia prevista na decisão inicial, aplicando-a com efeitos retroativos a partir de 1 de janeiro de 2020.

(16) Em 13 de julho de 2021, o Tribunal Geral anulou a decisão inicial na íntegra ([5]) («acórdão do Tribunal Geral»).

(17) Em 29 de setembro de 2022, as autoridades estónias enviaram à Comissão uma carta relativa ao acórdão do Tribunal Geral. A Comissão respondeu às autoridades estónias em 7 de outubro de 2022.

(18) Em 13 de outubro de 2022, as autoridades estónias enviaram a sua resposta à carta da Comissão de 7 de outubro de 2022, por carta de 12 de outubro de 2022. A Comissão respondeu às autoridades estónias em 16 de novembro de 2022.

(19) Em 22 de novembro de 2022, a Tartu Agro AS enviou uma carta à Comissão para se pronunciar sobre o acórdão do Tribunal Geral e sobre o método de quantificação da vantagem. Em 14 de dezembro de 2022, a Comissão respondeu à Tartu Agro AS e transmitiu essa carta às autoridades estónias, solicitando as suas observações. Além disso, em 22 de dezembro de 2022, a Comissão pediu informações complementares às autoridades estónias. As autoridades estónias apresentaram as suas observações em 6 de fevereiro de 2023, por carta de 3 de fevereiro de 2023. Em 17 de abril de 2023, a Tartu Agro AS enviou uma carta à Comissão, na qual apresentou os seus pontos de vista e as suas observações sobre a carta das autoridades estónias de 6 de fevereiro de 2023.

(20) Em 5 de junho de 2023, os serviços da Comissão solicitaram às autoridades estónias que confirmassem que a sua carta de 6 de fevereiro de 2023 não continha informações confidenciais. Em 13 de junho de 2023, as autoridades estónias responderam à Comissão confirmando que a carta não continha informações confidenciais.

(21) Em 26 de junho de 2023, os serviços da Comissão transmitiram a carta das autoridades estónias, de 6 de fevereiro de 2023, à Tartu Agro AS. Em 25 de julho de 2023, a Tartu Agro AS respondeu à carta da Comissão de 26 de junho de 2023 solicitando uma reunião com as autoridades da Comissão.

([4]) 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 (JO L 35 de 1.2.2021, p. 2, ELI: http://data.europa.eu/eli/dec/2021/104/oj).

([5]) Acórdão do Tribunal Geral, de 13 de julho de 2022, Tartu Agro/Comissão, T-150/20, ECLI:EU:T:2022:443.

(22) Em 27 de setembro de 2023, foi organizada uma conferência telefónica entre os serviços da Comissão e a Tartu Agro AS.

(23) Em 3 de outubro de 2023, a Tartu Agro AS enviou por escrito a sua apresentação, feita oralmente na conferência telefónica de 27 de setembro de 2023.

(24) Em 24 de outubro de 2023, a Tartu Agro AS enviou à Comissão, por carta, observações com documentos comprovativos.

(25) Em 16 de maio de 2024, o Tribunal Administrativo de Taline negou provimento ao recurso da Tartu Agro AS relativo ao reembolso do auxílio ilegal recuperado no processo 3-20-620.

(26) A título excecional, a Estónia renunciou aos seus direitos decorrentes do artigo 342.º do TFUE, em conjugação com o artigo 3.º do Regulamento n.º 1 do Conselho ([6]), e aceitou que a presente decisão seja adotada e notificada em língua inglesa («decisão»).

2. DESCRIÇÃO

2.1. Beneficiário

(27) O beneficiário é a Tartu Agro AS, atualmente uma sociedade de responsabilidade limitada que opera nos setores primários da agricultura e da exploração florestal. Produz, nomeadamente, leite, carne e cereais ([7]).

2.2. Medidas e âmbito de aplicação da decisão

(28) As medidas concedidas pela Estónia à Tartu Agro AS («medidas») consistem no seguinte:

a) Um contrato de arrendamento baseado nos resultados de um procedimento de concurso limitado («procedimento de concurso»), assinado em 16 de novembro de 2000 («contrato de arrendamento inicial») entre o Ministério e a Tartu Agro AS (conjuntamente designadas «as partes») (considerando 8 da decisão de início do procedimento), com uma vigência de 25 anos, nomeadamente o seu preço de arrendamento inicial vantajoso («renda») e disposições relativas às atualizações da renda durante a vigência do contrato («arrendamento inicial do terreno»);

b) Renda vantajosa renegociada ou aumentada unilateralmente desde 1 de maio de 2004 (excluindo o aumento unilateral e retroativo decidido pelas autoridades estónias em 29 de dezembro de 2020 e aplicado a partir de 1 de janeiro de 2020, a fim de aplicar a decisão inicial – ver considerandos 15 e 29); e

c) Derrogações das práticas normais de mercado quando as disposições do contrato de arrendamento inicial, na sua versão alterada («contrato de arrendamento»), foram aplicadas pela Estónia, nomeadamente o facto de os aumentos anuais da renda não terem sido aplicados em conformidade com o contrato de arrendamento e de a renda não ter sido aumentada pela Estónia, embora as regras em matéria de auxílios estatais se tenham tornado obrigatórias na sequência da sua adesão à UE em 2004.

(29) A Comissão considera que o âmbito de aplicação da decisão de início do procedimento e, consequentemente, também da presente decisão abrangem as medidas negociadas e executadas pelas partes no contrato de arrendamento (ou seja, a Estónia e a Tartu Agro AS). A alteração unilateral e retroativa efetuada pela Estónia em 29 de dezembro de 2020, a fim de executar a decisão inicial, alterou substancialmente o contrato de arrendamento. Essa alteração substancial não é, portanto, abrangida pelo âmbito de aplicação da presente decisão. Quaisquer vantagens adicionais concedidas à Tartu Agro a partir de 1 de janeiro de 2020 teriam, por conseguinte, de ser examinadas separadamente, uma vez que, a existirem, seriam consideradas «novos auxílios» na aceção do artigo 1.º, alínea c), do Regulamento (UE) 2015/1589 do Conselho ([8]).

([6]) Regulamento n.º 1 do Conselho que estabelece o regime linguístico da Comunidade Económica Europeia (JO 17 de 6.10.1958, p. 385/58, ELI: http://data.europa.eu/eli/reg/1958/1(1)/oj).
([7]) Ver o sítio Web do beneficiário: http://www.tartuagro.ee/.
([8]) 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, p. 9, ELI: http://data.europa.eu/eli/reg/2015/1589/oj).

2.3. Contexto e apresentação da Tartu Agro AS

(30) A Tartu Agro AS, inicialmente designada «exploração agrícola estatal de Tartu», é a sucessora de uma exploração agrícola estatal, estabelecida por uma decisão do Conselho Supremo estónio em 1992 ([9]), para o cultivo de sementes e a investigação no domínio da pecuária.

(31) Em 1997, a exploração agrícola estatal de Tartu foi convertida na sociedade de responsabilidade limitada Tartu Agro AS.

(32) Em 16 de novembro de 2000, o Ministério arrendou à Tartu Agro AS, por um período de 25 anos, parcelas de terrenos agrícolas com uma superfície total de 3 089,17 hectares («ha»), situadas no município de Tähtvere.

(33) Em agosto de 2001, o Estado decidiu vender as suas ações da Tartu Agro AS. As ações foram vendidas em 2 de outubro de 2001 à OÜ Tartland, uma empresa privada. Em 2002, a OÜ Tartland fundiu-se com a Tartu Agro AS.

(34) Em 1 de maio de 2004, as regras relativas aos auxílios estatais tornaram-se obrigatórias para a República da Estónia («Estónia»), na data da adesão da Estónia à União Europeia. As medidas não foram comunicadas à Comissão no prazo de quatro meses a contar da data da adesão (ver considerando 469).

(35) O contrato de arrendamento inicial, incluindo as condições relativas ao pagamento da renda, foi renegociado várias vezes desde 1 de maio de 2004 (ver considerandos 75 a 82).

2.4. Descrição das razões que levaram ao início do procedimento

(36) Na sua decisão de início do procedimento, a Comissão concluiu não poder excluir que as medidas em questão comportassem 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 Tartu Agro AS ao abrigo do contrato de arrendamento, estabelecido para 25 anos a contar de 16 de novembro de 2000, ser inferior ao preço de mercado, o que conferiria assim uma vantagem económica a esta empresa.

(37) A Comissão recordou que, para determinar se a transação 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. Além disso, há que apreciar se as partes agiram de facto em conformidade com um acordo e com as condições normais de mercado.

(38) 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 ([10]), pode presumir-se, de um modo geral, que está em conformidade com as condições de mercado, pressupondo que as partes no acordo funcionam conforme acordado. Na decisão de início do procedimento, a Comissão não pôde concluir que o procedimento do concurso público tivesse sido transparente, não discriminatório e incondicional (considerando 58 da decisão de início de procedimento).

(39) Além disso, o relatório independente da Uus Maa, apresentado pelas autoridades estónias, parecia indicar que a renda paga pela Tartu Agro AS era inferior aos preços de mercado. A Comissão concluiu, assim, que não se podia excluir a possibilidade de ter sido concedida uma vantagem à Tartu Agro AS.

([9]) Decisão do Conselho Supremo da República da Estónia, RT 1992, 36, 475 (atribuição de terras públicas a instituições educativas, experimentais e de investigação para fins agrícolas, *Riigimaa eraldamise kohta põllumajanduslikele õppe-, katse-ja teadusasutustele*).

([10]) Acórdão do Tribunal de Justiça de 7 de dezembro de 2000, Telaustria e Telefonadress, 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).

(40) A vantagem parecia ser seletiva, uma vez que os terrenos arrendados apenas diziam respeito a uma empresa, a saber, a Tartu Agro AS. Os outros elementos do artigo 107.º, n.º 1, do TFUE, a saber, a utilização de recursos estatais, a distorção da concorrência e os efeitos sobre as trocas comerciais pareciam estar preenchidos (considerandos 43 a 45 e 65 a 67 da decisão de início do procedimento), especialmente porque a Tartu Agro AS opera no setor primário da agricultura, onde normalmente operam várias micro, pequenas e médias empresas («PME») vulneráveis a distorções da concorrência e a efeitos sobre as trocas comerciais. Além disso, o arrendamento era excecional no que respeita à dimensão da área arrendada e à duração do contrato.

(41) A Comissão avaliou igualmente se as medidas podiam ser declaradas compatíveis com o mercado interno. 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, o auxílio ao funcionamento foi considerado incompatível, *prima facie*, com o mercado interno, em particular nos termos do artigo 107.º, n.º 3, alínea c), do TFUE ([11]).

2.5. **Dados sobre a conformidade do contrato de arrendamento com o mercado e a sua execução**

2.5.1. *O processo de celebração do contrato de arrendamento inicial.*

(42) A decisão de celebrar o contrato de arrendamento inicial com a Tartu Agro AS baseou-se num procedimento de concurso limitado. As autoridades estónias não apresentaram quaisquer documentos comprovativos que demonstrassem por que razão o contrato de arrendamento inicial foi celebrado com uma vigência excecionalmente longa e abrangendo uma grande superfície.

(43) A primeira etapa do processo de seleção foi o anúncio oficial do concurso. O concurso foi publicado oficialmente em 6 de julho de 2000, a pedido do Ministério («anúncio oficial do concurso»). O anúncio oficial do concurso estabelecia como condição a prossecução da atividade de produção agrícola da Tartu Agro AS («condição de prossecução da atividade de produção agrícola da Tartu Agro AS»). O prazo para a apresentação de propostas terminava em 26 de julho de 2000.

(44) O anúncio oficial indicava o seguinte: «O Ministério da Agricultura anuncia um procedimento de concurso com negociação prévia (concurso seletivo) para arrendamento de unidades de solo estatais com uma superfície total de 3 089,17 hectares, situadas no município de Tähtvere, no condado de Tartu. A utilização dos terrenos é designada como geradora de receitas, sendo condição para o arrendamento das terras que a Tartu Agro AS dê continuidade à produção agrícola».

(45) O anúncio oficial 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») (63,91 EUR ([12])), iii) uma proposta de renda) e iv) um plano empresarial («critérios de seleção»).

(46) Como referido acima (considerando 43), o anúncio oficial do concurso estabelecia a condição de que a atividade de produção agrícola da Tartu Agro AS fosse prosseguida.

(47) Na sequência desse primeiro procedimento, foi estabelecida uma lista restrita dos candidatos pré-selecionados com base nos critérios de seleção. Estes candidatos pré-selecionados passariam a ser elegíveis para negociar outras condições a estabelecer no contrato de arrendamento («negociação limitada»).

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

([11]) Acórdão de 19 de setembro de 2000, Alemanha/Comissão, C-156/98, ECLI:EU:C:2000:467, n.º 30; acórdão de 9 de junho de 2011, Comitato «Venezia vuole vivere»/Comissão, C-71/09 P, C-73/09 P e C-76/09 P, ECLI:EU:C:2011:368, n.º 136, e acórdão de 8 de junho de 1995, Siemens/Comissão, T-459/93, ECLI:EU:T:1995:100, n.º 48.

([12]) Desde 1 de janeiro de 2011 que a Estónia é membro da área do euro. A taxa de conversão fixa é de 1 EUR = 15,6466 EEK (coroa estónia). A taxa contabilística mensal oficial da Comissão Europeia para EUR/EEK é de 15,6466 desde fevereiro de 1999.

(49) 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 ([13]), decidiu-se que as negociações seriam encetadas com a Tartu Agro AS e que o segundo proponente, a Aiu Põllumajanduse OÜ, seria excluído.

(50) De acordo com o relatório do comité de avaliação, a Tartu Agro AS tinha apresentado os documentos exigidos no anúncio do concurso. A proposta de renda era de […] EEK (*) (cerca de […] EUR) por ano, ou seja, […] EEK/ha ([…] EUR/ha).

(51) A Tartu Agro AS também propôs pagar o imposto fundiário, no valor de […] EEK (cerca de […] EUR), e efetuar investimentos até […] EEK (cerca de […] EUR) por ano. A Tartu Agro AS propôs a celebração do contrato de arrendamento com uma vigência de 10 a 25 anos.

(52) O segundo proponente, a Aiu Põllumajanduse OÜ, também apresentou uma candidatura. Contudo, a decisão do seu conselho de administração 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.

(53) Foi com base nestes fundamentos que se decidiu excluir a Aiu Põllumajanduse OÜ e encetar as negociações com a Tartu Agro AS, o proponente selecionado.

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

2.5.2. *O contrato de arrendamento inicial assinado em 16 de novembro de 2000*

(55) O contrato de arrendamento inicial foi assinado em 16 de novembro de 2000 entre o Ministério e a Tartu Agro AS, com uma vigência de 25 anos.

(56) Durante os 25 anos de vigência do contrato, as parcelas arrendadas foram ajustadas e a renda inicialmente acordada foi renegociada e aumentada unilateralmente («operação de arrendamento»).

(57) O contrato de arrendamento inicial de 3 061,93 ha, situado no município de Tähtvere, no condado de Tartu, foi realizado com base num procedimento de adjudicação por negociação. A superfície total das parcelas no convite à apresentação de propostas ([14]) para o arrendamento era de 3 061,17 hectares («ha»).

(58) O proprietário do terreno arrendado é a Estónia.

(59) De acordo com o contrato de arrendamento inicial, o objeto do arrendamento é a utilização do terreno para a produção agrícola como terreno gerador de receitas, e o arrendatário deve utilizá-lo de forma prudente, assegurando, em especial, a sua rentabilidade de maneira sustentável.

(60) A renda anual ficou acordada num total de 10 000 EEK (cerca de 639 EUR) por ano civil para a superfície arrendada. A renda era devida duas vezes por ano. Da renda anual, 50 % eram devidos em 1 de julho e 50 % em 1 de dezembro. O primeiro pagamento ao abrigo do contrato de arrendamento inicial era devido até 1 de dezembro de 2000.

(61) Nos termos da secção do contrato de arrendamento inicial relativa à renda e aos impostos, o arrendatário estava obrigado a pagar todos os impostos relativos ao objeto do arrendamento. Além disso, ao abrigo dos outros direitos e obrigações contratuais do arrendatário, as partes tinham acordado determinadas obrigações financeiras para o arrendatário, como descrito em pormenor no considerando 68.

(62) O contrato de arrendamento inicial não incluía uma condição de indexação ou outras disposições que permitissem aumentos automáticos anuais da renda sem o acordo das partes, mas havia cláusulas que estipulavam em que condições o contrato de arrendamento inicial podia ser revisto ou rescindido.

([13]) Relatório do comité de avaliação de 27 de julho de 2000.
(*) *Informações confidenciais.*
([14]) 3 de julho de 2000 – Convite à apresentação de propostas do Ministério da Agricultura e Pedido n.º 7-7-1/1582, de 3 de julho de 2000, para publicação pela Chancelaria do Estado.

(63) Em primeiro lugar, de acordo com o ponto 9.3 do contrato de arrendamento inicial, o contrato de arrendamento, incluindo o valor da renda, devia ser revisto uma vez por ano ([15]).

(64) Em segundo lugar, de acordo com o ponto 13 do contrato de arrendamento inicial, em determinadas condições, as partes podem solicitar uma alteração do contrato para restabelecer a relação inicial entre as obrigações das partes.

(65) O contrato de arrendamento pode igualmente ser rescindido em determinadas condições.

(66) No que diz respeito à renda, o ponto 13.5 do contrato de arrendamento inicial prevê que, se a renda exceder as receitas provenientes da gestão normal dos terrenos arrendados em causa, ou se divergir em mais de metade do valor considerado razoável ([16]) tendo em conta as obrigações contratuais de ambas as partes, pode ser exigida uma redução ou um aumento razoável da renda ([17]), a partir do momento em que seja efetuado o pagamento seguinte após a apresentação do pedido de alteração da renda. O arrendatário não pode exigir uma alteração da renda devido a uma alteração do valor do objeto do contrato em resultado da sua atividade económica.

(67) Além disso, o contrato de arrendamento inicial estabelece que as suas cláusulas só podem ser alteradas com o acordo escrito das partes, exceto nos casos em que a alteração resulte do contrato ou da legislação.

(68) Nos termos do contrato de arrendamento inicial, o arrendatário tinha igualmente de pagar os custos de manutenção e melhoramento do terreno («obrigações financeiras»), designadamente:

a) Um investimento de […] EEK ([…] EUR) por ano civil na renovação de sistemas de melhoramento dos terrenos («compromisso em matéria de investimentos» ou «investimentos objeto de compromisso»);

b) Despesas de manutenção dos terrenos e de melhoria da fertilidade do solo, no valor de EEK […] ([…] EUR), incluindo:

1) Proteção fitossanitária (pelo menos […] EEK ([…] EUR));

2) Fertilizantes minerais (pelo menos […] EEK ([…] EUR));

3) Fertilizantes orgânicos (pelo menos […] EEK ([…] EUR));

4) Calagem dos solos (pelo menos […] EEK ([…] EUR));

5) Controlo manual da aveia-brava (pelo menos […] EEK ([…] EUR)); e

6) Manutenção das bermas das estradas (pelo menos […] EEK ([…] EUR)) (juntas, «compromisso em matéria de despesas de manutenção»).

(69) De acordo com o contrato de arrendamento inicial, os melhoramentos efetuados pela Tartu Agro AS que tenham sido previamente acordados com o senhorio por escrito (para além dos investimentos objeto de compromisso) tornar-se-ão propriedade do senhorio e este compromete-se a adquiri-los pelo menos pelo seu valor normal no final do contrato de arrendamento (ver considerando 133).

2.5.3. *A venda das ações da Tartu Agro AS em 2001 e a sua fusão com o comprador em 2002*

(70) Em agosto de 2001 (após a celebração do contrato de arrendamento inicial em 16 de novembro de 2000), o Estado decidiu vender as suas ações da Tartu Agro AS.

(71) Em 2 de outubro de 2001, a Tartu Agro AS foi vendida à OÜ Tartland ([18]) («decisão administrativa de venda das ações da Tartu Agro AS à OÜ Tartland») na sequência de um procedimento de concurso restrito («privatização»).

(72) A oferta da OÜ Tartland foi selecionada porque assumia um maior compromisso em matéria de investimentos em comparação com o proponente com o preço de compra mais elevado.

([15]) Ver ponto 9.3 do contrato de arrendamento.
([16]) De acordo com o ponto 16.3 do contrato de arrendamento, o ponto de partida para a interpretação da razoabilidade é o modo como, em média, as mesmas pessoas atuariam em determinadas circunstâncias.
([17]) Ibidem.
([18]) Governo da República da Estónia, RTL 2001, 113, 1606, Reconhecimento da melhor oferta para a aquisição das ações da Tartu Agro AS (*ASi Tartu Agro aktsiate ostupakkumise parimaks tunnistamine)* https://www.riigiteataja.ee/akt/86303?tegevus=salvesta-link, 8 de janeiro de 2024.

(73) Em novembro de 2001, foi assinado o contrato de venda das ações da Tartu Agro AS («contrato de venda»). Nos termos do contrato de venda:

a) O preço de compra das ações da Tartu Agro era de […] EEK (cerca de […] EUR);

b) O comprador tinha a obrigação de prosseguir a produção agrícola e organizar as atividades da Tartu Agro AS de modo a dar continuidade à produção agrícola e a realizar as seguintes atividades: produção de cereais e sementes de feno (funcionamento como centro de sementes), produção de leite, produção de carne e transformação de carne;

c) O comprador tinha a obrigação de […]; e

d) O comprador tinha a obrigação de realizar ele próprio ou gerir a Tartu Agro AS de modo a realizar investimentos de capital a longo prazo […] após a afetação anual por setores especificada no contrato de venda, que especificava que entre 2001 e 2006 deveriam ser investidos 21 140 000 EEK (1 400 000 EUR) na produção vegetal, em edifícios, em terrenos e em maquinaria.

(74) Na sequência do acordo sobre ações acima referido, em 30 de maio de 2002, a OÜ Tartland foi fundida com a Tartu Agro AS, sendo a Tartu Agro AS a entidade adquirente e tendo a OÜ Tartland («sociedade-mãe») deixado de existir («fusão»).

2.5.4. *As alterações do contrato de arrendamento*

(75) O contrato de arrendamento inicial foi alterado várias vezes desde 2004.

(76) A renda foi renegociada e adaptada três vezes. Além disso, a Estónia aumentou unilateralmente a renda em 2020, a fim de cumprir a decisão inicial (ver considerando 15).

(77) Mais concretamente, em 14 de janeiro de 2005, a renda foi aumentada para […] EEK ([…] EUR) no total por ano civil. Além disso, as partes acordaram que a renda pode ser alterada com o acordo ou a pedido de uma das partes de dois em dois anos.

(78) Em 21 de março de 2007, a renda foi aumentada para […] EEK ([…] EUR) no total por ano civil.

(79) Em 12 de maio de 2009, o montante da renda anual foi aumentado para um total de […] EEK ([…] EUR) para 2009. Além disso, a Tartu Agro AS estava obrigada a pagar o imposto fundiário e a investir pelo menos […] EEK ([…] EUR) por ano civil em sistemas de melhoramento dos terrenos.

(80) As partes acordaram que, a partir de 2010, a renda será alterada para ter em conta o pagamento único por superfície ([19]) do ano anterior (ver considerando 136). As partes acordaram que a renda deveria ascender a cerca de um terço do pagamento único por superfície do ano anterior, do qual seriam deduzidas as obrigações do arrendatário de pagar o imposto fundiário e os investimentos na modernização dos sistemas de melhoramento dos terrenos.

(81) Em 29 de dezembro de 2020, a renda foi unilateralmente aumentada pelo Ministério com efeitos retroativos a partir de 1 de janeiro de 2020, a fim de dar cumprimento à decisão inicial que declarou que o auxílio estatal foi ilegalmente concedido pela Estónia à Tartu Agro AS (ver considerando 15) ([20]).

(82) O Ministério baseou o aumento na decisão inicial (ver considerandos 13 a 15). Nessa decisão, a Comissão considerou as estatísticas do Instituto de Estatística da Estónia uma referência do preço de mercado adequada. Por conseguinte, desde 2020, o Ministério tem baseado os seus aumentos unilaterais das rendas em dados publicados pelo Instituto de Estatística da Estónia (ver considerandos 213 e 304, tal como solicitado na decisão inicial).

([19]) O pagamento único por superfície é um apoio simplificado ao rendimento concedido pela UE aos agricultores da Bulgária, da Chéquia, de Chipre, da Estónia, da Eslováquia, da Hungria, da Letónia, da Lituânia, da Polónia e da Roménia que permitiu às autoridades nacionais conceder ajudas diretas aos agricultores sem qualquer produção se estes mantiverem as suas terras em boas condições agrícolas e ambientais e respeitarem as normas de base em matéria de ambiente, segurança alimentar e saúde e bem-estar dos animais.

([20]) As autoridades estónias confirmaram, por carta de 11 de junho de 2021, que a Tartu Agro AS tinha reembolsado a renda revista relativa a 2020, tal como solicitado na decisão inicial.

(83) Embora tenha pago a renda aumentada unilateralmente, a Tartu Agro AS declarou que, dependendo do resultado do procedimento formal de investigação da Comissão, pode apresentar ao Ministério um pedido de reembolso da diferença entre o valor contratual e o valor baseado nos dados publicados pelo Instituto de Estatística da Estónia. Este aumento unilateral, por constituir uma alteração substancial do contrato de arrendamento, não é abrangido pelo âmbito de aplicação da decisão (ver considerando 29).

(84) Além disso, o contrato de arrendamento foi alterado nove vezes por acordo entre as partes, mas essas alterações limitaram-se a ligeiras diminuições na superfície arrendada, que não alteraram a renda.

2.5.5. *A renda paga pela Tartu Agro AS*

(85) A Tartu Agro AS não pagou o montante da renda anual, tal como acordado no contrato de arrendamento. De acordo com as autoridades estónias, os pagamentos da renda anual efetivamente efetuados pela Tartu Agro AS por ano ao abrigo do contrato de arrendamento até 2019 (ver considerando 29) são os seguintes (ver quadro 1):

Quadro 1

O pagamento da renda anual efetivamente pago pela Tartu Agro AS em 2000-2019

Ano	Montante da renda (EUR/ano)	Ano	Montante da renda (EUR/ano)
2000	[…]	**2011**	[…]
2001	[…]	**2012**	[…]
2002	[…]	**2013**	[…]
2003	[…]	**2014**	[…]
2004	[…]	**2015**	[…]
2005	[…]	**2016**	[…]
2006	[…]	**2017**	[…]
2007	[…]	**2018**	[…]
2008	[…]	**2019**	[…]
2009	[…]		
2010	[…]		

Fonte: autoridades estónias

(86) As partes acordaram pequenas alterações relativas à superfície arrendada e esta foi revista ao longo do período de vigência do contrato de arrendamento, como indicado no quadro seguinte (ver quadro 2).

(87) Além disso, apenas parte das terras arrendadas são terras agrícolas elegíveis para apoio da política agrícola comum («PAC») da UE, como indicado no quadro seguinte (ver quadro 2).

Quadro 2

Número de hectares ao abrigo do contrato de arrendamento e superfície elegível para apoio da PAC (ha)

Ano	Superfície total	Elegível para apoio da PAC	Ano	Superfície total	Elegível para apoio da PAC
2000	3 089,17	[…]	**2012**	3 061,93	[…]
2001	3 089,17	[…]	**2013**	3 061,93	[…]
2002	3 089,17	[…]	**2014**	3 061,93	[…]

Ano	Superfície total	Elegível para apoio da PAC	Ano	Superfície total	Elegível para apoio da PAC
2003	3 083,49	[…]	**2015**	3 058,49	[…]
2004	3 080,93	[…]	**2016**	3 055,13	[…]
2005	3 080,93	[…]	**2017**	3 054,83	[…]
2006	3 080,93	[…]	**2018**	3 028,05	[…]
2007	3 068,70	[…]	**2019**	3 011,21	[…]
2008	3 068,70	[…]			
2009	3 067,16	[…]			
2010	3 061,93	[…]			
2011	3 061,93	[…]			

Fonte: autoridades estónias

(88) A renda anual efetivamente paga pela Tartu Agro AS convertida em euros por hectare de terras aráveis por ano é apresentada no quadro seguinte (ver quadro 3).

(89) Quando a renda anual efetivamente paga pela Tartu Agro AS é convertida em EUR por hectare:

1) Para o período de 2000-2003, a renda em euros por hectare baseou-se no número de hectares de terras aráveis, de acordo com o relatório da Uus Maa (2 839,5 ha) (quadro 2), uma avaliação de peritos enviada pelas autoridades estónias em 2016 (ver considerandos 39 e 119); e

2) Para o período de 2004-2019, a renda em euros por hectare baseou-se no número de hectares elegíveis para apoio da PAC, tal como indicado no quadro 2 *supra*.

Quadro 3

Renda anual efetivamente paga pela Tartu Agro AS em 2000-2019 (EUR/ha)

Ano	Renda anual paga pela Tartu Agro AS (EUR/ha)	Ano	Renda anual paga pela Tartu Agro AS (EUR/ha)
2000	[…]	**2012**	[…]
2001	[…]	**2013**	[…]
2002	[…]	**2014**	[…]
2003	[…]	**2015**	[…]
2004	[…]	**2016**	[…]
2005	[…]	**2017**	[…]
2006	[…]	**2018**	[…]
2007	[…]	**2019**	[…]
2008	[…]		
2009	[…]		
2010	[…]		
2011	[…]		

2.5.6. *Imposto fundiário pago pela Tartu Agro AS*

(90) Na Estónia, os proprietários de terrenos são obrigados a pagar um imposto fundiário baseado no valor tributável do terreno. No entanto, as partes tinham acordado, no contrato de arrendamento inicial, que a Tartu Agro AS assumia a obrigação de pagar os impostos fundiários. De acordo com as autoridades estónias, o imposto fundiário pago pela Tartu Agro AS é o seguinte para os anos em que o contrato de arrendamento inicial foi assinado, bem como para os anos em que a renda foi renegociada ou ajustada unilateralmente (ver quadro 4):

Quadro 4

Imposto fundiário pago pela Tartu Agro AS (EUR/ano)

Ano	Imposto fundiário (EUR/ano)
2000	[…]
2004	[…]
2005	[…]
2007	[…]
2009	[…]

Fonte: autoridades estónias

2.5.7. *Investimentos em sistemas de melhoramento dos terrenos pagos pela Tartu Agro AS*

(91) Em 6 de fevereiro de 2023, as autoridades estónias forneceram informações adicionais sobre o compromisso de realizar investimentos de […] EEK ([…] EUR) por ano civil na renovação de sistemas de melhoramento dos terrenos que não estavam disponíveis no momento da avaliação da decisão inicial.

(92) As autoridades estónias explicaram que a renovação dos sistemas de melhoramento dos terrenos nos terrenos do Estado abrangidos pelo contrato de arrendamento é organizada através de duas associações para o melhoramento dos terrenos ([21]).

(93) Nos termos da Lei do Melhoramento das Terras (*Maaparandusseadus*), uma associação para o melhoramento dos terrenos é uma entidade jurídica de direito privado. Os seus membros são os proprietários dos sistemas de melhoramento dos terrenos e outras partes que beneficiam das atividades.

(94) No caso em apreço, a Estónia e a Tartu Agro AS são membros das duas associações de melhoramento dos terrenos. Cada uma das associações conta com cerca de 200 outros membros. A Estónia é o principal proprietário do terreno por cuja manutenção estas duas associações são responsáveis.

(95) Além disso, as autoridades estónias explicaram que, regra geral, as associações para o melhoramento dos terrenos recolhem o financiamento que os seus investimentos exigem junto dos seus membros. No entanto, no que diz respeito aos terrenos abrangidos pelo contrato de arrendamento, a maior parte dos investimentos não foram financiados pelos membros das associações, mas sim por apoio externo concedido às associações de melhoramento dos terrenos.

(96) As autoridades estónias explicaram que, entre 2004 e 2019, as associações para o melhoramento dos terrenos obtiveram um apoio total de 2 102 953,38 EUR para investimentos em sistemas de melhoramento dos terrenos do Fundo Europeu de Orientação e Garantia Agrícola ([22]) («FEOGA») e do Fundo Europeu Agrícola de Desenvolvimento Rural («FEADER») (juntos, «os fundos da PAC»). Deste montante, 1 410 024 EUR foram utilizados para investimentos em sistemas de melhoramento dos terrenos nos terrenos abrangidos pelo contrato de arrendamento.

([21]) A saber, a Rahinge, registada em 17 de abril de 2003 (número de registo 80186585), e a Jänese, registada em 27 de julho de 2005 (número de registo 80224305).

([22]) O Regulamento (CE) n.º 1290/2005 do Conselho, de 21 de junho de 2005, relativo ao financiamento da política agrícola comum (JO L 209 de 11.8.2005, p. 1, ELI: http://data.europa.eu/eli/reg/2005/1290/oj) criou dois fundos agrícolas europeus, a saber, o Fundo Europeu Agrícola de Garantia («FEAGA»), para o financiamento das medidas de mercado, e o Fundo Europeu Agrícola de Desenvolvimento Rural («FEADER»), para o financiamento dos programas de desenvolvimento rural.

(97) Para além do apoio dos fundos da PAC, os investimentos foram financiados pelos membros das associações.

(98) Segundo as autoridades estónias, entre 2004 e 2019, a Tartu Agro AS financiou e suportou um total de […] EUR relativamente aos terrenos abrangidos pelo contrato de arrendamento.

(99) As autoridades estónias explicaram que os investimentos financiados e realizados pela Tartu Agro AS entre 2004 e 2019 foram os seguintes (ver quadro 5):

Quadro 5

Compromisso em matéria de investimentos efetivamente financiados pela Tartu Agro AS

Ano	Compromisso em matéria de investimentos financiados pela Tartu Agro AS (EUR/ano)
2004	[…]
2005	[…]
2006	[…]
2007	[…]
2008	[…]
2009	[…]
2010	[…]
2011	[…]
2012	[…]
2013	[…]
2014	[…]
2015	[…]
2016	[…]
2017	[…]
2018	[…]
2019	[…]
Total	[…]

2.5.8. *Dados relativos ao mercado: Dados relativos às rendas dos terrenos*

(100) Neste caso, os dados relativos aos preços das rendas dos terrenos consistem em dados estatísticos provenientes de:

1) Instituto de Estatística da Estónia (secção 2.5.8.1, ver considerando 304) e;

2) Rendas realizadas dos terrenos arrendados pelo Serviço de Administração das Terras Agrícolas (secção 2.5.8.2, ver considerando 314).

(101) Além disso, uma vez que os arrendamentos de terras dependem do apoio do pagamento único por superfície, o desenvolvimento do apoio do pagamento único por superfície é relevante para a avaliação.

(102) Além disso, a Comissão dispunha de três relatórios de avaliação de empresas especializadas externas (secções 2.5.8.3 a 2.5.8.5), nomeadamente:

1) O relatório da Uus Maa (ver considerandos 309 a 311);

2) O relatório da Pindi Kinnisvara (ver considerandos 305 a 308); e

3) O relatório da Domus (ver considerando 313).

(103) No entanto, em 6 de fevereiro de 2023, as autoridades estónias retiraram explicitamente a apresentação do relatório da Pindi Kinnisvara, ou seja, o relatório de uma empresa especializada externa referido no considerando 116, pelas razões explicadas no considerando 212. Durante o procedimento de investigação, antes da decisão inicial, as autoridades estónias tinham apresentado o relatório da Uus Maa porque os serviços da Comissão as tinham informado de que o relatório da Pindi Kinnisvara não podia ser considerado um relatório independente, uma vez que tinha sido encomendado pelo arrendatário.

(104) Embora as autoridades estónias tenham retirado a apresentação do relatório da Pindi Kinnisvara, a Tartu Agro AS baseia as suas alegações nesse relatório, pelo que este continua a fazer parte do dossiê administrativo.

(105) O relatório da Uus Maa e o relatório da Domus apresentam estimativas das rendas para períodos especificados. Estes relatórios basearam as suas estimativas dos valores de mercado das rendas numa avaliação pormenorizada das parcelas arrendadas. Em contrapartida, o relatório da Pindi Kinnisvara não incluiu nenhuma análise a nível das parcelas e não forneceu uma estimativa do valor de mercado das rendas para determinados períodos de tempo. Além disso, os relatórios das empresas especializadas externas diferem consideravelmente entre si na forma como têm em conta as obrigações financeiras referidas nos considerandos 61 e 68.

2.5.8.1. Preços de mercado das rendas. Dados publicados pelo Instituto de Estatística da Estónia

(106) Em 17 de abril de 2019 e 6 de fevereiro de 2023, as autoridades estónias apresentaram dados estatísticos do Instituto de Estatística da Estónia («serviço de estatística») relativos aos preços de mercado das rendas de terrenos agrícolas. Esses dados estão disponíveis numa base de dados pública num quadro intitulado PM59 ([23]).

(107) Os dados publicados sobre as rendas por ano, por condado e por tipo de terreno agrícola são os seguintes (ver quadro 6 e quadro 7):

Quadro 6

Rendas por ano (Estónia) e por tipo de terreno agrícola (EUR/ha)

Estónia	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Terras aráveis					43	50	55	54	60	62	
Prados e pastagens permanentes					30	38	38	40	47	50	
Total dos terrenos agrícolas	21	25	26	35	40	48	52	52	58	60	64

Fonte: Serviço de Estatística

Quadro 7

Rendas por ano (condado de Tartu) e por tipo de terreno agrícola (EUR/ha)

Condado de Tartu	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Terras aráveis					52	58	65	61		77	
Prados e pastagens permanentes					39	44	45	62			
Total dos terrenos agrícolas					50	56	63	61		75	

Fonte: Serviço de Estatística

([23]) Instituto de Estatística da Estónia: Base de dados estatísticos, PM59: Preços e rendas dos terrenos agrícolas utilizados por hectare, por condado https://andmed.stat.ee/en/stat/majandus__pellumajandus__pellumajanduse-majanduslik-arvepidamine/PM59, 8 de janeiro de 2024.

(108) Por carta de 3 de fevereiro de 2023, as autoridades estónias observaram que o Serviço de Estatística publica dados sobre o arrendamento de terrenos agrícolas desde 2009. A fonte dos dados, os métodos de recolha de dados e as estatísticas publicadas têm sido diferentes de ano para ano. Para o período de 2013-2018, foram publicadas informações sobre as terras aráveis e os prados e pastagens permanentes por condado.

(109) Concretamente, as autoridades estónias explicaram que, até 2020, os dados incluíam também terrenos arrendados a título gratuito e operações entre partes conexas que não refletem necessariamente o preço de mercado em conformidade com a prática habitual (ver considerandos 213 e 304).

2.5.8.2. Preços de mercado das rendas. Dados sobre as operações de arrendamento realizadas pelo Serviço de Administração das Terras Agrícolas

(110) Em 6 de fevereiro de 2023, as autoridades estónias apresentaram dados, que não estavam ao dispor da Comissão durante o procedimento de investigação antes da decisão inicial, sobre as operações de arrendamento de terrenos agrícolas realizadas pelo Serviço de Administração das Terras Agrícolas.

(111) O Serviço de Administração das Terras Agrícolas é uma autoridade pública da Estónia responsável pela organização da avaliação de terrenos, pelo controlo dos terrenos, pela venda de terrenos pertencentes ao Estado e pelo arrendamento de grandes superfícies de terras adequadas para uso agrícola ou de terras aráveis que possam ser necessárias para fins públicos no futuro. A média das rendas dos terrenos agrícolas arrendados no condado de Tartu – incluindo os arrendados à Tartu Agro AS – pelo Serviço de Administração das Terras Agrícolas em hasta pública no período de 2005-2022 é a seguinte (ver quadro 8):

Quadro 8

Rendas do Serviço de Administração das Terras Agrícolas (EUR/ha)

Ano	Número de leilões no condado de Tartu	Número de leilões em todos os condados	Renda média (EUR/ha) no condado de Tartu	Média das rendas médias (EUR/ha) em todos os condados
2005		9		34,60
2006	1	17	22	23,66
2007		36		36,92
2008		3		41,30
2009		15		52,90
2010	1	14	39,2	36,58
2011	1	14	59	55,88
2012	20	144	95,6	80,39
2013	17	174	218,6	122,31
2014	19	357	170	109,85
2015	18	386	181,2	107,63
2016	21	395	154	95,27
2017	23	428	136,5	88,00
2018	36	511	170,3	101,03
2019	62	517	168,6	115,13

Fonte: autoridades estónias

(112) Regra geral, o Serviço de Administração das Terras Agrícolas celebra contratos de arrendamento com um termo fixo de cinco anos. O terreno é arrendado ou vendido ao preço/renda mais elevado proposto em leilões públicos. Estes leilões estão abertos a todas as partes interessadas. As propostas são apresentadas por via eletrónica sob a forma de um leilão.

(113) Os proponentes que apresentem a proposta mais elevada adquirem tanto o direito de arrendar o terreno como o direito preferencial de continuar a utilizá-lo após o termo do contrato de arrendamento, adquirindo o terreno ou continuando a arrendá-lo, sob reserva da decisão do Estado (considerando 144).

(114) Os arrendatários são obrigados a:

a) Pagar a renda;

b) Pagar o imposto fundiário; e

c) Comprometer-se a manter as terras em boas condições.

(115) Além disso, quando existe um acordo escrito com o arrendatário, os terrenos arrendados podem também ser objeto de modificações e melhoramentos que vão além da manutenção regular, sendo os custos desses investimentos posteriormente deduzidos do valor da renda.

2.5.8.3. Preços de mercado das rendas. Estimativa elaborada pela empresa especializada externa Pindi Kinnisvara

(116) Em 3 de outubro de 2014, as autoridades estónias apresentaram um relatório, encomendado pela Tartu Agro AS, com data de 12 de abril de 2013, sobre o resultado de uma avaliação especializada realizada por uma empresa imobiliária privada, a AS Pindi Kinnisvara («relatório da Pindi Kinnisvara»). No entanto, como referido nos considerandos 103 e 104, em 6 de fevereiro de 2023, as autoridades estónias retiraram explicitamente o relatório da Pindi Kinnisvara do dossiê (ver também considerando 305). Esta avaliação efetuada no relatório da Pindi Kinnisvara tinha por objetivo responder à seguinte questão: «Qual é o preço líquido do arrendamento, em euros por hectare e por ano, de terrenos agrícolas num local atrativo no condado de Tartu, onde cerca de 90 % dessas terras são terras aráveis, tendo em conta a obrigação do arrendatário de realizar investimentos específicos no que respeita às terras aráveis (renovação dos sistemas de melhoramento de terrenos, proteção fitossanitária, fertilização utilizando fertilizantes minerais, fertilização utilizando fertilizantes orgânicos, calagem, controlo da aveia-brava e manutenção das bermas das estradas) no valor de cerca de 104 EUR por hectare de terras aráveis por ano?».

(117) O relatório da Pindi Kinnisvara conclui que a renda líquida do terreno baseada no mercado correspondente à superfície descrita na questão se situa entre 20 EUR e 30 EUR por hectare de terras aráveis, por ano. O relatório observa que os contratos de arrendamento não impõem normalmente obrigações de realização de investimentos *ad hoc* semelhantes às mencionadas no pedido e conclui que as obrigações financeiras relacionadas com esses investimentos afetam inversamente a renda líquida, proporcionalmente ao montante da obrigação contratual por unidade de superfície dos terrenos arrendados.

(118) Além disso, o relatório refere, com base nas informações recolhidas através de entrevistas aos agricultores, os seguintes preços de mercado das rendas:

Quadro 9

Rendas de acordo com o relatório da Pindi Kinnisvara (EUR/ha)

Tipo de contrato	Preços de mercado dos terrenos arrendados estimados pelo relatório da Pindi Kinnisvara
Contratos existentes	Entre 30 EUR e 50 EUR por hectare
Renovações de contratos atualmente em vigor e novos contratos	Entre 50 EUR e 100 EUR por hectare
Zonas competitivas e bem posicionadas do ponto de vista logístico	A renda pode ser superior a 100 EUR por hectare

Fonte: relatório da Pindi Kinnisvara, de 12 de abril de 2013

2.5.8.4. Preço de mercado das rendas. Estimativa elaborada pela empresa especializada externa Uus Maa

(119) Em 1 de fevereiro de 2016, as autoridades estónias apresentaram um relatório, com data de 10 de dezembro de 2015, sobre o resultado de uma avaliação realizada por uma empresa imobiliária privada, a Uus Maa Tartu büroo OÜ («relatório da Uus Maa»). Este relatório foi encomendado pelas autoridades estónias, ao passo que o relatório da Pindi Kinnisvara foi encomendado pela Tartu Agro AS.

(120) O relatório da Uus Maa avaliou a superfície objeto do contrato de arrendamento. O relatório descreve em pormenor as características das parcelas, incluindo os direitos de construção, a utilização dos solos e a qualidade do solo.

(121) Essa avaliação tinha dois objetivos: em primeiro lugar, avaliar o valor de arrendamento de mercado dos ativos no período de 2000-2014, ou seja, a renda que o ativo provavelmente geraria no mercado livre; e, em segundo lugar, avaliar se a cláusula 10.2 do contrato de arrendamento, relativa às obrigações financeiras do contrato (considerando 68), era uma prática normal de mercado.

(122) O relatório da Uus Maa observa que, no início da década de 2000, os contratos de arrendamento tendiam a ser bastante básicos e genéricos, contendo apenas a renda e as condições de pagamento. O relatório descreve a forma como as obrigações de melhoramento dos terrenos e de manutenção regular das bermas das estradas incumbem aos arrendatários, uma vez que são eles que utilizam e beneficiam da propriedade, mas observa que essas obrigações costumam ser mencionadas nos contratos de arrendamento em termos genéricos, ao passo que o contrato de arrendamento em análise especifica em pormenor a forma como as despesas anuais de manutenção devem ser utilizadas. Além disso, o relatório observa que a construção ou substituição dos sistemas de melhoramento dos terrenos são investimentos na propriedade e que, se tiverem sido acordados, constituem uma obrigação importante para além do pagamento da renda, sendo, regra geral, também explicitamente mencionados nos contratos.

(123) O relatório da Uus Maa conclui que não é habitual incluir obrigações financeiras nos contratos de arrendamento de uma forma que seja mensurável em termos monetários e que o contrato de arrendamento não é, de modo algum, normal em termos da sua duração e da superfície em hectares a arrendar. O relatório da Uus Maa reconhece que, devido principalmente à duração do contrato de arrendamento, era importante estipular que a utilização prevista e a fertilidade do terreno deviam ser mantidas.

(124) Além disso, o relatório da Uus Maa analisa a evolução da cultura do arrendamento e destaca que, sobretudo a partir de 2005, começou a ser incluída nos contratos de arrendamento a obrigação de pagar o imposto fundiário e outros encargos relacionados com o arrendamento, principalmente o imposto sobre o rendimento, bem como, a partir de 2010, a introdução, de forma genérica, de cláusulas relativas à utilização prevista do terreno e às boas práticas agrícolas, permitindo que cada arrendatário decida quais os recursos a utilizar e quanto investir, uma vez que tal depende diretamente do tipo de cultura plantada e da localização e das características dos terrenos arrendados.

(125) No que diz respeito ao valor de mercado das rendas, o relatório da Uus Maa fornece dados relativos às terras aráveis no condado de Tartu (secção 7.1 do relatório) e à evolução, nos últimos 15 anos, das rendas dos terrenos abrangidos pelo contrato de arrendamento (secção 8.2.2 do relatório). O relatório apresenta estimativas apenas por períodos ([24]), ou seja, 2000-2004 (antes da adesão da Estónia à UE), 2005-2009 e 2010-2014 (ver quadro 11 e quadro 12).

(126) No que diz respeito ao período anterior à adesão da Estónia à UE, o relatório explica que, no momento do contrato de arrendamento inicial (ou seja, 2000), e antes da adesão da Estónia à UE, não estava previsto um aumento exponencial iminente das terras aráveis e os arrendamentos não eram particularmente comuns. De acordo com o relatório:

a) As rendas dos terrenos no condado de Tartu abrangiam apenas terras aráveis decentes e ascendiam a 100 EEK por hectare (6,4 EUR/ha) em 2000. Não foram efetuados pagamentos por turfeiras, pólders e prados, uma vez que não existia um mercado de arrendamento para estes terrenos; e

b) As rendas dos terrenos abrangidos pelo contrato de arrendamento, no período de 2000-2004, situavam-se entre 6 e 10 EUR/ha.

([24]) O relatório não apresenta uma estimativa da renda por ano, exceto para o período de 2000-2004.

(127) Mais concretamente, no que diz respeito ao período de 2001-2003, o relatório da Uus Maa explica que, só a partir de 2001, altura em que a adesão da Estónia à UE se tornou provável, começaram a ser celebrados mais contratos de arrendamento. O relatório apura o seguinte:

a) As rendas das terras aráveis no condado de Tartu eram de cerca de 10 EUR/ha; e

b) Relativamente às rendas dos terrenos abrangidos pelo contrato de arrendamento, o relatório não fornece dados específicos, mas, como indicado no considerando 125, estabelece que, no período de 2000-2004, se situavam entre 6 e 10 EUR/ha.

(128) Em 2004, segundo o relatório da Uus Maa:

a) No condado de Tartu, a renda estimada mais baixa era de 10 EUR/ha; e

b) As rendas dos terrenos abrangidos pelo contrato de arrendamento não eram estabelecidas anualmente, mas, tal como explicado no considerando 126, no período de 2000-2004, situavam-se entre 6 e 10 EUR/ha.

(129) Para o período de 2005-2009, de acordo com o relatório da Uus Maa:

a) As rendas das terras aráveis no condado de Tartu situavam-se ente 10 EUR/ha e 20 EUR/ha; e

b) As rendas dos terrenos abrangidos pelo contrato de arrendamento situavam-se entre 10 e 20 EUR/ha.

Quadro 10

Estimativa da renda dos terrenos abrangidos pelo contrato de arrendamento (EUR/ha)

	2000 – 2004	2005 – 2009	2010 – 2014
Terreno	6-**10**	**10**-20	30-50

Quadro 11

Estimativa da renda dos terrenos no condado de Tartu (EUR/ha)

	2000	2001 – 2003	2004	2005 – 2009	2010 – 2014
Terreno	6,4	10	**10-20**	10-20	25-60

(130) O relatório sublinha o impacto da possibilidade de adesão da Estónia à UE nas rendas dos terrenos. Observa que os contratos de arrendamento de terrenos eram celebrados por um período de dois a três anos, uma vez que se considerava que a adesão à UE poderia afetar o mercado de arrendamento de terrenos e os valores das rendas.

(131) O relatório da Uus Maa resume as práticas normais de mercado nos terrenos arrendados entre 2000 e 2014 aos três períodos seguintes (ver quadro 12):

Quadro 12

Práticas de mercado no terreno objeto do contrato de arrendamento, segundo o relatório da Uus Maa

	2000 – 2004	2005 – 2009	2010 – 2014
Imposto fundiário	Pago pelo arrendatário	Pago pelo arrendatário	Pago pelo proprietário
Obrigações contratuais adicionais do arrendatário	Nenhuma	renovação dos sistemas de melhoramento dos terrenos e limpeza de fossas séticas – sem dimensão monetária	utilização específica dos terrenos, em conformidade com os requisitos agrotécnicos
Alteração da renda nos contratos de arrendamento	-	-	Aumento anual de 5 %

(132) O relatório da Uus Maa refere que a existência do contrato de arrendamento não afeta o resultado obtido com base no objetivo da avaliação. O relatório da Uus Maa observa que, tendo em conta a localização, a dimensão e as condições da propriedade, a sua liquidez pode ser considerada elevada. Além disso, o relatório indica que a avaliação é de exatidão média e que a renda efetiva pode divergir em ± 20 %.

(133) No que diz respeito às obrigações acessórias e outros direitos e obrigações contratuais do arrendatário, o relatório da Uus Maa indica que os melhoramentos efetuados pelo arrendatário e previamente acordados por escrito com o senhorio passam a ser propriedade deste último, que se deve comprometer a adquiri-los pelo seu valor habitual no termo do contrato de arrendamento (ver considerando 69).

(134) Além disso, o relatório da Uus Maa inclui uma visão geral do mercado na Estónia, nomeadamente do mercado das terras agrícolas no condado de Tartu.

(135) No que diz respeito aos dados publicados pelo Serviço de Estatística, o relatório da Uus Maa observa que, desde 2009, este recolhe dados sobre as rendas dos terrenos agrícolas, mas que a renda média real das terras aráveis foi efetivamente superior ao comunicado por essas estatísticas (ver considerandos 109 e 213 a 214).

(136) Além disso, o relatório observa que, desde a introdução dos pagamentos únicos por superfície, as rendas das terras aráveis estavam diretamente ligadas e derivavam implicitamente das taxas unitárias do pagamento único por superfície (ver considerando 80). O relatório observa os seguintes pagamentos únicos por superfície (ver quadro 13).

Quadro 13

Apoio do pagamento único por superfície na Estónia, de acordo com o relatório da Uus Maa (EUR/ha)

Ano	Apoio do pagamento único por superfície (EUR/ha)	Ano	Apoio do pagamento único por superfície (EUR/ha)
2004	26,46	**2010**	80,90
2005	33,66	**2011**	91,10
2006	42,17	**2012**	100,48
2007	48,55	**2013**	109,20
2008	59,60	**2014**	114,09
2009	70,80		

2.5.8.5. Preços de mercado das rendas. Estimativa elaborada pela empresa especializada externa Domus Kinnisvara

(137) Em 7 de fevereiro de 2023, as autoridades estónias apresentaram um relatório sobre o resultado de uma avaliação especializada dos terrenos arrendados à Tartu Agro AS realizada por uma empresa imobiliária privada, a Domus Kinnisvara («relatório da Domus»).

(138) O relatório da Domus tem data de 14 de março de 2020, com data-valor ([25]) de 18 de fevereiro de 2020.

(139) O objetivo da avaliação era apresentar a renda e o valor de mercado, a fim de determinar o preço inicial de um leilão para arrendamento de um terreno.

(140) Decorre do objetivo da avaliação, como referido no relatório da Domus, que o contrato de arrendamento em causa (ver considerando 55), que tem a data de termo de 15 de novembro de 2025, não é tido em conta na avaliação.

(141) O relatório da Domus observa, sem mais análise, […].

([25]) A data-valor é a data a que se refere o resultado da avaliação (renda).

(142) O relatório da Domus analisou as rendas dos terrenos arrendados pelos agricultores no condado de Tartu em 2020.

(143) A Comissão observa que o período deste inquérito termina em 31 de dezembro de 2019 (considerando 15). Por conseguinte, a estimativa das rendas para 2000 apresentada pelo relatório da Domus não é relevante para o caso em apreço. No entanto, por uma questão de transparência, a Comissão observa que, de acordo com esse relatório, a superfície total objeto dos contratos de arrendamento era de 667,14 por hectare e o preço mediano anual era de 140 EUR por hectare, sendo a renda média anual de 150 EUR por hectare. As rendas médias eram inferiores no município de Peipsi e mais elevadas em Tartu. O relatório da Domus observa que, de acordo com o Serviço de Administração das Terras Agrícolas, o preço mediano anual dos terrenos arrendados pertencentes ao Estado no condado de Tartu em 2019 era de 174 EUR por hectare e o preço médio era de 186 EUR por hectare, ao passo que, no caso dos prados e pastagens, o preço mediano era de 59 EUR por hectare e o preço médio era de 73 EUR por hectare.

(144) O relatório da Domus conclui que, uma vez que as rendas nos leilões organizados pelo Estado tendem a ser superiores às rendas no setor privado, o preço inicial, em hasta pública, da renda anual média das terras arrendadas pelos agricultores no condado de Tartu é de 150 EUR por hectare. O relatório da Domus estima que a exatidão do resultado da avaliação está dentro de uma margem de ± 10 % do preço inicial estimado.

2.5.9. *Qualidade dos terrenos arrendados à Tartu Agro AS*

(145) As informações sobre a qualidade dos terrenos arrendados encontram-se nos seguintes:

1) O relatório da Domus;

2) O relatório da Uus Maa; e

3) Os dados do Serviço de Administração das Terras Agrícolas.

(146) O relatório da Pindi Kinnisvara (ver considerandos 104 e 305 a 308) não avalia a qualidade dos terrenos arrendados à Tartu Agro AS, pelo que não fornece informações adequadas sobre a qualidade dos terrenos arrendados. No entanto, afirma que o objetivo da avaliação era avaliar as terras agrícolas situadas num local atrativo no condado de Tartu (considerando 116).

(147) Além disso, as partes manifestaram os seus pontos de vista sobre a qualidade dos terrenos arrendados.

2.5.9.1. Informações sobre a qualidade dos terrenos com base no relatório da Uus Maa

(148) No que diz respeito à qualidade dos terrenos arrendados, o relatório da Uus Maa analisou em pormenor as seguintes 52 unidades cadastrais, no que diz respeito à qualidade, utilização e localização. O relatório conclui que, em termos de tipo de solo, a grande maioria dos terrenos avaliados pertencem a terras aráveis cultivadas de qualidade média, conforme o mapa de solos do Serviço de Administração das Terras Agrícolas, bem como a terras aráveis agrícolas de boa qualidade e unidades de terreno individuais em terras aráveis do tipo pastagem (ver quadro 14).

Quadro 14

Utilização das unidades cadastrais arrendadas (relatório da Uus Maa)

Superfície	Superfície total (ha)	da qual terra arável (ha)	Número de unidades cadastrais
Raudteepõllu	35,47	33,76	1
Tartu Agro AS ([26])	1 378,40	1 283,69	22
Biopõllu	29,03	28,31	1
Briti	5,18	4,48	1
Eerika	17,85	17,56	1
Eerike	10,55	10,54	1

([26])

Superfície	Superfície total (ha)	da qual terra arável (ha)	Número de unidades cadastrais
Eino	93,17	81,05	2
Haavakannu	12,47	12,18	2
Heinaseemne	2,56	2,34	1
Kandipõllu	141,80	123,70	1
Koolipõllu	38,30	37,80	1
Liivaaugu	26,60	19,50	1
Malle	5,00	4,86	1
Muide	16,72	16,33	1
n.º 4495104	324,43	303,44	5
n.º 4495304	4,20	4,17	2
Olevi	133,72	129,76	1
Oraspõllu	55,80	54,40	1
Pikapõllu	697,10	631,10	1
Põllu	3,69	3,50	1
Prosta	5,10	5,08	1
Saviaugu	9,80	9,50	1
Voore-Rähni	23,05	22,45	2
Total (ha)	**3 069,99**	**2 839,50**	**52**

(149) Das terras aráveis, 22 % foram classificadas como tendo boa qualidade e 78 % como tendo qualidade média, conforme indicado no quadro seguinte (ver quadro 15).

Quadro 15

Qualidade das unidades cadastrais arrendadas (relatório da Uus Maa)

Área por classificação qualitativa	Superfície total (ha)	da qual terra arável (ha)
Média	**2 429,30**	**2 224,22**
Raudteepõllu	35,47	33,76
AS Tartu Agro	1 050,33	959,66
Eerika	17,85	17,56
Eino	93,17	81,05
Haavakannu	1,48	1,45
Kandipõllu	141,80	123,70
Liivaaugu	26,60	19,50
n.º 4495104	185,94	181,98
n.º 4495304	4,20	4,17
Olevi	133,72	129,76
Pikapõllu	697,10	631,10

Área por classificação qualitativa	Superfície total (ha)	da qual terra arável (ha)
Põllu	3,69	3,50
Prosta	5,10	5,08
Saviaugu	9,80	9,50
Voore-Rähni	23,05	22,45
Boa	**640,69**	**615,28**
AS Tartu Agro	328,07	324,03
Biopõllu	29,03	28,31
Briti	5,18	4,48
Eerike	10,55	10,54
Haavakannu	10,99	10,73
Heinaseemne	2,56	2,34
Koolipõllu	38,30	37,80
Malle	5,00	4,86
Muide	16,72	16,33
n.º 4495104	138,49	121,46
Oraspõllu	55,80	54,40
Total geral	**3 069,99**	**2 839,50**

(150) O relatório da Uus Maa observa que a melhor forma de determinar a adequação das terras aráveis é a pontuação ou a qualidade do solo, expressa como um indicador numérico num sistema de 100 pontos.

(151) O relatório da Uus Maa conclui que, para as terras arrendadas à Tartu Agro AS, este indicador está acima da média dos solos férteis na Estónia e no condado de Tartu.

(152) Segundo esse relatório, a superfície total dos terrenos ocupados por edifícios, terrenos arborizados e terrenos com menor fertilidade é de 5 %. Em termos de tipo de solo, a grande maioria das terras em avaliação são terras aráveis de qualidade média e terras aráveis de boa qualidade.

(153) No que diz respeito à qualidade agregada dos ativos, o relatório da Uus Maa utiliza três categorias de qualidade: A, B e C, das quais A é a mais elevada e C a mais baixa, e explica que, ao determinar a categoria de qualidade, cada fator é avaliado separadamente utilizando a escala de A a C, conforme indicado, sendo a avaliação global da propriedade o resultado da avaliação dos três fatores.

(154) O relatório da Uus Maa conclui que a categoria de qualidade de todas as unidades de terreno da propriedade avaliadas é AA.

2.5.9.2. Informações sobre a qualidade dos terrenos com base no relatório da Domus

(155) O relatório da Domus avaliou em pormenor 1 373,91 ha, que foram arrendados à Tartu Agro AS. O relatório da Domus analisou em pormenor as características dessas unidades cadastrais, incluindo a qualidade do solo e a utilização das parcelas como terras aráveis, prados e pastagens, florestas ou outras superfícies.

(156) O relatório da Domus conclui que a qualidade agregada dos ativos, na escala A, B e C, sendo A a mais elevada e C a mais baixa, é B- -.

(157) Destaca quatro fatores positivos (um grande conjunto de blocos de terreno numa única superfície; as terras aráveis são cultivadas e os prados e pastagens são mantidos; as terras aráveis e os prados e pastagens são elegíveis para os apoios da PAC; as unidades cadastrais são predominantemente adjacentes à via pública) e um fator negativo (algumas unidades cadastrais têm solos de qualidade inferior).

(158) O relatório da Domus utilizou operações de referência ao avaliar o valor de venda do terreno. Para comparar as operações de referência com os ativos a avaliar, analisaram-se certas características em pormenor e ajustaram-se as operações de referência em conformidade. O objetivo do ajustamento era estimar em que medida uma diferença num parâmetro de um ativo avaliado altera o valor de mercado da operação de referência.

(159) O relatório da Domus constata as seguintes características na sua avaliação: tempo da operação, efeito de escala (dimensão da superfície), percentagem da superfície arável, compacidade, fertilidade do solo, estado das terras aráveis, finalidade prevista, elegibilidade para apoio da PAC e acesso.

2.5.9.3. Informações sobre a qualidade dos terrenos com base nos dados do Serviço de Administração das Terras Agrícolas

(160) Em 6 de fevereiro de 2023, por carta datada de 3 de fevereiro de 2023, o Ministério dos Assuntos Rurais apresentou à Comissão dados sobre a classificação qualitativa dos terrenos arrendados à AS Tartu Agro, a saber, terrenos no condado de Tartu e na Estónia.

(161) As autoridades estónias explicaram que a fertilidade dos solos agrícolas depende também de muitos outros fatores significativos, mas a classificação do solo – enquanto avaliação das suas características a longo prazo – era um indicador mensurável.

(162) Estes dados mostram que a classificação média ponderada dos terrenos agrícolas arrendados pelo Serviço de Administração das Terras Agrícolas é um pouco melhor (44 pontos) do que a classificação média na Estónia (41 pontos) e que a classificação média ponderada dos terrenos agrícolas arrendados no condado de Tartu é de 45 pontos.

(163) No que respeita às terras agrícolas arrendadas à Tartu Agro AS, a média ponderada da classificação é de 47 pontos, variando entre 32 e 62 pontos.

3. OBSERVAÇÕES DA ESTÓNIA E DAS PARTES INTERESSADAS ANTES DO ACÓRDÃO DO TRIBUNAL GERAL

3.1. Observações da Estónia antes do acórdão do Tribunal Geral

(164) A posição da Estónia sofreu uma alteração, com diferenças significativas entre os argumentos apresentados antes e depois do acórdão do Tribunal Geral, sobretudo no que diz respeito à existência de auxílio (ver considerandos 184 e 216). No entanto, uma vez que a Estónia não retirou formalmente os seus argumentos anteriores, estes são igualmente apresentados pela Comissão.

(165) Antes do acórdão do Tribunal Geral, no que diz respeito ao procedimento de concurso, a Estónia observou que a legislação nacional em vigor à data da assinatura do contrato de arrendamento foi respeitada durante o procedimento de concurso.

(166) No que diz respeito à transparência e à não discriminação, as autoridades estónias explicaram que a Aiu Põllumajanduse OÜ foi excluída das negociações porque não cumpria os requisitos estabelecidos no anúncio do concurso (considerandos 52 e 53).

(167) 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 eram 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.

(168) 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.

(169) 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 plano empresarial era necessário para 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.

(170) De acordo com as autoridades estónias, o plano empresarial da Tartu Agro AS continha as informações necessárias para a tomada de decisões.

(171) 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 ter garantido o cumprimento dos requisitos estabelecidos no anúncio do concurso.

(172) No que respeita à questão de saber se o concurso foi incondicional, as autoridades estónias afirmaram que a decisão de impor um requisito adicional no concurso (considerando 44), que exigia a prossecução da atividade de produção agrícola da Tartu Agro AS, não era condicional. O objetivo de prever a condição de prosseguir a atividade de produção agrícola da Tartu Agro AS no procedimento de concurso não estava relacionado com as atividades da Tartu Agro AS 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.

(173) 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.

(174) 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 Tartu Agro AS – a exploração agrícola estatal de Tartu.

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

(176) As autoridades estónias defenderam ainda que o valor da renda correspondia ao preço de mercado pelas razões a seguir indicadas. 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 eram 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, a saber, 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 foi determinada.

(177) 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 uma 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.

(178) Em terceiro lugar, o mercado do arrendamento inexistente também coloca 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.

(179) Em quarto lugar, as autoridades estónias afirmam que os compromissos financeiros deviam ser considerados rendimentos de rendas para o Ministério.

(180) Neste contexto, as autoridades estónias sublinharam que os investimentos no sistema de melhoramento de terras sistema não eram uma opção, mas exigidos pelo contrato de arrendamento e pela legislação. Nos termos da secção 16, n.º 1, da Lei do Melhoramento das Terras (*Maaparandusseadus*) ([27]) em vigor naquela altura, a renovação de um sistema de melhoramento de terras era uma obrigação do proprietário dos terrenos, que, neste caso, era o Estado. Contudo, de acordo com o contrato de arrendamento, a Tartu Agro AS também 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. As autoridades estónias argumentaram, 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.

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

(182) No que diz respeito às despesas de manutenção dos terrenos e de melhoria da qualidade do solo, as autoridades estónias defenderam 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 Tartu Agro AS 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 Tartu Agro AS, sendo acrescidos à renda.

(183) No que se refere ao pagamento de impostos, nos termos das secções 3 e 10 da Lei do Imposto Fundiário ([28]) (*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 Estónia teria a obrigação de pagar o imposto fundiário.

(184) Por conseguinte, as autoridades estónias consideraram que a renda, juntamente com o nível das outras obrigações financeiras, estaria em conformidade com as condições de mercado, já que era, pelo menos, equiparável ou superior a uma renda comparável no mercado em questão.

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

(186) As autoridades estónias também consideraram que a escolha de assinar o contrato com a Tartu Agro AS, após a conclusão do concurso, não foi seletiva, já que a seleção da Tartu Agro AS 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 concordaram com a apreciação na decisão de início do procedimento segundo a qual as medidas são suscetíveis de falsear a concorrência e afetar as trocas comerciais entre os Estados-Membros. As autoridades estónias argumentam que a possibilidade de as medidas distorcerem a concorrência e afetarem as trocas comerciais entre os Estados-Membros é meramente hipotética e que a Comissão não explicou o impacto do contrato de arrendamento nem a forma como distorce concretamente a concorrência e afeta as trocas comerciais. 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.

([27]) Lei do Melhoramento das Terras, RT I 1994, 34, 534, https://www.riigiteataja.ee/akt/24638.
([28]) Lei do Imposto Fundiário, RT I 1996, 41, 797.

3.2. **Observações da Tartu Agro AS antes do acórdão do Tribunal Geral**

(187) A Tartu Agro AS manteve a sua posição antes e depois do acórdão do Tribunal Geral, acrescentando novos argumentos.

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

(189) De acordo com a Tartu Agro AS, 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.

(190) No que diz respeito à questão de saber se o concurso para o arrendamento dos terrenos se realizou de forma incondicional, a Tartu Agro AS referiu a importância de assegurar que a empresa dispunha de meios de produção, sob a forma de terrenos agrícolas, antes da privatização em 2001. Caso contrário, não teria havido ninguém interessado em comprar as ações da Tartu Agro AS, 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 afetar 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 Tartu Agro AS. Segundo a Tartu Agro AS, esta condição foi estabelecida de forma bastante flexível no concurso, permitindo a todos os concorrentes apresentar a sua própria visão de como a preencheriam.

(191) Além disso, a Tartu Agro AS explicou que a empresa era de importância estratégica para o Governo estónio ([29]), pois tinha sido designada como centro de sementes e como um estabelecimento de formação e ensaio do Ministério.

(192) A Tartu Agro AS argumentou que as partes num contrato de arrendamento não podem modificar nem rescindir o contrato de arrendamento 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 ([30])), que estabelece que os contratos são vinculativos para as partes. Por conseguinte, as partes no contrato de arrendamento não podem adaptar constantemente um contrato a longo prazo às condições do mercado (ver considerando 402).

(193) A Tartu Agro AS alegou ainda que a renda e as obrigações adicionais do arrendatário 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 Tartu Agro AS, 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.

(194) No que diz respeito aos impostos, nos termos da secção 8, n.º 1, da Lei do Imposto Fundiário ([31]), o imposto fundiário devia ser pago pelo proprietário dos terrenos, salvo acordo em contrário entre este último e o arrendatário.

(195) A Tartu Agro AS alegou ainda que uma grande parte dos terrenos arrendados não podia ter sido utilizada para a produção agrícola. Referiu, neste contexto, o relatório da Uus Maa, segundo o qual apenas 2 833,60 ha dos terrenos arrendados eram aráveis. Os restantes terrenos consistiam em 116,58 ha de prados naturais, 44,06 ha de floresta, 0,3 ha de zonas de pequeno tráfego e 76,33 ha de outras terras (por exemplo, estradas, valas e terras submersas). Cerca de 283 ha de terrenos aráveis eram compostos por prados permanentes, que não podiam ser utilizados para a produção agrícola. A Tartu Agro AS não beneficiava de qualquer subvenção agrícola para essas parcelas, mas estava obrigada pela legislação a preservá-las como prados permanentes. Por conseguinte, apenas 2 550,60 ha dos 3 061,9 ha de terrenos arrendados, ou seja, 83,3 %, foram utilizados para o fim consignado. Os restantes 16,7 % não eram utilizados para a produção agrícola. Neste contexto, a Tartu Agro AS alega que a renda real por hectare é 16,7 % superior ao estabelecido no contrato.

([29]) As autoridades estónias não confirmaram a alegação relativa à relevância estratégica da Tartu Agro AS para o Governo estónio. No entanto, a Estónia confirmou a importância de manter a produção agrícola nas terras arrendadas (ver observações da Estónia antes do acórdão do Tribunal Geral – secção 3.1.). A obrigação de prosseguir a produção agrícola foi igualmente estabelecida no anúncio oficial do concurso (ver considerando 43).

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

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

(196) Além disso, o valor líquido da renda estabelecido no contrato de arrendamento aumentou mais de […] vezes nos primeiros 16 anos de vigência do contrato de arrendamento (de […] EUR/ha para […] 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 Tartu Agro AS 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.

3.3. **Observações do autor da denúncia antes do acórdão do Tribunal Geral**

(197) O autor da denúncia apenas apresentou informações antes do acórdão do Tribunal Geral.

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

(199) No que se refere às despesas associadas às obrigações de manutenção dos terrenos e à melhoria da qualidade do solo, o autor da denúncia alegou que o Ministério reconheceu que não verificou se a Tartu Agro AS cumpria essas obrigações a que se refere o considerando 225. Em geral, o autor da denúncia considerou que as outras obrigações não deveriam ter sido consideradas ao avaliar o valor da renda.

(200) No que toca à dimensão da área arrendada, 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.

(201) A diferença da área especificada no contrato de arrendamento decorre do facto de o Ministério ter realizado um novo emparcelamento e registo de algumas das parcelas registadas, mas essas alterações não terem sido 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. 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 assinalou que o Ministério também concedeu à Tartu Agro AS uma licença anual de exploração de madeira para a gestão dessa floresta.

(202) Além disso, apenas 3,02 % dos terrenos arrendados correspondem 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 Tartu Agro AS 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.

(203) Além disso, os dados do mapa Web do Serviço de Registos e Informações Agrícolas estónio mostram que a Tartu Agro AS se candidatou a subvenções agrícolas da UE para uma área de 2 900,81 ha, o que corresponde a 95 % dos terrenos arrendados. Essas 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.

(204) Segundo o autor da denúncia, a Tartu Agro AS também recebeu outros rendimentos adicionais provenientes dos terrenos. As informações que o autor da denúncia obteve do Ministério mostram que foram concedidas à Tartu Agro AS 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.

(205) Os dados do Centro Florestal Privado ([32]) (*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 EUR e 83 EUR/m^3, troncos de amieiros e choupos entre 29 EUR e 46 EUR/m^3 e madeira para aquecimento entre 16 EUR e 31 EUR/m^3. Nessa altura, o Centro de Gestão Florestal Estatal ([33]) vendeu madeira das suas florestas a um preço médio de 42 EUR a 46 EUR/m^3. Com base nestas informações, o autor da denúncia considera que a Tartu Agro AS recebeu receitas da madeira compreendidas entre 210 000 EUR e 230 000 EUR no período de 2000-2016.

([32]) http://www.erametsee/metsa-ja-puidumuuk/hinnainfo-2/.
([33]) http://rmk.ee/organisatsioon/aastaaruanded.

(206) Além disso, o autor da denúncia também refere que os dados do Serviço de Administração das Terras Agrícolas indicam que os valores reais das rendas 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 ([34]).

(207) O autor da denúncia chamou ainda a atenção para o facto de, à data dos procedimentos de concurso, a Tartu Agro AS ser uma pessoa coletiva de direito privado, detida a 100 % pelo Estado, e os terrenos agrícolas também serem detidos pelo Estado.

(208) O Ministério foi designado como a autoridade habilitada a dispor dos terrenos, o que significa que 100 % das ações da Tartu Agro AS e os terrenos arrendados constavam do balanço do Ministério. Por conseguinte, o Ministério, de facto, realizou as negociações do concurso consigo próprio.

(209) O autor da denúncia acrescentou que o plano empresarial que a Tartu Agro AS 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 tivessem passado para as mãos de outro proprietário ou arrendatário, teria sido 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 Tartu Agro AS. O objetivo do concurso era, essencialmente, a celebração de um contrato de arrendamento com essa empresa.

4. OBSERVAÇÕES DA ESTÓNIA E DAS PARTES INTERESSADAS APÓS O ACÓRDÃO DO TRIBUNAL GERAL

4.1. Observações da Estónia após o acórdão do Tribunal Geral

(210) Após o acórdão do Tribunal Geral, o Ministério explicou que apresentou propostas à Tartu Agro AS no sentido de aumentar a renda, que o arrendatário não aceitou. Além disso, o Ministério explicou que propôs o preço médio regional no cálculo da renda a partir de 2023. O Ministério considera que é necessário aumentar a renda, mas que, nos termos da cláusula 13 do contrato de arrendamento, só é possível alterar o contrato em casos muito limitados.

(211) As autoridades estónias explicam que, embora existam diferenças entre os terrenos abrangidos pelo contrato de arrendamento e os terrenos arrendados pelo Serviço de Administração das Terras Agrícolas no que diz respeito à dimensão e à duração dos contratos de arrendamento, as autoridades estónias consideram que o método utilizado pelo Serviço de Administração das Terras Agrícolas é comparável ao método estabelecido no n.º 84, alínea ii), da Comunicação da Comissão sobre a noção de auxílio estatal nos termos do artigo 107.º, n.º 1, do TFUE ([35]).

(212) Em 6 de fevereiro de 2023, as autoridades estónias retiraram o relatório da Pindi Kinnisvara do dossiê. As autoridades estónias explicaram que o relatório foi encomendado por um representante da Tartu Agro AS e que a sua redação não permite, de um modo geral, tirar conclusões sobre os preços de referência. O relatório refere entrevistas, sem esclarecer qual a metodologia utilizada, qual a amostra a partir da qual foram retiradas as conclusões, nem qual o período abrangido pelo relatório.

(213) No que diz respeito aos dados do Serviço de Estatística, as autoridades estónias explicaram que, até 2020, estes incluíam também terrenos arrendados a título gratuito ou abrangidos por um acordo que previa o pagamento apenas do imposto fundiário. Os dados abrangem transações entre partes conexas que nem sempre refletem o preço de mercado em conformidade com a prática corrente. Por exemplo, incluem situações em que uma exploração agrícola, que é uma empresa, arrenda terras do agricultor ou de outros familiares a título gratuito ou por um preço inferior ao de mercado. A partir de 2021, os dados passaram a excluir também os arrendamentos de terrenos em que apenas o imposto fundiário era pago a título de renda.

(214) Além disso, as autoridades estónias observaram que, no que diz respeito às ajudas agrícolas por superfície, o método do Serviço de Estatística inclui igualmente dados que abrangem duas práticas distintas. Em alguns contratos de arrendamento, o direito de solicitar ajudas agrícolas por superfície foi transferido para o arrendatário, enquanto noutros casos é o proprietário do terreno que a pode solicitar. Quando o arrendatário tem o direito de solicitar a ajuda por superfície, a renda acordada tende, regra geral, a ser mais baixa.

([34]) https://www.maaamet.ee/et/uudised/moodunud-aastal-solmitud-rendilepingute-aastatasu-kokku-402-572-eurot.
([35]) JO C 262 de 19.7.2016, p. 1.

(215) Além disso, as autoridades estónias explicaram que não concordam com a alegação da Tartu Agro AS (ver considerando 195) de que só se deve ter em conta a parte das terras aráveis. O Ministério observa que o objeto do contrato de arrendamento é o terreno e não as parcelas agrícolas. Além disso, o Ministério observa que não há justificação para a aplicação de ajuda por superfície no âmbito das medidas da PAC para terras não agrícolas e que os prados e pastagens naturais são considerados superfícies agrícolas nos termos do artigo 4.º, n.º 3, alínea c), do Regulamento (UE) 2021/2115 do Parlamento Europeu e do Conselho ([36]). O Ministério considera que as terras classificadas como superfície agrícola no contexto do procedimento de ajuda por superfície e os pagamentos por superfície devem ser considerados terras agrícolas.

(216) Além disso, o Ministério observa que:

a) Os terrenos arrendados encontram-se numa localização viável do ponto de vista logístico, situada ao longo da cidade de Tartu e facilmente acessível;

b) As rendas no condado de Tartu são mais elevadas do que as rendas médias dos terrenos agrícolas na Estónia;

c) O relatório da Domus afirma, nomeadamente, que as cláusulas do contrato de arrendamento não correspondem às condições de mercado, uma vez que a renda é significativamente inferior ao preço de mercado;

d) Tendo em conta que a qualidade do solo dos terrenos arrendados é superior à média, bem como a boa acessibilidade das parcelas e outros fatores que levam a rendas mais altas no condado de Tartu em comparação com a média estónia, o Ministério considera que a aplicação dos intervalos médios para a renda, conforme estabelecido no relatório da Uus Maa, não se justifica; e

e) A alegação da Tartu Agro AS de que se devem deduzir 20 % das rendas mínimas constantes do relatório da Uus Maa, é infundada à luz dos pontos anteriores.

4.2. **Observações da Tartu Agro AS após o acórdão do Tribunal Geral**

(217) A Tartu Agro AS alega que 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. Em alternativa, o contrato de arrendamento foi celebrado no âmbito dos preparativos para a privatização, a fim de maximizar as receitas da venda das ações da Tartu Agro AS ou de compensar esta última pelos serviços públicos prestados.

(218) A Tartu Agro AS 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. Em alternativa, a Tartu Agro AS alega que a venda das ações da Tartu Agro e a fusão eliminaram qualquer vantagem económica associada ao contrato de arrendamento.

(219) Além disso, a Tartu Agro AS alega que eventuais auxílios estatais estão isentos e são compatíveis com o mercado interno.

(220) Por último, a Tartu Agro AS alega que uma eventual recuperação do auxílio seria contrária aos princípios da confiança legítima e da segurança jurídica ou excluída devido ao tempo decorrido entre a primeira ação da Comissão e a decisão final ou nos termos do artigo 17.º do Regulamento (UE) 2015/1589, que estabelece as regras de execução do artigo 108.º do TFUE.

(221) A Tartu Agro AS alega que o contrato de arrendamento não previa qualquer vantagem económica em nenhum momento, pelas seguintes razões:

a) Em 2000, a Estónia não era um Estado-Membro da UE e não foi concedido qualquer apoio agrícola na Estónia, além de que o valor e os preços de arrendamento dos terrenos agrícolas eram baixos;

([36]) Regulamento (UE) 2021/2115 do Parlamento Europeu e do Conselho, de 2 de dezembro de 2021, que estabelece regras para apoiar os planos estratégicos a elaborar pelos Estados-Membros no âmbito da política agrícola comum (planos estratégicos da PAC) e financiados pelo Fundo Europeu Agrícola de Garantia (FEAGA) e pelo Fundo Europeu Agrícola de Desenvolvimento Rural (FEADER), e que revoga os Regulamentos (UE) n.º 1305/2013 e (UE) n.º 1307/2013 (JO L 435 de 6.12.2021, p. 1, ELI: http://data.europa.eu/eli/reg/2021/2115/oj).

b) Os terrenos arrendados precisavam de investimentos em sistemas de melhoramento dos terrenos e eram necessários investimentos consideráveis para substituir os drenos degradados e estragados, pelo que a Tartu Agro AS alega que realizou um investimento anual médio de […] EUR em sistemas de melhoramento dos terrenos;

c) A Estónia não estava preparada para realizar investimentos em sistemas de melhoramento dos terrenos e, por conseguinte, arrendou os terrenos durante 25 anos;

d) Os investimentos em sistemas de melhoramento dos terrenos beneficiam o proprietário do terreno;

e) O contrato de arrendamento exigia que o arrendatário realizasse investimentos, referidos no considerando 68, alínea a), que deveriam ser considerados como parte do pagamento da renda;

f) O contrato de arrendamento incluía a obrigação de o arrendatário pagar despesas anuais especificadas, referidas no considerando 68, alínea b), que devem ser consideradas como parte do pagamento da renda; e

g) Devido à obrigação contratual de realizar investimentos, às despesas anuais e a outros investimentos, o contrato de arrendamento não melhorou a situação financeira da Tartu Agro AS.

(222) No que diz respeito ao preço de mercado das rendas, a Tartu Agro AS observa que:

a) O relatório da Uus Maa afirma que, em 2000, o valor dos terrenos era baixo e que a futura adesão da Estónia à UE não estava prevista; a área arrendada está localizada em zonas onde os sistemas de melhoramento dos terrenos exigem uma manutenção contínua;

b) O relatório da Uus Maa refere que o contrato de arrendamento não é, de modo algum, padrão em termos de duração e número de hectares;

c) O relatório AS Pindi Kinnisvara afirma que os contratos de arrendamento agrícola não impõem normalmente ao arrendatário obrigações de realização de investimentos específicos;

d) O relatório da Uus Maa não apresenta uma estimativa credível do preço de mercado, uma vez que afirma que as rendas efetivas no mercado podem apresentar uma variação de ± 20 %;

e) Os dados de mercado do Serviço de Estatística e do Serviço de Administração das Terras Agrícolas não têm em conta a dimensão do terreno, a sua fertilidade e valor, nem os custos/investimentos incluídos na renda;

f) O impacto financeiro dos compromissos contratuais para melhorar a fertilidade do solo previstos no contrato de arrendamento era significativamente superior à média estónia nessa altura;

g) O contrato de arrendamento obrigava a Tartu Agro AS a realizar investimentos e despesas pelo menos nos montantes especificados no considerando 68;

h) Não é correto comparar este contrato de arrendamento 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 neste caso;

i) A utilização dos terrenos arrendados limitava-se a fins agrícolas.

(223) No que diz respeito à renda, a Tartu Agro AS alega que os seguintes elementos devem ser incluídos no seu pagamento da renda:

a) A renda acordada, uma vez que foi aumentada;

b) A obrigação de investimentos anuais em sistemas de melhoramento dos terrenos;

c) A obrigação de despesas anuais relacionadas com a manutenção das terras e a melhoria da fertilidade do solo;

d) Investimentos efetivos em sistemas de melhoramento dos terrenos que excedam os montantes especificados no contrato de arrendamento; e

e) Impostos relacionados com os terrenos arrendados.

(224) A obrigação de investir, pelo menos, […] EEK ([…] EUR) por ano na renovação 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.

(225) No que respeita às despesas do arrendatário com a manutenção dos terrenos e a melhoria da qualidade do solo, a Tartu Agro AS 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. Para a Tartu Agro AS, as obrigações geraram uma despesa de […] EEK ([…] EUR) por ano.

(226) No que diz respeito à privatização da Tartu Agro AS e à fusão, a Tartu Agro AS alega que:

a) As autoridades estónias procuraram maximizar o lucro organizando o procedimento de concurso para o arrendamento dos terrenos, enquanto concurso seletivo, para garantir que a Tartu Agro AS prosseguia as suas atividades de produção agrícola e mantinha o seu valor, que dependia da sua capacidade para utilizar os terrenos arrendados;

b) A possibilidade de a Tartu Agro AS utilizar os terrenos arrendados era uma condição prévia para as suas operações comerciais e o seu valor;

c) No momento da privatização e da fusão, o valor da Tartu Agro AS baseava-se no valor do contrato de arrendamento;

d) Qualquer vantagem económica anormal gerada pelo contrato de arrendamento veio aumentar o preço de venda da Tartu Agro AS.

(227) Por conseguinte, a Tartu Agro AS alega que:

a) A Estónia agiu como um investidor privado, uma vez que procurou maximizar o lucro através do arrendamento do terreno a um preço inferior ao preço de mercado à sua entidade e, em seguida, da venda das ações dessa entidade; e

b) A aquisição das ações da Tartu Agro AS e a subsequente fusão eliminaram qualquer vantagem económica gerada pelo contrato de arrendamento que estivesse incluída no preço pago pela OÜ Tartland pela aquisição da Tartu Agro AS e, consequentemente, a Tartu Agro AS teria reembolsado ao Estado estónio a vantagem gerada pelo contrato de arrendamento.

(228) Além disso, a Tartu Agro AS alega que os eventuais auxílios estatais seriam isentos e compatíveis com o mercado interno, ou constituiriam auxílios *de minimis*, nomeadamente devido à situação económica em que o contrato de arrendamento foi celebrado e ao facto de a Tartu Agro AS operar como centro de propagação de sementes conforme com a OCDE e como base de aprendizagem e ensaio para a Universidade de Ciências da Vida estónia.

(229) A Tartu Agro AS explica que é 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 Tartu Agro AS foi incluída no sistema de cultivo de sementes da OCDE. Por conseguinte, a Tartu Agro AS teve um papel determinante como centro de sementes ao assegurar a propagação de sementes certificadas e preservar a reserva nacional de sementes.

(230) A Tartu Agro AS 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 em domínios como a medicina veterinária, a pecuária, a genética animal, a reprodução animal e a cooperação em matéria de proteção fitossanitária. Por conseguinte, a Tartu Agro AS é de grande valor para o Governo estónio na realização de objetivos pedagógicos.

(231) Além disso, a Tartu Agro AS considera que as estatísticas do Serviço de Administração das Terras Agrícolas não são adequadas para comparação com os terrenos arrendados em causa. Estas estatísticas são generalizadas e não têm em conta as características específicas dos terrenos em questão. Tanto a renda das terras aráveis como a qualidade do solo dependem também de fatores que não foram incluídos na análise. Segundo a Tartu Agro AS, o Serviço de Administração das Terras Agrícolas não fornece informações sobre a qualidade dos terrenos arrendados, limitando-se a registar a qualidade média ponderada dos terrenos agrícolas arrendados, sem especificar o período a que diz respeito. Além disso, os contratos de arrendamento do Serviço de Administração das Terras Agrícolas não são, em substância, comparáveis ao contrato em causa, uma vez que, em geral, não incluem obrigações adicionais para os arrendatários como as que nele figuram.

(232) A Tartu Agro AS alega ainda que o relatório da Domus não tem em conta a natureza do terreno que é objeto do contrato de arrendamento. A avaliação do relatório destina-se exclusivamente a determinar o preço inicial de um leilão ou de uma venda/arrendamento e não é adequada para utilização no âmbito do procedimento em matéria de auxílios estatais. O relatório não tenta proceder a uma avaliação *ex post* do preço de mercado do arrendamento em causa durante a vigência do contrato. Além disso, uma das fontes de avaliação em que o relatório se baseia é a base de dados de operações do Serviço de Administração das Terras Agrícolas, que não são comparáveis aos terrenos arrendados em causa.

5. APRECIAÇÃO DAS MEDIDAS

5.1. Momentos e prazos relevantes para determinar a existência de um auxílio estatal

(233) Uma vez que o contrato de arrendamento foi assinado antes da adesão da Estónia à União Europeia (16 de novembro de 2000), por um período de 25 anos, e alterado várias vezes, a primeira questão consiste em determinar os momentos relevantes em que foram concedidos auxílios estatais e para que períodos.

(234) O controlo dos auxílios estatais e o quadro jurídico da UE em matéria de auxílios estatais tornaram-se obrigatórios para a Estónia em 1 de maio de 2004, data da adesão da Estónia à União Europeia («adesão»). O contrato de arrendamento inicial foi assinado e a sua execução teve início antes da adesão da Estónia à União Europeia, mas, dada a sua duração, o contrato de arrendamento, tal como alterado, está em vigor desde então (considerando 55). As alterações do contrato de arrendamento inicial foram acordadas após a adesão e o contrato de arrendamento ainda está em vigor até 2025.

(235) No que diz respeito às alegações da Tartu Agro AS, referidas nos considerandos 228 a 230, a Comissão reconhece que existiam poucos arrendamentos de terras aráveis na Estónia antes da adesão da Estónia à UE e que a Tartu Agro AS tinha inicialmente (em vez da maximização do lucro) um objetivo de cultivo de sementes e de investigação (considerando 30) e que o contrato de arrendamento inicial e o contrato de venda incluíam condições destinadas a assegurar a continuação das operações agrícolas e da qualidade das terras arrendadas (considerando 44). No entanto, a Comissão observa que a questão de saber se o contrato de arrendamento inicial era compatível com o mercado interno na data da sua assinatura ou em qualquer outra data anterior à adesão da Estónia à União Europeia não é abrangida pelo âmbito deste procedimento, uma vez que, como indicado no considerando 234, as regras em matéria de auxílios estatais se aplicam na Estónia a partir da sua adesão à União Europeia ([37]). Daqui resulta que a existência da alegada vantagem deve basear-se nas características do contrato à data da adesão da Estónia à União Europeia.

(236) No que diz respeito aos momentos em que o alegado auxílio foi concedido à Tartu Agro AS, a Comissão observa que, embora o contrato de arrendamento inicial tenha sido assinado em 2000, as suas condições foram alteradas várias vezes desde 2004 (considerandos 28, alínea b), e 75 a 82). Além disso, de acordo com o contrato de arrendamento inicial, o montante da renda era revisto uma vez por ano e o contrato de arrendamento permitia o aumento da renda em determinadas condições. Concretamente, o contrato de arrendamento inicial contemplava a possibilidade de alteração, desde que esta fosse decorrente de legislação (considerandos 62 e 64). Por conseguinte, os pagamentos de rendas efetuados desde 2004 não representam apenas a execução de direitos com base no contrato de arrendamento inicial.

(237) Daqui resulta que o auxílio foi concedido sempre que a Estónia se afastou do comportamento normal do mercado, o que ocorreu no momento da assinatura do contrato de arrendamento inicial, em 2000, e do facto de não ter sido alterado no momento da adesão da Estónia à União Europeia em 2004, mas também no momento em que a renda foi renegociada.

(238) Mais precisamente, após a adesão, o auxílio foi concedido nas seguintes datas:

1) Em 14 de janeiro de 2005 (considerando 77);

2) Em 21 de março de 2007 (considerando 78);

3) Em 12 de maio de 2009, quando outro aumento da renda foi acompanhado da introdução de obrigações adicionais para a Tartu Agro AS (considerando 79).

(239) Por último, na sequência da adoção da decisão inicial, que concluiu que o auxílio estatal foi concedido pela Estónia de forma ilegal e em violação do artigo 108.º, n.º 3, do TFUE, a favor da Tartu Agro AS, a Estónia teve de pôr termo às medidas (ver considerando 15). Consequentemente, em 29 de dezembro de 2020, a Estónia alterou as cláusulas do contrato de arrendamento (ver considerandos 81 e 82), aumentando unilateralmente a renda com efeitos retroativos. Assim, a partir de 2020, as condições do arrendamento não são as negociadas pelas partes no contrato, mas sim as decorrentes da execução da decisão inicial. O contrato de arrendamento, tal como revisto para dar cumprimento à decisão inicial, está fora do âmbito da presente decisão (ver considerando 29).

([37]) Acórdão de 1 de outubro de 2015, Electrabel e Dunamenti Erőmű/Comissão, C-357/14 P, ECLI:EU:C:2015:642, n.os 65 a 67.

240) A Comissão conclui que o período abrangido pela presente decisão vai desde o momento da adesão da Estónia à União Europeia (1 de maio de 2004) até 31 de dezembro de 2019.

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

(241) Nos termos do artigo 107.º, n.º 1, do TFUE, «[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».

(242) Na aceção dessa disposição, a qualificação de uma medida como auxílio estatal implica, por conseguinte, que estejam preenchidas as seguintes condições cumulativas: i) a medida deve ser imputável ao Estado e financiada através de recursos estatais; (ii) deve conferir uma vantagem a certas empresas; iii) essa vantagem deve ser seletiva; e iv) a medida deve falsear ou ameaçar falsear a concorrência e afetar as trocas comerciais entre os Estados-Membros.

5.2.1. *Recursos estatais e imputabilidade*

(243) 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. Os terrenos em questão são detidos pelo Estado (considerando 58) e arrendados pelo Ministério (considerando 32). A publicação do anúncio oficial do concurso com vista ao arrendamento do terreno (considerando 43) baseou-se na decisão de uma autoridade pública. Posteriormente, a celebração do contrato inicial, a sua alteração e o exercício dos direitos do Estado decorrentes desse contrato baseiam-se igualmente em atos de pessoas ou autoridades habilitadas a agir em nome do Estado. Por conseguinte, as medidas são imputáveis ao Estado e foram financiadas por meio de recursos estatais, uma vez que qualquer alegada renda acordada abaixo dos preços de mercado constitui uma transferência de recursos estatais sob a forma de receitas não recebidas ([38]), ([39]).

5.2.2. *Empresa*

(244) Para constituírem um auxílio estatal na aceção do artigo 107.º, n.º 1, do TFUE, as medidas devem conceder uma vantagem a uma empresa. As empresas são entidades que exercem uma atividade económica, independentemente do seu estatuto jurídico e da forma como são financiadas.

(245) O facto de a Tartu Agro AS ser, à data do anúncio oficial do concurso em 6 de julho de 2000 (considerandos 43 e 48), uma empresa pública de responsabilidade limitada é irrelevante, pois a ordem jurídica da União é neutra no que diz respeito ao regime da propriedade.

(246) As atividades económicas são atividades que consistem na oferta de bens ou serviços no mercado. O beneficiário das medidas é a Tartu Agro AS, que produz e vende produtos agrícolas (considerando 27). Por conseguinte, é uma empresa na aceção do artigo 107.º, n.º 1, do TFUE. O facto de o beneficiário ser uma empresa não foi afetado pela privatização (considerando 70) nem pela subsequente fusão (considerando 74), uma vez que a mesma atividade económica continuou após esses acontecimentos. Do mesmo modo, o facto de a Tartu Agro AS atuar como centro de sementes para o Governo estónio e como centro de formação e ensaio tanto para o Ministério como para a Universidade de Ciências da Vida estónia (considerandos 228 e 229) não põe em causa a sua natureza de empresa. Embora a atuação como centro de sementes do Governo e como centro de formação e ensaio para uma universidade possa ser considerada uma atividade não económica em determinadas circunstâncias, quando um terreno é arrendado a uma entidade que exerce simultaneamente atividades económicas e alegadamente não económicas, a vantagem beneficia intrinsecamente ambos os tipos de atividades. Tal deve-se ao facto de não ser possível garantir que partes dos terrenos arrendados sejam utilizadas exclusivamente para fins económicos ou não económicos e, mesmo que isso fosse possível, não seria possível excluir o risco de subsidiação cruzada. A atividade principal da Tartu Agro AS é indubitavelmente uma atividade económica, relacionada com a produção e a comercialização de produtos agrícolas (considerandos 27 e 284). Por conseguinte, o beneficiário das medidas, a Tartu Agro AS, é considerada uma empresa ao longo de todo o período de inquérito.

([38]) Acórdão de 16 de maio de 2000, França/Ladbroke Racing e Comissão, C-83/98 P, ECLI:EU:C:2000:248, n.º 50.
([39]) Ver também acórdão de 28 de outubro de 2015, Hammar Nordic Plugg/Comissão, T-253/12, ECLI:EU:T:2015:811, n.º 112.

5.2.3. *Conceito de vantagem*

(247) 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 ([40]), isto é, sem a intervenção do Estado ([41]). Para poder constituir um auxílio, uma medida deve conferir vantagens ao beneficiário, libertando-o de encargos normalmente suportados pelo beneficiário. O conceito de «vantagem», na aceção do artigo 107.º, n.º 1, do TFUE, abrange não apenas prestações positivas, como as subvenções, mas também intervenções que, de formas diversas, diminuem os encargos que habitualmente oneram o orçamento da empresa que dela beneficia ([42]).

(248) São consideradas auxílios estatais as intervenções que, independentemente da forma que assumam, sejam suscetíveis de favorecer direta ou indiretamente empresas ou que possam ser consideradas uma vantagem económica que a empresa beneficiária não teria obtido em condições normais de mercado ([43]). A vantagem está presente sempre que a intervenção estatal melhora a situação financeira de uma empresa em termos diferentes das condições normais de mercado. Tal pode ser avaliado através de uma comparação entre a situação financeira da empresa após a medida e a situação financeira na ausência da medida ([44]).

(249) O fornecimento de bens ou serviços em condições preferenciais é suscetível de constituir um auxílio de Estado na aceção do artigo 107.º, n.º 1, do TFUE ([45]). Este conceito também se aplica quando as autoridades públicas arrendam ativos a preços inferiores aos preços de mercado, com a possibilidade de conferir uma vantagem económica ao arrendatário. O arrendamento de um terreno a um preço alegadamente preferencial é comparável à venda de um terreno por uma autoridade pública a uma empresa ([46]). Neste caso, há que verificar se o beneficiário presumido do auxílio adquiriu o terreno a um preço que não poderia ter obtido em condições normais de mercado. Neste contexto, a vantagem é igual à diferença entre o que o beneficiário tenha efetivamente pago e o que teria de pagar à época em condições normais de mercado ([47]).

(250) Neste contexto, a Comissão procede a uma apreciação económica complexa. A este respeito, a Comissão deve poder estimar, com suficiente precisão, o valor das medidas e, consequentemente, determinar um preço tão próximo quanto possível do valor de mercado ([48]).

([40]) Acórdão do Tribunal de Justiça de 11 de julho de 1996 no processo C-39/94, SFEI e outros (ECLI:EU:C:1996:285, n.ºs 60 e 61).
([41]) 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.
([42]) Acórdão de 17 de novembro de 2022, Volotea/Comissão, C-331/20 P e C-343/20 P, ECLI:EU:C:2022:886, n.º 104; acórdão de 7 de maio de 2020, BTB Holding Investments e Duferco Participations Holding/Comissão, C-148/19 P, ECLI:EU:C:2020:354, n.º 45.
([43]) Acórdão de 24 de outubro de 2019, Autostrada Wielkopolska/Comissão, T-778/17, ECLI:EU:T:2019:756, n.º 31. Ver acórdão de 2 de setembro de 2010, Comissão/Deutsche Post, C-399/08 P, ECLI:EU:C:2010:481, n.º 40, e jurisprudência aí referida, e acórdão de 27 de junho de 2017, Congregación de Escuelas Pías Provincia Betania, C-74/16, ECLI:EU:C:2017:496, n.º 65, e jurisprudência aí referida.
([44]) Acórdão do Tribunal de Justiça de 2 de julho de 1974, Itália/Comissão, 173/73, ECLI:EU:C:1974:71, n.º 13.
([45]) Acórdão de 11 de julho de 1996, SFEI e o., C-39/94, ECLI:EU:C:1996:285, n.º 59 e jurisprudência aí referida; acórdão de 1 de julho de 2010, ThyssenKrupp Acciai Speciali Terni/Comissão, T-62/08, ECLI:EU:T:2010:268, n.º 57, e jurisprudência aí referida; e acórdão 28 de fevereiro de 2012, Land Burgenland/Comissão, T-268/08 e T-281/08, ECLI:EU:T:2012:90, n.º 47, e jurisprudência aí referida.
([46]) Acórdão do Tribunal Geral de 13 de julho de 2022 no processo T-150/20, Tartu Agro/Comissão (ECLI:EU:T:2022:443, n.º 37).
([47]) Acórdão de 9 de dezembro de 2015, Grécia/Comissão, T-233/11 e T-262/11, ECLI:EU:T:2015:948, n.º 79.
([48]) Acórdão de 9 de dezembro de 2015, Grécia/Comissão, T-233/11, ECLI:EU:T:2015:948, n.º 131.

(251) Se uma operação como o arrendamento de ativos é efetuada após um procedimento de concurso competitivo, transparente, não discriminatório e incondicional, em conformidade com os princípios do TFUE relativos aos contratos públicos ([49]), pode presumir-se, regra geral, que essa operação está em conformidade com as condições de mercado, desde que tenham sido aplicados os critérios adequados para a seleção do arrendatário ([50]), ([51]).

(252) Para determinar se o contrato de arrendamento implica um auxílio, a Comissão deve aplicar o princípio do operador numa economia de mercado (ver secção 5.2.3.2) para determinar se o preço pago pelo presumível beneficiário do auxílio corresponde ao preço que um investidor privado teria podido fixar, atuando em condições normais de concorrência ([52]).

(253) Daqui resulta que, para apreciar a existência de uma vantagem, a Comissão analisará, em primeiro lugar, se o contrato segue um procedimento de concurso competitivo, transparente, não discriminatório e incondicional e, em segundo lugar, o resultado da avaliação do princípio do operador numa economia de mercado.

5.2.3.1. O arrendamento de terrenos e o procedimento de concurso

(254) Se uma operação como o arrendamento de ativos é efetuada após um procedimento de concurso competitivo, transparente, não discriminatório e incondicional, em conformidade com os princípios do TFUE relativos aos contratos públicos ([53]), pode presumir-se, regra geral, que essa operação está em conformidade com as condições de mercado, desde que tenham sido aplicados os critérios adequados para a seleção do arrendatário ([54]), ([55]). Por conseguinte, a conformidade de uma operação com as condições de mercado pode ser diretamente determinada se tiver sido realizada através de um procedimento de concurso competitivo, transparente, não discriminatório e incondicional. Por outro lado, se o procedimento de concurso que precedeu o contrato de arrendamento não tiver respeitado estas condições, tal constitui já um forte indício de uma vantagem em si mesma e influencia também a interpretação das cláusulas do contrato de arrendamento, bem como a avaliação da renda.

(255) Na decisão de início do procedimento, a Comissão manifestou dúvidas sobre se o procedimento de concurso aplicado para o arrendamento dos terrenos foi transparente, não discriminatório e incondicional.

(256) No caso em apreço, o anúncio oficial do contrato de arrendamento exigia a continuação da atividade de produção agrícola da Tartu Agro AS (considerando 44).

(257) 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. No caso de um concurso para um contrato de arrendamento, isto significa que o arrendatário tem de ser livre de utilizar o terreno em questão para os fins que entender.

(258) Se existir a condição de o comprador ou arrendatário 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 ([56]).

([49]) 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).
([50]) Acórdão de 17 de novembro de 2022, Volotea/Comissão, C-331/20 P e C-343/20 P, ECLI:EU:C:2022:886, n.º 128.
([51]) 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).
([52]) Acórdão de 16 de dezembro de 2010, Seydaland Vereinigte Agrarbetriebe, C-239/09, ECLI:EU:C:2010:778, n.º 34.
([53]) 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).
([54]) Acórdão de 17 de novembro de 2022, Volotea/Comissão, C-331/20 P e C-343/20 P, ECLI:EU:C:2022:886, n.º 128.
([55]) Ponto 89 da Comunicação sobre a noção de auxílio estatal.
([56]) Ponto 94 da Comunicação sobre a noção de auxílio estatal.

(259) As autoridades estónias alegam que o objetivo da condição a que se refere o considerando 44 não era a prossecução das atividades da Tartu Agro AS enquanto empresa, estando antes relacionado com a sua produção agrícola propriamente dita.

(260) 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 Tartu Agro AS – deveria continuar após o arrendamento dos terrenos. A Comissão considera que se trata de uma condição associada ao concurso. O contexto, em que o único participante elegível no concurso era, em última análise, essa mesma empresa, reforça essa natureza personalizada, tendenciosa e, por conseguinte, condicional da proposta.

(261) 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, relativamente à possibilidade de obter a renda mais elevada possível, a Estónia não agiu como um operador privado no mercado, mas sim como uma autoridade pública com motivações de natureza política no contexto de uma atividade económica de arrendamento de terrenos agrícolas. Um operador privado no mercado não sujeito a estes condicionalismos teria conseguido atrair mais propostas e uma renda mais elevada.

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

(263) À luz do que precede, o procedimento de concurso para arrendamento do terreno não preencheu as condições referidas no considerando 254, necessárias para se concluir que a operação decorreu em conformidade com as condições de mercado.

5.2.3.2. Princípio do operador numa economia de mercado (POEM)

(264) Os Estados-Membros podem intervir no mercado sem serem abrangidos pela proibição prevista no artigo 107.º, n.º 1, do TFUE se as suas intervenções corresponderem a um comportamento de um operador privado no mercado, racional e orientado para o lucro, que atue em circunstâncias semelhantes em condições normais de mercado. Por outras palavras, as operações económicas ou investimentos realizados por organismos públicos não conferem uma vantagem à sua contraparte, desde que sejam efetuados em conformidade com as condições normais de mercado ([57]).

(265) No âmbito do princípio do operador numa economia de mercado, o comportamento dos organismos públicos deve ser comparado com o de operadores económicos privados semelhantes em condições normais de mercado para determinar se as operações económicas realizadas por esses organismos concedem uma vantagem às suas contrapartes. As operações económicas realizadas por organismos públicos não conferem uma vantagem à sua contraparte, pelo que não constituem auxílios estatais, desde que sejam efetuadas em conformidade com as condições normais de mercado.

(266) A apreciação da conformidade de uma intervenção do Estado com as condições de mercado tem de ser feita numa base *ex ante*, tendo em conta as informações disponíveis no momento em que a intervenção foi decidida ([58]). De facto, qualquer operador prudente numa economia de mercado realizaria, normalmente, a sua própria apreciação *ex ante* da estratégia e das perspetivas financeiras de um projeto ([59]). Os operadores prudentes numa economia de mercado fazem, regra geral, uma avaliação *ex ante* das suas intervenções através da utilização de diversas metodologias.

(267) Ao aplicar o princípio do operador numa economia de mercado, a Comissão avalia a totalidade do contrato de arrendamento e as respetivas alterações, a fim de determinar se o Ministério agiu como um operador económico racional numa economia de mercado. Ao apreciar as medidas em causa, a Comissão examina todos os elementos pertinentes das medidas em causa e o seu contexto ([60]).

([57]) Acórdão do Tribunal de Justiça de 11 de julho de 1996 no processo C-39/94, SFEI e outros, ECLI:EU:C:1996:285, n.os 60 e 61.

([58]) Acórdão do Tribunal de Justiça de 5 de junho de 2012 no processo C-124/10 P, Comissão/EDF, ECLI:EU:C:2012:318, n.os 83, 84 e 85 e 105; acórdão do Tribunal de Justiça de 16 de maio de 2002 no processo C-482/99, França/Comissão (Stardust), ECLI:EU:C:2002:294, n.os 71 e 72; acórdão do Tribunal Geral de 30 de abril de 1998, Cityflyer Express/Comissão, T-16/96, ECLI:EU:T:1998:78, n.º 76.

([59]) Acórdão do Tribunal de Justiça de 5 de junho de 2012, Comissão/EDF, C-124/10 P, ECLI:EU:C:2012:318, n.os 82, 85 e 105.

([60]) De acordo com a Comunicação da Comissão sobre a noção de auxílio estatal (ponto 82), «A fim de apreciar se certas operações estão em consonância com as condições de mercado, **todas as circunstâncias relevantes do caso concreto devem ser tidas em conta.** Por exemplo, podem ocorrer circunstâncias excecionais em que a aquisição de bens ou serviços por uma autoridade pública, mesmo que efetuada a preços de mercado, pode não ser considerada em conformidade com as condições de mercado». Negrito nosso.

(268) Por conseguinte, a Comissão considera que, no caso em apreço, para além da renda anual acordada, é necessário ter também em conta outras características do contrato, como o contexto em que a medida foi adotada, o preço de mercado prevalecente para operações semelhantes na altura, a dimensão e a qualidade da superfície arrendada, as receitas geradas pelas diferentes partes do terreno arrendado, a duração, as obrigações financeiras e as cláusulas do contrato de arrendamento que estipulam as condições de alteração do mesmo, bem como a forma como o contrato de arrendamento foi executado (considerandos 75 a 84). Neste contexto, a Comissão observa que, no que diz respeito ao contrato de arrendamento inicial ou às suas alterações, as autoridades estónias não apresentaram quaisquer provas documentais que indicassem que as autoridades estónias teriam realizado uma avaliação *ex ante* para determinar se o contrato de arrendamento inicial e as suas alterações foram executados em conformidade com as condições normais de mercado e se as perspetivas de rentabilidade foram maximizadas.

(269) À luz da jurisprudência ([61]), a Comissão aprecia se as medidas podem ser consideradas racionais do ponto de vista económico, comercial e financeiro, tendo em conta as suas perspetivas de rentabilidade a curto ou a longo prazo e os outros interesses comerciais ou económicos em causa. As ações de um operador privado são, em princípio, guiadas por perspetivas de rentabilidade. Assim, quando a intervenção de um operador público a favor de uma empresa ignora qualquer perspetiva de rentabilidade, não se pode considerar que respeita o princípio do operador numa economia de mercado.

(270) No caso em apreço, a Comissão observa, no que diz respeito à vigência de 25 anos sem quaisquer condições de indexação (ver considerando 62), que um operador racional numa economia de mercado pode dar prioridade às perspetivas de rentabilidade a longo prazo, mas deve exigir uma compensação adequada pelo risco e pelo valor temporal.

(271) No que diz respeito ao contexto em que as medidas foram aplicadas, a Comissão observa estas medidas consistem em ações das autoridades estónias em diferentes momentos durante os 25 anos de vigência do contrato. A Comissão observa que, para efeitos da sua apreciação, os elementos de prova pertinentes são as informações disponíveis e os desenvolvimentos previsíveis no momento em que as decisões das autoridades estónias foram tomadas.

(272) A Comissão observa que, no caso em apreço, o impacto da adesão da Estónia nas rendas no setor agrícola não estava previsto no momento do contrato de arrendamento inicial. Daqui decorre que o simples facto de a renda de mercado ter aumentado durante os 25 anos de vigência do contrato de arrendamento não constitui, por si só, uma vantagem.

(273) Além disso, no que diz respeito ao contexto, a Comissão observa igualmente que os argumentos das partes relativos à situação no momento do contrato de arrendamento inicial ou à importância da exploração agrícola estatal de Tartu têm pouca relevância quando se trata de avaliar se o Ministério agiu como um operador racional numa economia de mercado quando executou o contrato de arrendamento após a adesão da Estónia à UE no contexto de uma operação económica relativa a uma empresa (ver considerando 246).

(274) A Comissão considera, tendo em conta que a baixa renda inicial acordada não teve devidamente em conta a vigência do contrato e que as autoridades estónias não utilizaram todas as suas possibilidades de aumento da renda que o contrato de arrendamento inicial permitia (considerandos 403 e 455 a 456), que um operador racional numa economia de mercado não teria celebrado um contrato de arrendamento de 25 anos que não incluísse uma condição de indexação ou outras disposições que permitissem aumentos anuais unilaterais ou automáticos da renda sem o acordo das partes.

(275) Um hipotético operador racional numa economia de mercado que se encontrasse numa situação comparável não teria tido uma justificação económica para uma vigência tão longa do contrato. O simples facto de a agricultura ativa contribuir para a manutenção ou até a melhoria da qualidade das terras arrendadas não justifica a vigência de 25 anos, uma vez que seria possível alcançar o mesmo impacto positivo para a qualidade dos terrenos arrendados através de um contrato de arrendamento mais curto e de condições comparáveis às utilizadas pelo Serviço de Administração das Terras Agrícolas. A vigência do contrato de arrendamento é excecionalmente longa em comparação com a prática normal do mercado (ver considerando 130). Além disso, o senhorio não beneficiou efetivamente dos investimentos efetuados pelo arrendatário (ver considerando 277 e secção 5.2.3.3.2.6.4).

([61]) Acórdão do Tribunal Geral de 10 de abril de 2024 no processo T-486/18, Danske Slagtermestre/Comissão, ECLI:EU:C:2024:217, n.º 67.

(276) No que diz respeito às condições segundo as quais o arrendatário era responsável pelo pagamento de todos os impostos relacionados com o objeto do contrato de arrendamento (considerando 61), a Comissão considera que um senhorio que fosse um operador racional numa economia de mercado teria interesse em incluir essa cláusula nos seus contratos de arrendamento, uma vez que a condição diz respeito a despesas que são uma responsabilidade legal do senhorio. De acordo com o relatório da Uus Maa e os dados do Serviço de Administração das Terras Agrícolas, a prática habitual em matéria de arrendamento público de terrenos é a de o arrendatário pagar o imposto fundiário (ver considerandos 361 a 364). Por conseguinte, a obrigação do arrendatário de pagar o imposto fundiário, tal como estipulado no contrato de arrendamento em questão, é coerente com as práticas habituais de um operador racional numa economia de mercado. No entanto, a Comissão observa que, ao apreciar a vantagem, é decisivo saber se essa obrigação constitui uma obrigação adicional para a Tartu Agro AS em comparação com outras empresas.

(277) No que diz respeito ao compromisso relativo às despesas de manutenção [considerando 68, alínea b)], a Comissão considera que um senhorio que fosse um operador racional numa economia de mercado não teria tido interesse em incluir essa condição, que orienta as operações do arrendatário, em termos monetários, nos seus contratos de arrendamento, uma vez que a condição diz respeito às despesas de exploração de uma empresa que opera no setor primário da agricultura e não diz respeito à redução das despesas do Estado (ver secção 5.2.3.3.2.6.4). A Comissão observa, no que diz respeito ao objetivo de garantir a preservação da qualidade do terreno, que os contratos de arrendamento do Serviço de Administração das Terras Agrícolas, que correspondem à prática normal de mercado dos arrendamentos públicos de terrenos, incluem obrigações de manutenção sem compromissos expressos em valores monetários. Independentemente da forma como esses compromissos relativos às despesas de manutenção foram expressos no contrato de arrendamento e nas suas alterações, a avaliação constante da secção 5.2.3.3.2.6.4 mostra que essas despesas não devem fazer parte da renda (ver considerandos 377 e 69).

(278) Do mesmo modo, no que se refere ao contrato de venda (considerando 73), um operador racional numa economia de mercado não teria tido qualquer interesse ou razão para incluir condições relativas aos investimentos pormenorizados ou ao número médio de trabalhadores no contrato de venda. O contexto era a venda ou privatização de uma empresa pública, em que o vendedor deveria normalmente ser motivado pelo lucro obtido com o preço de venda e não por considerações sociais ou pelos investimentos no terreno que beneficiam o arrendatário.

(279) No que diz respeito ao compromisso de realizar investimentos [considerando 68, alínea a)], uma vez que esses investimentos eram importantes para garantir a preservação da qualidade do terreno, a Comissão considera que um operador racional numa economia de mercado teria tido interesse em realizar ele próprio o investimento (em conformidade com a prática e as obrigações legais aplicáveis do senhorio) ou, se o deixasse ao arrendatário, que verificasse se o mesmo era realizado.

(280) A este respeito, a Comissão recorda que os contratos de arrendamento do Serviço de Administração das Terras Agrícolas, que correspondem à prática normal de mercado dos arrendamentos públicos de terrenos, incluem apenas certas obrigações de manutenção, sem compromissos em matéria de investimentos expressos em valores monetários. Além disso, a Lei do Melhoramento das Terras estabelece igualmente que este tipo de investimentos incumbe ao senhorio (considerando 180). No entanto, a Comissão considera que o simples facto de a Tartu Agro AS ter concordado em financiar esses investimentos não é suficiente para concluir que o contrato de arrendamento está em conformidade com o princípio do operador numa economia de mercado ([62]).

(281) Além disso, a Comissão observa que o compromisso relativo aos investimentos não foi cumprido, tal como acordado entre o Ministério e a Tartu Agro AS (considerando 99). O montante investido pela Tartu Agro AS na renovação dos sistemas de melhoramento dos terrenos é inferior ao compromisso em matéria de investimentos acordado. Um operador racional numa economia de mercado teria assegurado que o arrendatário financiava os seus compromissos conforme acordado.

(282) A Comissão conclui que um operador racional numa economia de mercado numa situação semelhante de um contrato de longo prazo com uma vigência de 25 anos teria assegurado a execução do compromisso em matéria de investimentos.

(283) No que diz respeito às alegações de que o contrato de arrendamento inicial foi utilizado para adquirir serviços de sementes (considerandos 228 a 230), a Comissão observa que a Estónia poderia ter tido, em especial no momento em que a Tartu Agro AS operava como exploração agrícola estatal, uma necessidade genuína de adquirir os serviços relacionados com a propagação e o armazenamento das sementes e verdadeiros objetivos de política pública.

([62]) Nesta situação, a conclusão sobre se o custo do compromisso em matéria de investimentos deve ser adicionado à renda é avaliada na secção 5.2.3.3.5.6.5.

(284) No entanto, a Comissão observa que o contrato de arrendamento e a atividade da Tartu Agro em geral permanecem no domínio da atividade económica (ver considerando 246). Além disso, as autoridades estónias não apresentaram quaisquer provas documentais que demonstrassem que tinham realizado qualquer análise *ex ante* para determinar se os preços dos serviços em questão tinham sido fixados em condições de mercado e qual seria o indicador de referência pretendido para esses serviços. Além disso, o contrato de arrendamento inicial não mencionava nem especificava nenhuma obrigação específica de propagação e armazenamento de sementes. As autoridades estónias não invocaram, nem tão-pouco demonstraram, que a atividade em questão cumpriria os critérios aplicáveis aos serviços de interesse económico geral.

(285) O simples facto de: i) o contrato de arrendamento (considerando 59), ii) a condição de prossecução da atividade de produção agrícola da Tartu Agro AS (considerando 43) e iii) o contrato de venda [considerando 73, alínea b)] estabelecerem todas uma condição relativa à prossecução da produção agrícola não indica que as autoridades estónias teriam agido fora do domínio das atividades económicas ao arrendarem os terrenos. Independentemente das suas motivações para celebrar e alterar o contrato de arrendamento, este foi celebrado com uma empresa e tinha de respeitar as regras em matéria de auxílios estatais a partir do momento da adesão da Estónia à União (considerando 289).

(286) Como se demonstra em pormenor nas secções seguintes, tendo em conta que o Ministério, um operador público, favoreceu a empresa Tartu Agro AS e ignorou as perspetivas de rentabilidade ao arrendar os terrenos a uma renda vantajosa demasiado baixa (considerando 457), não se pode considerar que tenha cumprido o princípio do operador privado ou o princípio do operador numa economia de mercado. A Comissão conclui que a Estónia não operou como um operador de mercado privado orientado para o lucro ao realizar, alterar e executar o contrato de arrendamento.

5.2.3.3. Avaliação das medidas em comparação com as condições de mercado

5.2.3.3.1. Observações gerais

(287) No caso em apreço, uma alegada renda preferencial em comparação com uma renda que teria prevalecido em condições normais de mercado proporciona uma vantagem ao beneficiário. Por outras palavras, a Comissão aprecia se a renda fixada pelas autoridades estónias corresponde à renda que um operador privado, operando em condições normais de concorrência, teria provavelmente fixado, tendo em conta que o único elemento de prova pertinente é a informação disponível e a evolução previsível no momento em que o contrato de arrendamento foi celebrado e alterado pelas partes. A Comissão avalia se a situação financeira da Tartu Agro AS melhorou desde a data de adesão da Estónia à União Europeia, em resultado de um contrato de arrendamento com condições diferentes das condições normais de mercado.

(288) Como concluiu a Comissão, o contrato de arrendamento inicial não foi adjudicado através de um concurso *incondicional* (considerando 262). Além disso, à data do contrato de arrendamento inicial, a Tartu Agro AS não era uma entidade independente (do Estado), mas operava sob o controlo do Ministério. Daqui resulta que o concurso não apresenta provas diretas e específicas de uma operação em que as partes atuavam de forma independente, no seu próprio interesse e em conformidade com as condições do mercado. Esta avaliação inclui uma comparação das medidas com as condições normais de mercado, e a situação financeira da Tartu Agro AS após a celebração do contrato de arrendamento deve ser comparada com a sua situação financeira se a medida não tivesse sido aplicada.

(289) Apenas são relevantes o efeito do contrato de arrendamento inicial [considerando 28, alínea a)], as suas alterações [considerando 28, alínea b)] e a sua execução [considerando 28, alínea c)] desde 1 de maio de 2004, data de adesão da Estónia à União Europeia, até ao final de 2019 [uma vez que este é o período abrangido pela presente decisão (ver considerando 29)], e não a causa ou o objetivo da intervenção do Estado no momento do contrato de arrendamento inicial ([63]), ou seja, é irrelevante saber por que razões ou com que objetivos as autoridades estónias celebraram o contrato de arrendamento com a Tartu Agro AS e se tinham, por exemplo, como finalidade assegurar a produção de sementes de alta qualidade na Estónia.

([63]) Acórdão de 17 de novembro de 2022, Volotea/Comissão, C-331/20 P e C-343/20 P, ECLI:EU:C:2022:886, n.os 106 e 107.

(290) A Comissão observa que, embora 1 de maio de 2004, data de adesão da Estónia à União Europeia, seja anterior ao fim do prazo de prescrição (secção 5.5.1), tal não impede a Comissão de declarar a existência de um auxílio ilegal após o fim do prazo de prescrição [ou seja, 14 de agosto de 2004 (ver considerandos 497 e 498)] ou de os tribunais nacionais ordenarem a sua recuperação em conformidade com as suas próprias regras nacionais em matéria de prescrição.

(291) O arrendamento de terrenos, que concedeu a vantagem à Tartu Agro AS, fazia parte das atividades económicas e não do exercício de poder público ou de outras atividades não económicas pelo Estado (ver considerando 246). Para determinar o preço de mercado da renda, a Comissão calcula a diferença entre a renda efetivamente paga pela Tartu Agro AS e uma renda comparável no mercado, tendo em conta os elementos selecionados que são direta ou indiretamente relevantes para determinar o justo valor de mercado no mercado identificado. A avaliação dos seguintes elementos assegura uma determinação abrangente e precisa do preço de mercado da renda, refletindo todas as condições e fatores de mercado relevantes:

a) As características do concurso que precedeu o contrato de arrendamento (considerandos 254 a 263);

b) A vigência do contrato (considerando 295);

c) O facto de o montante da renda acordado ser diferente do montante efetivamente pago pela AS Tartu Agro (considerando 296);

d) As obrigações financeiras das partes no contrato de arrendamento (considerandos 358, 364, 377 e 390);

e) O facto de o montante do compromisso para investimentos efetivamente pagos pela Tartu Agro AS ser diferente do montante dos investimentos objeto de compromisso acordados (considerandos 91 e 99);

f) As disposições relativas à revisão das rendas (considerandos 391 a 403);

g) A execução do direito das partes, uma vez que o contrato de arrendamento não é executado conforme acordado (considerando 456);

h) A dimensão e a qualidade dos terrenos arrendados (considerandos 87 e 341 a 343); e

i) O estatuto do senhorio enquanto Estado e o seu impacto no preço de mercado (secção 5.2).

(292) A renda do contrato de arrendamento não pode ser considerada isoladamente, mas apenas através da inclusão das características acima referidas na avaliação. Estes fatores são elementos pertinentes do contrato de arrendamento e não podem ser excluídos de uma avaliação exaustiva para determinar e comparar as condições do mesmo com as condições normais de mercado.

(293) A fim de avaliar se a Tartu Agro AS beneficiava de uma renda preferencial, ou seja, do pagamento de uma renda inferior ao preço de mercado, há que analisar as obrigações financeiras do contrato de arrendamento referidas no considerando 68. Por conseguinte, a Comissão avalia, na secção 5.2.3.3.2.6.2, se as despesas relacionadas com essas obrigações devem ser consideradas como fazendo parte dos pagamentos de rendas e se podem ser consideradas como fazendo parte dos rendimentos de rendas do senhorio.

(294) No que diz respeito à vigência do contrato, a Comissão observa que, durante um contrato a longo prazo, a variação do preço de mercado subjacente («risco de preço»), por si só, não resulta numa vantagem no contexto dos auxílios estatais se o preço inicialmente acordado, e o preço subsequentemente adaptado após cada alteração ou modificação, tiver tido em conta a vigência do contrato de arrendamento e o risco de preço. O simples facto de os preços à vista flutuarem durante um contrato a longo prazo não gera necessariamente uma vantagem, desde que o risco de preço tenha sido devidamente tido em conta ao abrigo das práticas normais de mercado (ver considerando 436).

(295) Daqui resulta que, no caso em apreço, tendo em conta a vigência de 25 anos, durante a qual ocorreram várias alterações, a Comissão avalia, nos considerandos 391 a 400, se a duração foi tida em conta de forma adequada.

(296) A Comissão considera que, na sua avaliação e quantificação da vantagem, é decisivo saber quais foram a execução e a aplicação efetivas do contrato de arrendamento e não o que foi formalmente acordado entre as partes. Neste caso, o montante semestral da renda efetivamente paga pela Tartu Agro AS foi diferente do montante acordado. Além disso, o compromisso em matéria de investimentos não foi realizado tal como definido no contrato de arrendamento. Daqui resulta que, para apreciar a vantagem, o montante da renda efetivamente paga pela Tartu Agro AS deve ser comparado com os preços de mercado e não com a renda acordada pelas partes, e só a realização efetiva do compromisso em matéria de investimentos deve ser acrescentada à renda quando esta é comparada com o indicador de referência das rendas no mercado.

(297) Além disso, para garantir que o montante da renda efetivamente paga pela Tartu Agro AS é comparável ao indicador de referência das rendas no mercado, os pagamentos anuais das rendas devem ser convertidos em valores baseados em hectares, utilizando um denominador baseado no tipo de terreno correspondente ao terreno arrendado em causa. Este método assegurará uma melhor comparabilidade.

(298) Em geral, a conformidade com as condições de mercado pode ser diretamente estabelecida quando uma transação se baseia num procedimento de concurso competitivo, transparente, não discriminatório e incondicional, razão pela qual a Comissão avalia, na secção 5.2.3.1, o procedimento de concurso descrito nos considerandos 42 a 54. Uma vez que o procedimento de concurso anterior ao contrato de arrendamento não preenchia essas condições, mas estava subordinado à prossecução das operações do beneficiário nesse terreno, tal constitui já um forte indício de uma vantagem em si mesma e influencia também a interpretação das cláusulas do contrato de arrendamento, bem como a avaliação da renda, que foi inferior ao preço de mercado durante todo o período de vigência do contrato, conforme alterado (considerando 423).

5.2.3.3.2. Conformidade da renda com o mercado

(299) Para calcular a diferença entre a renda paga pela Tartu Agro AS e a renda que deveria ter sido paga em condições normais de mercado, a Comissão:

a) Analisa os dados disponíveis sobre os preços de mercado dos arrendamentos de terrenos (secção 5.2.3.3.2.1) e define o indicador de referência das rendas no mercado (secção 5.2.3.3.2.2);

b) Define, tendo em conta a qualidade dos terrenos arrendados (considerando 318) e as circunstâncias do caso, bem como o contexto (considerando 317), o indicador de referência adequado das rendas no mercado no momento do arrendamento inicial (5.2.3.3.2.3), aquando da adesão da Estónia à UE (secção 5.2.3.3.2.4) e a partir de 2005 (5.2.3.3.2.5);

c) Define a superfície que é utilizada como denominador quando as rendas anuais são comparadas com os valores em euros por hectare (secção 5.2.3.3.2.6), a fim de assegurar a utilização de valores comparáveis;

d) Analisa, na secção 5.2.3.3.2.6.1, como podem ser tidas em conta as receitas geradas pelas superfícies arrendadas que não estão incluídas no denominador utilizado;

e) Analisa o impacto económico quando o denominador selecionado não inclui 100 % da superfície arrendada e como podem ser tidas em conta as receitas geradas por essa superfície reduzida (secção 5.2.3.3.2.6.1);

f) Analisa a desvantagem económica e a conformidade das obrigações financeiras com o mercado, a fim de definir em que medida a renda anual tem de ser ajustada para assegurar que corresponde ao indicador de referência selecionado das rendas no mercado (secção 5.2.3.3.2.6.2) e avalia separadamente cada uma dessas obrigações financeiras: i) o imposto fundiário (secção 5.2.3.3.2.6.3), ii) as despesas de manutenção anuais (secção 5.2.3.3.2.6.4) e iii) o compromisso em matéria de investimentos (secção 5.2.3.3.2.6.5);

g) Calcula a diferença entre a renda paga pela Tartu Agro AS e o indicador de referência das rendas no mercado na data da adesão da Estónia à União Europeia, a fim de determinar a conformidade da renda com o mercado nessa data (secção 5.2.3.3.2.8);

h) Calcula a diferença entre a renda paga pela Tartu Agro AS e o indicador de referência das rendas no mercado nos momentos em que a renda foi ajustada pelas partes, a fim de verificar a conformidade da renda com o mercado nesses períodos (secção 5.2.3.3.2.9);

i) Calcula (secção 5.2.3.3.2.10) a diferença entre a renda paga pela Tartu Agro AS e o indicador de referência das rendas no mercado desde 2005;

j) Analisa a sensibilidade das suas conclusões (secções 5.2.3.3.2.10.1 a 5.2.3.3.2.10.3);

k) Avalia uma alegação de que a presumível vantagem decorrente da diferença calculada foi eliminada quando a Estónia vendeu as suas ações na Tartu Agro AS (secção 5.2.3.3.2.11); e

l) Apresenta a sua conclusão sobre a existência de uma vantagem (secção 5.2.3.5).

(300) Além disso, a Comissão

a) Analisa o impacto económico e financeiro e a conformidade com o mercado da vigência e das disposições em matéria de ajustamentos de preços (secção 5.2.3.3.2.7);

b) Avalia, na secção 5.2.3.4, a conformidade da execução do contrato de arrendamento com o mercado.

5.2.3.3.2.1. Avaliação do indicador de referência disponível das rendas no mercado

(301) Como, no caso em apreço, não existe uma fonte única para determinar o preço de mercado que abranja toda a vigência do contrato, ou seja, de 2000 a 2025 (termo do contrato) ou mesmo até 2019 (final do período de inquérito). Pelo contrário, a Comissão tem de utilizar os vários conjuntos de dados fornecidos pela Estónia e pela Tartu Agro AS para definir um indicador de referência de mercado correto.

(302) Para determinar o preço de mercado de um terreno arrendado, a Comissão pode recorrer a uma avaliação por peritos independentes previamente às negociações de venda, por forma a estabelecer o valor de mercado, com base em indicadores de mercado e critérios de avaliação de aceitação geral ([64]). No caso em apreço, a Comissão examinou os relatórios de avaliação dos peritos e solicitou informações adicionais às autoridades estónias sobre os indicadores de referência do mercado disponíveis. Além disso, a Comissão solicitou às autoridades estónias informações adicionais relativas à exatidão das informações estatísticas disponíveis em 14 de dezembro de 2022 e em 22 de dezembro de 2022. Na sequência do pedido, as autoridades estónias forneceram mais dados sobre os preços de arrendamento dos terrenos.

(303) Concretamente, os dados sobre os preços de arrendamento dos terrenos fornecidos pela Estónia consistem em duas fontes de dados estatísticos (o Serviço de Administração das Terras Agrícolas e o Serviço de Estatística) e três relatórios de avaliação de empresas especializadas externas (considerando 102).

(304) No que diz respeito aos dados publicados pelo Serviço de Estatística, a Comissão conclui que estes não fornecem um indicador de referência adequado das rendas no mercado e, pelas razões explicadas nos considerandos 109, 113 e 213 a 214, fornecem um indicador de preços inferior aos preços de mercado relevantes, uma vez que os dados incluem contratos de arrendamento celebrados gratuitamente ou relativamente aos quais existia um acordo para pagar apenas o imposto fundiário. Além disso, não fornece uma estimativa para um terreno arrendado por uma autoridade pública que, segundo os peritos, tem níveis de preços mais elevados do que os terrenos arrendados por intervenientes privados devido aos direitos preferenciais de continuar a utilizar o terreno após o termo do arrendamento, quer comprando o terreno quer continuando a arrendá-lo sob reserva da decisão do Estado. Esta conclusão está em conformidade com o relatório da Uus Maa (considerando 135). Resulta da jurisprudência que os métodos de determinação do valor de mercado devem ter em conta a atualização dos preços em caso de forte subida destes, de modo que o preço efetivamente pago se aproxime o mais possível do valor de mercado ([65]). A Comissão considera que os dados publicados pelo Serviço de Estatística não preenchem esta condição.

(305) No que diz respeito ao relatório da Pindi Kinnisvara (considerandos 104 e 116 a 118), a Comissão observa que o mesmo foi encomendado pela Tartu Agro AS e retirado pelas autoridades estónias e que não especifica a que período a sua avaliação diz respeito.

(306) Além disso, a Comissão observa que, uma vez que o relatório da Pindi Kinnisvara avaliou uma estimativa do preço de mercado para terrenos agrícolas situados num local atrativo no condado de Tartu, com cerca de 90 % da superfície utilizada, tendo em conta a obrigação do arrendatário de realizar investimentos específicos (ver considerando 116), o indicador de referência do seu preço tem em conta as obrigações financeiras, a localização e a dimensão e utilização das parcelas.

([64]) Comunicação sobre a noção de auxílio estatal, n.º 103. Ver acórdão de 13 de julho de 2022, Tartu Agro/Comissão, T-150/20, ECLI:EU:T:2022:443, n.º 37, segundo o qual o arrendamento de um terreno a um preço alegadamente preferencial é comparável à venda de um terreno por uma autoridade pública a uma empresa.

([65]) Acórdão de 6 de dezembro de 2010, Seydaland Vereinigte Agrarbetriebe, C-239/09, ECLI:EU:C:2010:778, n.º 54.

(307) No entanto, o relatório da Pindi Kinnisvara não analisa nem explica de que forma estas características, que são pertinentes para a avaliação, foram tidas em conta, ou seja, não especifica como foi calculada a obrigação de 104 EUR por hectare para investimentos específicos (considerando 116) e em que medida essa obrigação afetou a avaliação da renda de mercado paga pela Tartu Agro AS.

(308) Daqui resulta que a Comissão considera que o relatório da Pindi Kinnisvara não apresenta uma estimativa fiável, exata e útil dos preços dos terrenos arrendados. Por conseguinte, a Comissão conclui que a sua estimativa dos preços de mercado não pode ser utilizada na avaliação.

(309) No que diz respeito ao relatório da Uus Maa, a Comissão observa que este fornece estimativas precisas dos preços de mercado para o período anterior à adesão da Estónia à UE. Relativamente ao período após a adesão, o relatório da Uus Maa regista um aumento dos níveis de preços e resume as suas estimativas dos preços das rendas sob a forma de intervalos de preços correspondentes a cinco anos. Por conseguinte, uma vez que o intervalo de preços representa uma evolução dos preços durante o período em questão, a média dos intervalos de preços apresentados não é um indicador exato dos preços de mercado no final ou no início do período de cinco anos em questão, nomeadamente tendo em conta o aumento dos preços. Resulta da jurisprudência que os métodos de determinação do valor de mercado devem ter em conta a atualização dos preços em caso de forte subida destes, de modo que o preço efetivamente pago se aproxime o mais possível do valor de mercado ([66]). A Comissão considera que o facto de o relatório da Uus Maa fornecer apenas intervalos de preços após a adesão da Estónia à UE reduz consideravelmente a exatidão dos seus dados na análise do período desde 2005.

(310) O relatório da Uus Maa baseou a sua análise numa avaliação pormenorizada dos terrenos arrendados pela Tartu Agro AS. Além disso, o relatório da Uus Maa analisou o contrato de arrendamento, observando que o mesmo especifica em pormenor que a Tartu Agro AS deve realizar serviços de manutenção e que tipo de manutenção deve ser realizada, ao passo que, de acordo com a prática normal do mercado, essas obrigações de manutenção foram incluídas nos contratos de arrendamento em termos genéricos. Além disso, o relatório da Uus Maa observa que o contrato de arrendamento tem uma duração excecionalmente longa e abrange uma grande superfície em comparação com a prática normal de mercado (considerando 123).

(311) A Comissão observa que o relatório da Uus Maa não explica nem analisa a longa duração e a grande superfície do contrato de arrendamento, a obrigação do senhorio de adquirir o investimento efetuado pelo arrendatário no final do contrato e as obrigações financeiras do contrato de arrendamento (ver considerandos 61 e 68). A Comissão considera que esta situação limita consideravelmente a utilização que a Comissão pode fazer do relatório da Uus Maa na análise.

(312) Por conseguinte, a Comissão conclui que as informações mais fiáveis que o relatório da Uus Maa fornece são as relativas à qualidade dos terrenos arrendados, ao preço de mercado antes da adesão e ao seu impacto nas rendas de mercado, uma vez que fornece indicadores de referência específicos das rendas no mercado para esses momentos. Assim, a Comissão baseia-se neste relatório para a renda em 2004, observando que os dados do Serviço de Administração das Terras Agrícolas só estão disponíveis a partir de 2005 (ver considerando 314).

(313) O relatório da Domus avalia em pormenor cerca de 45 % dos terrenos arrendados do contrato em causa na decisão (ver considerando 155). No entanto, tal como indicado no ponto 2.5.9, a qualidade dos terrenos pode variar. Fornece igualmente uma estimativa de preços para um preço inicial num leilão público de arrendamento de terrenos com data-valor ([67]) em 18 de fevereiro de 2020. Além disso, o relatório da Domus não fornece estimativas de preços retroativas (ou seja, estimativas de preços para o passado), o que torna este relatório pouco relevante para a avaliação da Comissão, uma vez que o ano de 2020 está fora do período de inquérito abrangido pela decisão ([68]) (considerando 15).

(314) Os dados do Serviço de Administração das Terras Agrícolas fornecem informações sobre arrendamentos de terrenos agrícolas realizados em operações semelhantes às que estão em causa, ou seja, a venda ou o arrendamento de terrenos públicos. A Comissão recorda que os arrendamentos públicos têm níveis de preços mais elevados do que os arrendamentos privados porque os proponentes que apresentam a proposta mais elevada adquirem tanto o direito de arrendar o terreno como o direito preferencial de continuar a utilizá-lo após o termo do contrato de arrendamento, adquirindo o terreno ou continuando a arrendá-lo, sob reserva da decisão do Estado (considerandos

([66]) Acórdão de 6 de dezembro de 2010, Seydaland Vereinigte Agrarbetriebe, C-239/09, ECLI:EU:C:2010:778, n.º 54.
([67]) A data-valor é a data a que se refere o resultado da avaliação (renda).
([68]) A avaliação da qualidade dos terrenos (secção 2.5.9.2). Ver igualmente o considerando 315, alínea e).

111 a 113). Além disso, esses dados correspondem aos preços de mercado obtidos a partir de operações baseadas num concurso público aberto e incondicional. Os dados do Serviço de Administração das Terras Agrícolas fornecem informações sobre os preços realizados desde 2005. A Comissão reconhece que a qualidade dos terrenos arrendados pelo Serviço de Administração das Terras Agrícolas varia, bem como o número de arrendamentos num determinado ano. Além disso, os arrendatários são obrigados a assumir determinados compromissos (considerando 114) que são parcialmente semelhantes aos incluídos no contrato de arrendamento. Daqui resulta que o Serviço de Administração das Terras Agrícolas fornece um indicador de referência anual dos preços de mercado desde 2005, que se baseia em operações realizadas num mercado relevante (arrendamento de terrenos agrícolas públicos) com base num concurso público incondicional.

5.2.3.3.2.2. Seleção do indicador de referência adequado das rendas no mercado

(315) A Comissão observa que, para identificar uma referência adequada, é necessário prestar especial atenção ao tipo de contrato de arrendamento de terrenos (arrendamento de terrenos agrícolas), ao operador em causa, ao tipo de operação em causa (arrendamento a longo prazo) e ao mercado em causa (terrenos arrendados por uma autoridade pública) ([69]).

(316) O calendário da operação é também particularmente relevante perante acontecimentos económicos significativos, como a adesão da Estónia à UE, e quando os relatórios de peritos disponíveis têm datas-valor diferentes por utilizarem anos diferentes para a sua estimativa da renda e não existe um relatório único que abranja toda a vigência do contrato de arrendamento.

(317) No que diz respeito às circunstâncias do caso e ao contexto em que o método de avaliação comparativa é utilizado, a Comissão observa o seguinte:

a) De acordo com o relatório da Uus Maa, antes da adesão da Estónia à União Europeia, em 2004, havia poucos arrendamentos de terras aráveis, os contratos de arrendamento eram raros e os terrenos podiam ter sido disponibilizados gratuitamente para evitar o seu abandono;

b) O mercado de arrendamento de terrenos evoluiu e as rendas aumentaram consideravelmente desde 2000 (ver, quadro 8, quadro 10 e quadro 11);

c) Os terrenos arrendados pelo Serviço de Administração das Terras Agrícolas são propriedade do Estado (considerando 111), o que é um fator que afeta o nível de preços das rendas de acordo com os pareceres dos peritos, bem como os terrenos arrendados à Tartu Agro AS (ver considerandos 113 e 144);

d) A vigência excecional do contrato de arrendamento é um fator que só pode aumentar o valor da alegada vantagem quando a renda é comparada com o preço de mercado (considerando 403);

e) O relatório da Domus (mesmo que apenas preveja uma estimativa da renda para 2020), que é o mais recente relatório de avaliação por peritos que baseou a sua apreciação numa avaliação pormenorizada do terreno, está em conformidade com os dados do Serviço de Administração das Terras Agrícolas, e, além disso, indica que estes fornecem uma estimativa prudente dos preços (secção 5.2.3.3.2.10.2); e

f) Os dados do Serviço de Administração das Terras Agrícolas baseiam-se em operações públicas de arrendamento realizadas e correspondem aos dados relativos aos preços das operações de arrendamento realizadas através de um procedimento de concurso competitivo, transparente, não discriminatório e incondicional.

(318) A Comissão conclui que a adesão da Estónia à União Europeia em 2004 teve um impacto considerável no mercado do arrendamento agrícola. Além disso, o mercado das terras agrícolas, incluindo o nível das rendas, evoluiu consideravelmente. Resulta da jurisprudência que o método de determinação do valor de mercado deve ter em conta a atualização dos preços em caso de forte subida destes, de modo que o preço efetivamente pago se aproxime o mais possível do valor de mercado ([70]). Uma média de um intervalo de preços que resuma a evolução dos preços ao longo dos anos não é um indicador de referência das rendas no mercado adequado para o aumento dos preços, uma vez que pode não refletir adequadamente as flutuações de preços. Ao realizar uma avaliação comparativa dos valores de mercado, é essencial ter em conta as variações de preços num período selecionado que permita, tanto quanto

([69]) Comunicação sobre a noção de auxílio estatal.
([70]) Acórdão de 6 de dezembro de 2010, Seydaland Vereinigte Agrarbetriebe, C-239/09, ECLI:EU:C:2010:778, n.º 54.

possível, uma avaliação precisa e exaustiva. Por conseguinte, após avaliar os dados à sua disposição e a sua fiabilidade (ver secção 5.2.3.3.2.1), a Comissão conclui que a comparação mais exata dos valores de mercado se baseia em dados anuais. Daqui resulta que os dados anuais são o indicador de referência mais adequado para as rendas. No que diz respeito à qualidade dos terrenos arrendados, a Comissão observa que:

a) De acordo com o relatório da Uus Maa, 2 839,50 ha da superfície (92 %) avaliada são terras aráveis (considerando 148);

b) De acordo com o relatório da Uus Maa, 22 % das terras aráveis têm boa qualidade e 78 % têm uma qualidade média (considerando 149);

c) Resulta do que precede que, no que respeita ao tipo de terreno, a superfície arrendada corresponde a terrenos agrícolas e a qualidade dos terrenos arrendados corresponde à superfície agrícola média;

d) O relatório da Uus Maa explica que, para os terrenos arrendados à Tartu Agro AS, o indicador de qualidade numérico [ver considerando 150 e considerando 216, alínea d)] referido no considerando 160 é superior ao indicador de qualidade médio na Estónia e no condado de Tartu (considerando 151); por conseguinte, a qualidade dos terrenos arrendados reproduz adequadamente a qualidade dos terrenos na Estónia e no condado de Tartu.

e) A média ponderada da classificação qualitativa dos terrenos arrendados à Tartu Agro AS é superior à dos terrenos arrendados pelo Serviço de Administração das Terras Agrícolas (ver considerandos 162 a 163); e

f) Uma vez que o relatório da Uus Maa (considerando 154) conclui que os terrenos avaliados ao abrigo do contrato de arrendamento tinham uma qualidade AA e o relatório da Domus (considerando 156) conclui que os terrenos avaliados tinham qualidade B--, os terrenos arrendados, em primeiro lugar, correspondem à média dos terrenos na Estónia e, em segundo lugar, o relatório da Domus, que avaliou apenas uma parte dos terrenos arrendados, tinha uma classificação de qualidade inferior à do relatório da Uus Maa, que avaliou 100 % da superfície arrendada.

(319) Além disso, a Comissão observa que as empresas especializadas externas (ou seja, o relatório da Uus Maa ou o relatório da Domus) que avaliam em pormenor os terrenos arrendados não concluíram que a superfície teria desvantagens materiais em comparação com os terrenos arrendados no condado de Tartu.

(320) Além disso, a AS Pindi Kinnisvara foi convidada a avaliar o valor do terreno «num local atrativo no condado de Tartu».

(321) Além disso, a Comissão considera que a alegação da Tartu Agro AS de que os dados do Serviço de Administração das Terras Agrícolas não são comparáveis ao contrato de arrendamento não é correta (considerando 231). Com efeito, os leilões do Serviço de Administração das Terras Agrícolas especificam que, para além do pagamento da renda, o arrendatário tem de pagar o imposto fundiário e comprometer-se a manter o terreno em boas condições. Estipulam igualmente que, em caso de acordo escrito com o arrendatário, também podem ser efetuadas alterações e melhoramentos que vão além da manutenção regular do terreno arrendado, os quais serão posteriormente deduzidos da renda (devendo, por isso, esses custos ser considerados como parte da renda). Assim, existe apenas uma diferença entre a prática do Serviço de Administração das Terras Agrícolas e o contrato de arrendamento, e está relacionada com o facto de os investimentos em sistemas de melhoramento dos terrenos deverem ser financiados pelo arrendatário ao abrigo do contrato de arrendamento. Ao mesmo tempo, a renda, o montante dos compromissos de manutenção e os investimentos em sistemas de melhoramento dos terrenos são todos quantificados (considerandos 68, 85, 89 e 99), pelo que estes valores podem ser comparados separadamente com o indicador de referência. Basta identificar e separar os custos dos investimentos em sistemas de melhoramento dos terrenos para que seja possível comparar o contrato de arrendamento com os dados do Serviço de Administração das Terras Agrícolas, que já possui contratos semelhantes. Por conseguinte, a Comissão conclui que os contratos de arrendamento do Serviço de Administração das Terras Agrícolas são comparáveis ao contrato de arrendamento, após um ajustamento dos custos dos investimentos em sistemas de melhoramento dos terrenos. Por último, no que diz respeito à qualidade dos terrenos ao abrigo do contrato de arrendamento, a Comissão observa que esta não se afasta dos dados do Serviço de Administração das Terras Agrícolas e conclui que os terrenos arrendados ao abrigo do contrato de arrendamento correspondem, exceto no que respeita à vigência e ao número de hectares arrendados, aos terrenos arrendados pelo Serviço de Administração das Terras Agrícolas. Concretamente, uma vez que os dados do Serviço de Administração das Terras Agrícolas provêm de arrendamentos de terrenos por uma autoridade pública, esses dados são comparáveis e estão ligados ao mesmo tipo de operações (ou seja, operações públicas).

(322) Tendo em conta o que precede, a Comissão conclui que as operações de arrendamento do Serviço de Administração das Terras Agrícolas em todos os condados (considerando 111) representam o indicador de referência mais adequado para a renda de mercado para o período após 2004, uma vez que os dados das operações de arrendamento do Serviço de Administração das Terras Agrícolas correspondem à renda que um operador privado, operando em condições normais de concorrência, teria provavelmente fixado. Esta conclusão prevalece mesmo que a Comissão reconheça que os dados do Serviço de Administração das Terras Agrícolas não utilizam exatamente o mesmo tipo de contratos (ou seja, a Comissão reconhece que a qualidade dos terrenos arrendados pelo Serviço de Administração das Terras Agrícolas varia, bem como o número de arrendamentos num determinado ano). Além disso, os arrendatários são obrigados a assumir determinados compromissos (considerando 114) que são apenas parcialmente semelhantes aos incluídos no contrato de arrendamento (ver considerando 314). No entanto, estas diferenças não põem em causa o valor dos dados do Serviço de Administração das Terras Agrícolas como referência, uma vez que os dados continuam a ser fiáveis e coerentes e proporcionam uma base suficiente para calcular a renda o mais próxima possível do valor de mercado ([71]). Neste contexto (ver também o considerando 321), a Comissão considera que a natureza pública do arrendamento de terrenos agrícolas avaliado pelo Serviço de Administração das Terras Agrícolas é o fator determinante, uma vez que centra a avaliação no mercado de arrendamento de terrenos agrícolas públicos (ou seja, exclui terrenos privados) e que os dados se referem a operações reais, pelo que são fiáveis. Além disso, o facto de os dados do Serviço de Administração das Terras Agrícolas não incluírem contratos com investimentos semelhantes aos incluídos no contrato de arrendamento pode ser neutralizado adicionando os custos desses investimentos à renda (considerando 114). Por último, as diferenças de qualidade entre os dados médios do Serviço de Administração das Terras Agrícolas e a qualidade estimada dos terrenos abrangidos pelo contrato de arrendamento (considerandos 162 e 163) não são suficientes para contestar a conclusão, e os dados continuam a ser coerentes.

5.2.3.3.2.3. Indicador de referência das rendas no mercado no momento do contrato de arrendamento inicial em 2000

(323) A Comissão observa que, no momento do contrato de arrendamento inicial em 2000, a única informação à disposição da Comissão é o relatório da Uus Maa, e as autoridades estónias não apresentaram qualquer análise *ex ante* em que avaliassem a renda e as condições do contrato de arrendamento inicial.

(324) O relatório da Pindi Kinnisvara e o relatório da Domus não fornecem estimativas de preços retroativas, o Serviço de Estatística só publicou dados sobre as rendas de terrenos agrícolas desde 2009 e o Serviço de Administração das Terras Agrícolas comunica dados sobre as operações realizadas desde 2005.

(325) O relatório da Uus Maa apresenta um indicador de referência de mercado para 2000 (considerando 428). O relatório baseia-se numa análise exaustiva do mercado e numa análise aprofundada dos terrenos arrendados abrangidos pelo contrato de arrendamento e também dos terrenos no condado de Tartu. O relatório da Uus Maa inclui uma análise da situação geral do mercado e das características do terreno. Além disso, embora não faça qualquer avaliação das obrigações financeiras, o relatório da Uus Maa inclui especificidades do contrato de arrendamento, a saber, a duração e as obrigações financeiras adicionais (ver secção 2.5.8.4).

(326) Tendo em conta o que precede, a Comissão conclui que o relatório da Uus Maa fornece um indicador de referência válido para o preço de mercado dos terrenos agrícolas para o ano 2000. Além disso, os terrenos arrendados ao abrigo do contrato de arrendamento correspondem a um terreno médio na Estónia (considerandos 318 e 319).

(327) O relatório da Uus Maa conclui que, antes da adesão da Estónia à UE, não estava previsto um aumento exponencial iminente das terras aráveis. Em 2000, a renda de terras aráveis decentes no condado de Tartu estava estimada em 100 EEK por hectare (6,4 EUR/ha) [considerando 125 (ver também quadro 10 e quadro 11)].

5.2.3.3.2.4. Indicador de referência das rendas no mercado no momento da adesão da Estónia à UE em 2004

(328) A Comissão observa que, embora as regras relativas aos auxílios estatais tenham passado a ser obrigatórias para a Estónia em 1 de maio de 2004, data da sua adesão à União Europeia, e o contrato de arrendamento inicial estipule que as suas cláusulas podem ser alteradas caso essa alteração resulte do próprio contrato ou da legislação, as autoridades estónias não alteraram o contrato de arrendamento em 2004.

([71]) Acórdão de 13 de julho de 2022, Tartu Agro/Comissão, T-150/20, ECLI:EU:T:2022:443, n.os 40 e 73.

(329) No que diz respeito aos dados disponíveis sobre a renda, a Comissão observa que, no momento da adesão da Estónia à UE em 2004, os únicos dados disponíveis têm por base o relatório da Uus Maa (ver quadro 10 e quadro 11).

(330) Por conseguinte, a Comissão considera que, no momento da adesão da Estónia à UE em 2004, a estimativa do preço de mercado relevante deve basear-se no relatório da Uus Maa.

(331) A fim de seguir uma abordagem prudente na seleção do indicador de referência das rendas no mercado em 2004, a Comissão observa que os dados do relatório da Uus Maa mostram que:

1) Houve uma tendência geral de aumento das rendas no mercado para os terrenos arrendados no condado de Tartu ao longo do tempo (ver quadro 10 e quadro 11);

2) O intervalo das rendas no mercado para os terrenos no condado de Tartu situava-se entre 10 e 20 EUR/ha em 2004 (ver quadro 11);

3) O intervalo das rendas no mercado para os terrenos abrangidos pelo contrato de arrendamento foi de 6-10 EUR/ha entre 2000 e 2004 e 10-20 EUR/ha entre 2005 e 2009 (ver quadro 10).

(332) Para estabelecer o indicador de referência, a Comissão considera que as informações mais específicas e, por conseguinte, os dados mais exatos, são aqueles que se referem ao próprio contrato de arrendamento. No entanto, os dados relativos ao valor dos terrenos no condado de Tartu também podem ser utilizados para determinar o indicador de referência se as estimativas forem coerentes e fiáveis. A Comissão observa que, para 2004, o relatório da Uus Maa não fornece uma estimativa da renda para os terrenos abrangidos pelo contrato de arrendamento para um determinado ano (ver considerando 331, ponto 3), mas apenas fornece a estimativa para o período de 2000-2004. No entanto, a Comissão considera que, dado que 2004 se encontra no limite superior deste período e considerando que o limite inferior do período subsequente (ou seja, 2005-2009) é de 10 EUR/ha, um preço de 10 EUR/ha é a estimativa mais fiável do preço de mercado para 2004 [à qual é aplicada uma redução adicional de 20 %, a fim de ter em conta a sensibilidade dos dados (considerandos 334 e 514)]. Tal é corroborado pela tendência geral de aumento dos valores das rendas de terrenos ao longo do tempo, explicada no mesmo relatório (ver considerando 331, ponto 1). É ainda confirmado pela indicação do preço de mercado para o ano específico de 2004 no outro conjunto de dados constante do mesmo relatório, nomeadamente os dados relativos ao valor dos terrenos no condado de Tartu: como descrito no quadro 16, *Estimativa da renda dos terrenos no condado de Tartu*, a renda mais baixa nesse intervalo é também de 10 EUR/ha. Normalmente, os dados relativos a um ano específico são mais fiáveis e indicativos do que um intervalo de preços mais amplo que abrange um período mais alargado.

(333) O indicador de referência de mercado de 10 EUR/ha para 2004 também é coerente quando comparado com os dados do condado de Tartu (ver considerando 331, ponto 2), o que sugere que as rendas em 2004 poderiam ser mais elevadas, até 20 EUR/ha, mas ainda dentro deste intervalo específico.

(334) Por conseguinte, ao cruzar os dois conjuntos de dados fornecidos pelo relatório da Uus Maa (ver quadro 10 e quadro 11), à luz dos considerandos 331 a 333, a Comissão conclui, seguindo uma abordagem razoável e prudente, que o indicador de referência do mercado era de 10 EUR por hectare de terras aráveis em 2004, ao qual é aplicada uma redução de 20 % para ter em conta a sensibilidade dos dados (considerando 514).

5.2.3.3.2.5. Indicador de referência das rendas no mercado desde 2005

(335) A Comissão conclui, tal como referido no considerando 322, que o indicador de referência mais exato e adequado se baseia nas operações de arrendamento do Serviço de Administração das Terras Agrícolas.

(336) Os dados relativos às operações de arrendamento realizadas pelo Serviço de Administração das Terras Agrícolas estão disponíveis desde 2005, pelo que, desde 2005, a estimativa adequada do preço de mercado assenta nos dados do Serviço de Administração das Terras Agrícolas relativos aos preços medianos das rendas na Estónia.

5.2.3.3.2.6. Superfície utilizada para converter os pagamentos anuais de rendas em valores baseados em hectares

(337) A renda é acordada como um pagamento anual, ao passo que os dados de mercado disponíveis se baseiam em valores em euros por hectare. Daqui resulta que, para comparar estes valores, o montante anual acordado da renda tem de ser convertido em euros por hectare.

(338) Esta conversão deve ter em conta a qualidade do terreno utilizando um denominador que corresponda ao terreno para o qual é feita a estimativa do preço de mercado, a fim de garantir a comparabilidade dos dois valores.

(339) Os dados do Serviço de Administração das Terras Agrícolas dizem respeito a arrendamentos públicos de terrenos agrícolas. A Comissão observa que o contrato de arrendamento em causa na decisão não abrange apenas terrenos agrícolas, mas também a silvicultura. Para poder comparar a renda do contrato de arrendamento com os dados do Serviço de Administração das Terras Agrícolas (o que permite comparar terrenos semelhantes), a Comissão tem em conta apenas a superfície elegível para apoio da PAC ([72]). A Comissão considera que se trata de uma metodologia prudente para estimar qual deveria ter sido a renda e/ou para determinar a existência de uma vantagem. Por conseguinte, a Comissão conclui que a superfície elegível para apoio da PAC deve ser utilizada como denominador quando os pagamentos anuais de rendas são comparados com os dados do Serviço de Administração das Terras Agrícolas.

(340) A Comissão reconhece que este método fornece apenas uma estimativa, já que:

a) Tanto a superfície arrendada elegível para apoio da PAC como as terras arrendadas pelo Serviço de Administração das Terras Agrícolas incluem superfícies de qualidade variável; e

b) A abordagem segundo a qual uma parte da superfície arrendada não é incluída na avaliação pressupõe que as superfícies não elegíveis para o apoio agrícola da PAC não teriam valor de mercado durante os 25 anos de vigência do contrato de arrendamento.

(341) No entanto, a Comissão considera que o método descrito no considerando 339 fornece uma estimativa suficientemente comparável para áreas comparáveis, o que é prudente para determinar qual deveria ter sido a renda e, por conseguinte, se o contrato de arrendamento implica uma vantagem.

(342) Uma vez que o relatório da Uus Maa explica que, em 2000, existia apenas um mercado de terras aráveis decentes, a Comissão conclui que, nos anos anteriores à adesão da Estónia à UE e à introdução dos dados sobre as terras elegíveis para os apoios da PAC, o número de hectares de terras aráveis (2 839,5 ha), de acordo com o relatório da Uus Maa (considerando 89), é a estimativa mais precisa para as terras aráveis decentes, pelo que deve ser utilizado como denominador para comparar os pagamentos anuais de rendas com o indicador de referência das rendas no mercado, que se baseia também no relatório da Uus Maa.

(343) A Comissão resume, no quadro seguinte, o denominador a utilizar para converter as rendas anuais em euros por hectare, por fonte de dados.

Quadro 17

Os denominadores (tipo de zona) a utilizar para converter os pagamentos anuais para valores em euros por hectare

Fonte de dados	Observação	Conclusão sobre o denominador
Relatório da Uus Maa	Segundo este relatório, em 2000 existia apenas um mercado de terras aráveis decentes.	O denominador (dimensão das terras arrendadas) utilizado para converter a renda anual em euros por hectare deve incluir apenas terras aráveis decentes, ou seja, 2 839,50 ha (considerando 148).
Relatório da Pindi Kinnisvara	Este relatório apresenta uma estimativa das terras agrícolas num local atrativo no condado de Tartu, onde cerca de 90 % das terras são terras aráveis. Por conseguinte, a utilização e a qualidade das terras já são tidas em conta na estimativa do preço.	A superfície arrendada total, e não apenas a superfície agrícola, deve ser utilizada como denominador para comparar a renda anual com a estimativa do preço de mercado do relatório da Pindi Kinnisvara.

([72]) A Comissão utiliza a superfície elegível para apoio da PAC dos dados do Serviço de Administração das Terras Agrícolas para elaborar uma estimativa prudente. A PAC subvenciona as terras agrícolas, ao passo que o contrato de arrendamento de terras inclui diferentes tipos de terras, e não apenas terrenos destinados à utilização agrícola. Neste contexto, a Comissão optou por utilizar a superfície elegível para apoio da PAC como a mais semelhante à subjacente ao contrato de arrendamento de terrenos.

Fonte de dados	Observação	Conclusão sobre o denominador
Relatório da Domus	As terras avaliadas são predominantemente terras aráveis (ver secção 2.5.9.2). Assim, esta estimativa de preço tem em conta o facto de a superfície não ser totalmente arável.	A superfície arrendada total, e não apenas a superfície de terras aráveis, deve ser utilizada como denominador para comparar a renda anual com a estimativa do preço de mercado do relatório da Domus.
Dados do Serviço de Administração das Terras Agrícolas	Os dados do Serviço de Administração das Terras Agrícolas abrangem as **rendas no mercado dos terrenos agrícolas**.	A superfície de terras agrícolas, ou seja, a superfície elegível para apoio da PAC, e não a superfície total arrendada, pode ser utilizada como denominador quando a renda anual é ajustada em euros por hectare e comparada com os dados do Serviço de Administração das Terras Agrícolas.
Dados publicados pelo Serviço de Estatística sobre os preços do arrendamento de terrenos	Os dados do Serviço de Estatística abrangem as **rendas no mercado dos terrenos agrícolas**.	A superfície de terras agrícolas, ou seja, a superfície elegível para apoio da PAC, e não a superfície total arrendada, deve ser utilizada como denominador quando a renda anual é ajustada em euros por hectare e comparada com os dados do Serviço de Estatística.

5.2.3.3.2.6.1. Receitas provenientes das terras arrendadas não elegíveis para apoio da PAC

(344) O método de conversão dos pagamentos anuais em euros por hectare utilizando apenas as terras elegíveis para apoio da PAC pressupõe que as terras não elegíveis para apoio da PAC não têm valor. Por conseguinte, se a renda for inferior às condições de mercado, mesmo excluindo eventuais receitas sob a forma de venda de madeira ou arrendamento de propriedades, pode confirmar-se a existência de uma vantagem.

(345) No que diz respeito às receitas provenientes da venda de madeira, a Comissão observa que a quantificação do rendimento adicional daí resultante não se pode basear apenas nos volumes de vendas presumidos e nos preços médios de venda, pois essa abordagem pressupõe que as vendas de madeira não exigem quaisquer despesas, devendo basear-se nas receitas líquidas obtidas com as vendas de madeira ou nas estimativas dos preços das rendas no mercado dos terrenos florestais. Em geral, o ciclo de produção do setor florestal é de várias décadas, ou seja, consideravelmente mais longo do que a vigência de 25 anos do contrato de arrendamento. Por conseguinte, os dados relativos às rendas no mercado no setor florestal podem não fornecer uma estimativa fiável do preço de mercado para um determinado período.

(346) Uma vez que, no caso em apreço, a dimensão dos terrenos florestais é relativamente pequena em comparação com as terras agrícolas, a Comissão conclui que, por razões de prudência e simplicidade, o valor dos terrenos florestais não deve ser incluído na avaliação da vantagem.

5.2.3.3.2.6.2. As obrigações financeiras – avaliação da desvantagem económica e da conformidade com o mercado.

(347) Como referido no considerando 291, alínea d), e no considerando 292, as obrigações financeiras referidas nos considerandos 60 e 68 podem ser características relevantes do contrato de arrendamento ao avaliar a alegada vantagem. No que respeita ao seu impacto na posição financeira e económica da Tartu Agro AS em comparação com outras empresas que operam em condições de mercado, importa saber se essas obrigações:

a) Eram do interesse da Tartu Agro AS ou do senhorio, ou seja, a avaliação deve ter em conta em que medida as obrigações financeiras são, pelo menos em parte, do interesse do próprio arrendatário;

b) Foram executadas de acordo com as práticas normais de mercado; e

c) Eram obrigações adicionais em comparação com outras empresas que operam no mercado.

(348) A Comissão observa que, tendo em conta que o contrato de arrendamento tem uma vigência excecionalmente longa e abrange uma superfície excecionalmente vasta, o simples facto de não ser uma prática normal do mercado em 2000 incluir obrigações financeiras nos contratos de arrendamento sob uma forma mensurável em termos monetários (ver considerandos 122 a 123) não significa automaticamente que essas obrigações tenham um impacto negativo na situação financeira da Tartu Agro AS, pelo que devem ser consideradas total ou parcialmente como parte do pagamento do arrendamento quando a vantagem é avaliada.

(349) Além disso, o alegado objetivo do Estado, em 2000, de garantir que a fertilidade do solo e, consequentemente, o valor da propriedade estatal fossem preservados e valorizados não é, por si só, decisivo quando a Comissão avalia se as obrigações financeiras são consideradas parte do pagamento da renda desde 2004.

(350) A Comissão observa que o contrato de arrendamento inicial estipulava que a obrigação da Tartu Agro AS consistia em pagar todos os impostos relativos aos terrenos arrendados como parte das disposições relativas ao pagamento da renda, ao passo que os investimentos em sistemas de melhoramento dos terrenos e a obrigação de pagar as despesas de manutenção eram considerados outros direitos e obrigações contratuais.

(351) Quando o contrato de arrendamento foi alterado em 2009, as partes acordaram que, a partir de 2010, a obrigação do arrendatário de pagar investimentos em sistemas de melhoramento dos terrenos devia ser deduzida do pagamento da renda que dependia da ajuda única por superfície (considerandos 79 a 80).

(352) No entanto, a Comissão conclui que a classificação formal das obrigações financeiras no contrato de arrendamento como parte dos pagamentos de rendas ou de outras obrigações não é decisiva, uma vez que não define o seu impacto económico.

(353) A Comissão observa que, ao avaliar a existência da vantagem, há que ter em conta o facto de as fontes de dados disponíveis sobre os preços de mercado diferirem consideravelmente entre si na forma como consideram o impacto das obrigações financeiras.

(354) Dependendo da estimativa do preço de mercado, as obrigações financeiras são incluídas ou excluídas da estimativa de preço ou apenas parcialmente tidas em conta.

(355) Concretamente, a avaliação tem de ter em conta que, por exemplo, o relatório da Domus excluiu explicitamente o impacto destas obrigações financeiras (considerando 143), ao passo que o relatório da Pindi Kinnisvara apresenta a estimativa do preço de mercado das terras agrícolas, tendo em conta a obrigação do arrendatário de efetuar determinadas despesas de 104 EUR por hectare (ver considerando 116).

(356) Os contratos de arrendamento do Serviço de Administração das Terras Agrícolas incluem determinadas obrigações fiscais e de manutenção para o arrendatário, mas essas obrigações de manutenção não são definidas em termos monetários e não é exigido um montante anual específico de despesas de manutenção.

(357) O relatório da Uus Maa analisa qual é a prática normal do mercado no que respeita às obrigações financeiras. No entanto, não descreve nem explica explicitamente qual o impacto da obrigação financeira ou de outras características do contrato de arrendamento na sua avaliação, o que diminui a utilidade do relatório a este respeito.

(358) Decorre do que precede que a Comissão avalia, nas secções 5.2.3.3.2.6.3 a 5.2.3.3.2.6.5, em que medida a obrigação do arrendatário de pagar i) impostos fundiários e ii) manutenção e de realizar iii) investimentos para a renovação dos sistemas de melhoramento dos terrenos deve ser tida em conta, ou seja, considerada como parte das receitas das rendas, quando a renda acordada é comparada com a renda adequada no mercado.

5.2.3.3.2.6.3. Obrigação do arrendatário de pagar os impostos fundiários

(359) A Comissão considera, uma vez que o proprietário do terreno tem a obrigação legal de pagar o imposto fundiário, que a obrigação do arrendatário, prevista no contrato de arrendamento, de pagar o imposto fundiário referida no considerando 61 é do interesse do senhorio e que esta condição tem um impacto negativo na situação financeira da Tartu Agro AS.

(360) Daqui resulta que, no que respeita ao cálculo da diferença entre a renda efetivamente paga pela Tartu Agro AS e o que esta teria de pagar à época em condições normais de mercado, é determinante saber se esta obrigação implica um encargo adicional para a Tartu Agro AS que acresce à renda em comparação com outras empresas.

(361) No que diz respeito aos dados do Serviço de Administração das Terras Agrícolas, a Comissão observa que, nos contratos de arrendamento com o Governo, o arrendatário paga o imposto fundiário (considerando 114). Assim, uma vez que a obrigação de pagar o imposto fundiário se aplica a todos os arrendatários em arrendamentos públicos, a obrigação de pagar o imposto fundiário no contrato de arrendamento inicial não constitui uma obrigação adicional e não implica qualquer encargo adicional para a Tartu Agro AS quando os pagamentos de rendas pagos por esta são comparados com o preço de mercado baseado nos dados do Serviço de Administração das Terras Agrícolas.

(362) Uma vez que os leilões do Serviço de Administração das Terras Agrícolas representam a prática normal em matéria de arrendamento público de terrenos, esta obrigação está em conformidade com a prática normal do mercado.

(363) No que respeita ao relatório da Uus Maa, este refere que, até 2010, era geralmente o arrendatário que tinha de pagar o imposto fundiário (considerando 124). Assim, uma vez que a obrigação de pagar o imposto fundiário pelos arrendatários era uma prática normal de mercado, a obrigação de pagar o imposto fundiário no contrato de arrendamento inicial não constitui uma obrigação adicional e não implica qualquer encargo adicional para a Tartu Agro AS quando os pagamentos de rendas pagos por esta são comparados com o preço de mercado baseado nos dados da Uus Maa. Por conseguinte, quando a renda paga pela Tartu Agro AS é comparada com a estimativa do preço de mercado efetuada pelo relatório da Uus Maa para os anos de 2000 a 2004, a obrigação de pagar impostos fundiários não constitui um encargo adicional para a Tartu Agro AS, uma vez que se trata de uma obrigação que está em conformidade com a prática normal do mercado.

(364) Resulta do que precede que o imposto fundiário pago pela Tartu Agro AS não deve ser adicionado aos pagamentos anuais de rendas pagos pela Tartu Agro AS em comparação com o indicador de referência das rendas no mercado baseado:

1) Nos dados Uus Maa em 2000 e 2004 (secção 5.2.3.3.2.8);

2) Nos dados do Serviço de Administração das Terras Agrícolas desde 2005 (secção 5.2.3.3.2.9)

5.2.3.3.2.6.4. A obrigação do arrendatário de pagar as despesas de manutenção

(365) Pela sua natureza económica, as despesas de manutenção anuais são despesas operacionais que geram rendimentos e/ou aumentam o valor das terras a curto prazo, independentemente do facto de a agricultura ativa e sustentável também ter um impacto positivo no valor das terras.

(366) Qualquer empresa que atue na produção primária tem de suportar essas despesas também em condições normais de mercado.

(367) A Comissão observa que o relatório da Uus Maa analisa qual tem sido a prática de mercado no que respeita às outras obrigações dos arrendatários. Concretamente, o relatório salienta que o melhoramento dos terrenos e a manutenção regular das bermas das estradas figuram nos contratos como obrigações do arrendatário, que é uma entidade que utiliza e beneficia da propriedade. No entanto, essas obrigações foram incluídas nos contratos de arrendamento em termos genéricos, ao passo que, no caso em apreço, o contrato de arrendamento especifica em pormenor a forma como as despesas de manutenção anuais devem ser utilizadas. Além disso, o relatório da Uus Maa sublinha que o contrato de arrendamento tem uma dimensão excecionalmente grande e uma vigência excecionalmente longa.

(368) A Comissão considera que o simples facto de o compromisso relativo às despesas de manutenção ter sido redigido em pormenor em termos monetários não altera a sua natureza económica. Além disso, não altera o facto de essas despesas serem do interesse da AS Tartu Agro, uma vez que esta pode beneficiar delas ao longo dos 25 anos de vigência do contrato de arrendamento, e que qualquer empresa que atue na produção primária tem de suportar as despesas correspondentes em condições normais de mercado.

(369) Respetivamente, o simples facto de, em 2000, as autoridades estónias poderem ter tido objetivos de política pública para exercer controlo sobre as decisões operacionais da Tartu Agro AS através do contrato de arrendamento, definindo a utilização das despesas de manutenção, não altera o facto de essas despesas serem principalmente do interesse da Tartu Agro AS quando utiliza os terrenos para atividades agrícolas, uma vez que qualquer empresa que atue na produção primária tem de suportar despesas semelhantes também em condições normais de mercado. No que diz respeito às observações referidas nos considerandos 229 e 230, a Comissão observa que é irrelevante por que razões ou objetivos as autoridades estónias assumiram o compromisso de realizar despesas de manutenção no contrato de arrendamento.

(370) Além disso, a Comissão observa que o contrato de arrendamento inclui uma condição que permite uma redução da renda caso esta exceda as receitas da gestão agrícola normal dos terrenos arrendados (considerando 66). Assim, a Comissão conclui que esta condição transfere efetivamente o risco operacional do arrendatário para o senhorio e diminui qualquer encargo financeiro que o compromisso relativo a determinadas despesas operacionais poderia ter causado ao arrendatário.

(371) Por conseguinte, o compromisso relativo às despesas de manutenção, ou seja, a obrigação de pagar as despesas de manutenção anuais a que se refere o considerando 68, alínea b), não tem um impacto negativo na situação financeira da Tartu Agro AS em comparação com outras empresas no mercado. Estas despesas fazem parte das despesas operacionais do arrendatário.

(372) A Comissão reconhece que uma obrigação contratual relativa às despesas operacionais anuais só poderia ter um impacto financeiro significativo se uma empresa tivesse de cessar as suas atividades no setor primário da agricultura. Por conseguinte, desde que a Tartu Agro AS opere ao abrigo do princípio da continuidade das atividades, uma obrigação contratual de despesas operacionais anuais não tem um impacto negativo na sua situação financeira quando comparada com outras empresas.

(373) Além disso, o simples facto de o montante nominal do compromisso relativo às despesas de manutenção no momento do contrato de arrendamento inicial ter sido superior à média das despesas de manutenção no setor [considerando 222, alínea f)] não tem um impacto negativo na situação financeira da Tartu Agro AS quando comparado com outras empresas que operem no setor durante os 25 anos de vigência do contrato de arrendamento.

(374) Além disso, a Comissão observa que o relatório da Uus Maa descreve a forma como as obrigações de manutenção foram incluídas nos contratos de arrendamento, uma vez que o mercado de arrendamento de terrenos evoluiu ao longo da vigência do contrato de arrendamento (considerandos 122 a 124), e que os contratos de arrendamento do Serviço de Administração das Terras Agrícolas incluem a obrigação de os arrendatários se comprometerem a manter o terreno em boas condições (considerando 114). Por conseguinte, o simples facto de a obrigação de manutenção ser expressa em termos monetários não significa que os contratos de arrendamento do Serviço de Administração das Terras Agrícolas, que representam a prática normal do mercado, não impliquem uma obrigação que tenha um impacto económico correspondente.

(375) Além disso, à luz dos considerandos 60 e 61, a Comissão observa que a forma do contrato de arrendamento não indica que o objetivo das partes teria sido considerar as despesas de manutenção anuais como parte do pagamento da renda, uma vez que elas não estavam formalmente associadas ao pagamento da renda.

(376) Por outro lado, as autoridades estónias não apresentaram qualquer análise *ex ante* que indicasse que as despesas anuais de manutenção foram consideradas uma forma de renda ou até uma compensação pela perda de rendimentos de rendas.

(377) Resulta do que precede que, por não ter um impacto negativo na situação financeira da Tartu Agro AS, o compromisso em matéria de despesas de manutenção não deve ser acrescentado à renda anual para efeitos de comparação desta com o indicador de referência das rendas no mercado.

5.2.3.3.2.6.5. A obrigação do arrendatário de realizar investimentos anuais em sistemas de melhoramento dos terrenos

(378) Devido à sua natureza económica, os investimentos em sistemas de melhoramento dos terrenos referidos no considerando 68, alínea a), geram receitas a longo prazo que podem exceder a duração do contrato de arrendamento e, como tal, podem constituir um benefício para o proprietário do terreno.

(379) A Comissão nota que

a) O compromisso de realizar investimentos anuais no valor de […] EUR para a renovação de sistemas de melhoramento dos terrenos [considerando 68, alínea a)] foi incluído no contrato de arrendamento e, além disso, o contrato de venda incluía uma obrigação para determinados investimentos [considerando 73, alínea d)];

b) A duração do contrato de arrendamento é consideravelmente mais longa do que a prática de mercado (considerandos 112 e 123);

c) Apenas uma parte dos investimentos em sistemas de melhoramento dos terrenos foi financiada pela Tartu Agro AS, ou seja, o compromisso de realizar investimentos [considerando 68, alínea a)] não foi financiado pela Tartu Agro, tal como acordado no contrato de arrendamento inicial (considerandos 96 a 99); e

d) As partes acordaram (considerandos 69 e 133) que, no final do contrato de arrendamento, os melhoramentos passarão a ser propriedade do Ministério, que os deverá adquirir ao valor normal de mercado no termo do contrato de arrendamento.

(380) A Comissão conclui, em primeiro lugar, à luz do considerando 379, que apenas os investimentos que são investimentos adicionais diretamente resultantes do contrato de arrendamento podem ter um impacto negativo na situação financeira da Tartu Agro AS, ou seja, apenas os investimentos realizados para cumprir o compromisso relativo aos investimentos referido no considerando 68, alínea a), podem ter relevância para apurar e quantificar a vantagem. No que diz respeito à alegação da Tartu Agro AS de que todos os seus investimentos devem ser tidos em conta, a Comissão observa, em primeiro lugar, que os investimentos realizados por motivos comerciais normais, ou seja, os investimentos da Tartu Agro AS que não são exigidos pelo contrato de arrendamento, mesmo que a sua vida útil exceda a vigência de 25 anos, não se baseiam no contrato de arrendamento.

(381) A Comissão considera que é evidente que um arrendatário que opere na produção primária num terreno há mais de 25 anos tem também razões comerciais para realizar investimentos a longo prazo. Por conseguinte, a Comissão conclui que a Tartu Agro AS não pode argumentar eficazmente que todos os seus investimentos nos terrenos arrendados, em especial os investimentos que vão além das obrigações previstas no contrato de arrendamento, devem ser considerados como parte do pagamento da renda.

(382) Em segundo lugar, apenas os investimentos que são, na prática, financiados pela Tartu Agro AS podem ter um impacto negativo na sua situação financeira. O valor nominal do compromisso em matéria de investimentos não é decisivo, mas apenas a parte do compromisso que foi aplicada na prática e financiada pela Tartu Agro AS. No que diz respeito aos investimentos em sistemas de melhoramento dos terrenos financiados por terceiros (considerandos 91 a 99), a Comissão considera que esses investimentos não têm um impacto negativo na situação financeira da Tartu Agro AS. Por conseguinte, só pode ser considerada parte da renda a parte do compromisso em investimentos que tenham sido executados a expensas da Tartu Agro AS.

(383) Em terceiro lugar, no que respeita à condição, prevista no contrato de arrendamento, de que os melhoramentos podem, em determinadas condições, passar a ser propriedade do Ministério, que os deve adquirir no termo do contrato de arrendamento [considerando 69, considerando 379, alínea d), etc.], a Comissão observa o seguinte: pode acontecer que alguns desses investimentos ainda tenham um valor residual no final do contrato, mas isso não é certo. É possível que a Tartu Agro AS recupere uma parte do valor desses investimentos no termo do contrato. No entanto, tal é ainda incerto, embora o contrato de arrendamento ainda esteja em vigor. Além disso, em todo o caso, a Comissão observa que a Tartu Agro AS assumiu, na prática, uma obrigação financeira que incumbia ao proprietário.

(384) Nessa situação, uma vez que os dados sobre eventuais aquisições futuras do valor residual dos ativos pelo Ministério não estão disponíveis antes do termo do contrato de arrendamento e são incertos, por razões de prudência, a Comissão parte do princípio de que os investimentos objeto de compromisso que foram financiados pela Tartu Agro AS devem ser considerados parte da renda [ver considerando 388, alínea b), e considerando 389, alínea a)].

(385) No que diz respeito à vida útil dos investimentos, a Comissão observa que os benefícios dos investimentos em sistemas de melhoramento dos terrenos referidos no considerando 68, alínea a), são partilhados entre as partes quando a vida útil dos investimentos excede a vigência do contrato de arrendamento. A Tartu Agro AS só pode beneficiar dos investimentos objeto de compromisso durante os 25 anos de vigência do contrato de arrendamento. A parte restante da vida útil beneficia o senhorio. No entanto, a Tartu Agro AS também teria beneficiado desses investimentos se estes tivessem sido pagos pela Estónia, tal como previsto na secção 16, n.º 1, da Lei do Melhoramento das Terras (ver considerando 180).

(386) Além disso, os investimentos depreciados acumulados, numa situação em que a Tartu Agro AS poderia prosseguir a sua atividade ao abrigo do princípio da continuidade das atividades, após o termo do contrato de arrendamento, representam a parte dos investimentos que beneficia a Tartu Agro AS. O resto dos investimentos beneficia apenas o senhorio. As depreciações acumuladas representam o valor económico dos investimentos que são exclusivamente do interesse do arrendatário, e a parte dos investimentos que não sofre depreciação nem é adquirida pelo senhorio no fim do contrato de arrendamento representa o benefício económico do senhorio nessa obrigação contratual.

(387) No entanto, a Comissão observa que não estão disponíveis dados contrafactuais sobre as depreciações acumuladas dos sistemas de melhoramento dos terrenos, numa situação em que a Tartu Agro AS poderia continuar a operar de acordo com o princípio da continuidade das atividades. Daqui resulta que, por razões de prudência, a Comissão parte do princípio de que os investimentos em sistemas de melhoramento dos terrenos têm uma vida útil infinita, ou seja, o montante dos investimentos em sistemas de melhoramento dos terrenos financiados pela Tartu Agro AS não deve ser reduzido no montante que representaria o benefício económico da Tartu Agro AS.

(388) Com base nos considerandos 379 a 387, ao avaliar a existência da vantagem, a Comissão, por razões de prudência, parte do princípio de que:

a) Os investimentos em sistemas de melhoramento dos terrenos realizados devido ao compromisso em matéria de investimento têm uma vida útil infinita, ou seja, não sofrem depreciação, e o senhorio pode beneficiar plenamente desses investimentos; e

b) No final do contrato de arrendamento, o Estado não adquire nem paga qualquer compensação pelos ativos financiados pela Tartu Agro AS devido ao compromisso em matéria de investimento.

(389) Resulta do considerando 388 que:

a) Se, não obstante, o Estado adquirir ou pagar qualquer compensação pelos ativos financiados pela obrigação em matéria de investimento após o termo do contrato de arrendamento, tal pode implicar uma nova medida que poderá ser avaliada à luz das regras em matéria de auxílios estatais;

b) O valor nominal anual de […] EUR do compromisso em matéria de investimentos referido no considerando 68, alínea a), não deve ser considerado parte da renda paga pela Tartu Agro AS (uma vez que este nem sempre foi cumprido);

c) Em vez disso, 100 % do montante anual do compromisso em matéria de investimentos que foi efetivamente pago pela Tartu Agro AS num determinado ano deve ser considerado parte da renda e adicionado ao pagamento anual da renda para efeitos de comparação desta com o indicador de referência das rendas no mercado.

(390) Decorre do que precede que o compromisso em matéria de investimentos referido no considerando 68, alínea a), pode ser adicionado aos pagamentos anuais de renda para efeitos de comparação desta com o indicador de referência das rendas no mercado apenas até ao montante que, na prática, foi financiado pela Tartu Agro AS.

5.2.3.3.2.7. Duração e disposições relativas aos ajustamentos de preços – avaliação do impacto económico e da conformidade com o mercado

(391) A vigência de 25 anos do contrato de arrendamento é consideravelmente mais longa do que a prática de mercado. Concretamente, no caso dos contratos de arrendamento do Serviço de Administração das Terras Agrícolas, esta é geralmente fixada para um termo fixo de cinco anos (ver considerando 112). Neste contexto, a Comissão constata o seguinte:

a) A renda anual inicialmente acordada, ainda aplicável no momento da adesão da Estónia à União Europeia, era de […] EUR por ano civil para […] hectares (considerando 85); e

b) O contrato de arrendamento não inclui uma condição que permita ajustamentos automáticos dos preços sem o acordo das partes, uma vez que inclui apenas as condições referidas nos considerandos 63 a 66, que permitem às partes ajustar a renda paga em determinadas condições.

(392) No que diz respeito ao caso em apreço e às condições do contrato de arrendamento referidas nos considerandos 63 a 67, a Comissão considera que essas condições, que permitem às partes solicitar uma redução ou um aumento da renda num montante razoável se a renda devida pelo arrendatário exceder as receitas ou se divergir em mais de metade do valor considerado razoável tendo em conta as obrigações contratuais de ambas as partes, não correspondem adequadamente a uma condição de indexação pertinente. As cláusulas do contrato de arrendamento que permitem às partes lançar um processo para alterar a renda não garantem que a renda acordada segue adequadamente os preços de mercado.

(393) Em primeiro lugar, esta condição só permite atualizações das rendas se o desvio em relação ao nível normal dos preços de mercado for superior a 50 %.

(394) Em segundo lugar, exige que as partes apresentem um pedido específico de atualização da renda.

(395) Em terceiro lugar, transfere também o risco operacional do arrendatário para o senhorio, uma vez que o contrato de arrendamento incluía uma condição que permitia ao arrendatário exigir uma redução da renda se esta excedesse as receitas provenientes da gestão normal do bem arrendado.

(396) Daqui resulta que a condição garante a conformidade do contrato de arrendamento com o preço de mercado durante o seu período de vigência.

(397) Por conseguinte, a Comissão considera que a vigência de 25 anos sem disposições, como uma condição em matéria de indexação, capaz de assegurar a conformidade com os preços de mercado é uma característica do contrato de arrendamento que tem um impacto significativo nos seus resultados económicos e financeiros.

(398) Além disso, a Comissão observa que:

a) As autoridades estónias não apresentaram qualquer análise *ex ante* que tenha avaliado se o preço inicial da renda tem devidamente em conta a vigência do contrato de arrendamento;

b) As disposições pormenorizadas do contrato de arrendamento inicial, que, na prática, definem o seu impacto económico e financeiro, foram definidas na negociação limitada quando a Tartu Agro AS era uma entidade pública (considerando 47).

(399) Tendo em conta o que precede, a Comissão considera que uma empresa não poderia ter obtido essas condições em condições normais de mercado, uma vez que o preço da renda inicialmente acordado não tem devidamente em conta a vigência e a ausência de uma condição em matéria de indexação.

(400) A Comissão conclui que a vigência do contrato e as disposições referidas nos considerandos 64 a 66 são características do contrato de arrendamento que uma empresa não poderia ter obtido em condições normais de mercado.

(401) Em condições normais de mercado, um arrendatário não teria tido uma razão racional do ponto de vista económico, comercial e financeiro, tendo em conta a duração do contrato de arrendamento inicial, para limitar as suas possibilidades de aumento de preços através das condições referidas nos considerandos 64 a 66.

(402) A Comissão também discorda do argumento expresso pela Tartu Agro AS, segundo o qual as partes num contrato de arrendamento não podem adaptar constantemente um contrato a longo prazo às condições do mercado (ver considerando 192). A Comissão recorda o princípio do primado do direito da UE ([73]) e o facto de nem o direito nacional nem um contrato assinado por um Estado-Membro poderem infringir as regras em matéria de auxílios estatais (ver também considerando 285).

(403) Tendo em conta que o contrato de arrendamento incluía condições, referidas nos considerandos 64 a 66, que implicavam a transferência de parte do risco operacional do arrendatário para o senhorio, gerando assim uma vantagem para o arrendatário, a Comissão conclui que a vigência do contrato de arrendamento é uma característica opcional do contrato de arrendamento, pelo que não tem valor negativo para o senhorio, e que a vigência só pode aumentar o valor da vantagem quando o montante anual da renda é comparado com o indicador de referência das rendas no mercado que se baseia em contratos de duração mais curta.

5.2.3.3.2.8. A diferença entre a renda paga pela Tartu Agro AS e o indicador de referência das rendas no mercado na data da adesão da Estónia à União Europeia

(404) Em 2004, o indicador de referência das rendas no mercado mais baixo era de 10 EUR por hectare, com base no relatório da Uus Maa [considerando 128, alínea b)], uma vez que os dados do Serviço de Administração das Terras Agrícolas só estavam disponíveis a partir de 2005.

(405) Daqui resulta que, para 2 839,50 ha de terras aráveis, o indicador de referência das rendas no mercado teria sido de 28 395 EUR/ha. Respetivamente, para 2 920,98 ha de terras elegíveis para apoio da PAC, o preço anual de mercado teria sido de 29 209,80 EUR.

([73]) Acórdão de 15 de julho de 1964, Costa, C-6/64, ECLI:EU:C:1964:66.

(406) Em 2004, a renda anual paga pela Tartu Agro AS, ou seja, o montante da renda excluindo o imposto fundiário ou outras obrigações financeiras, foi de […] EUR (considerando 85), ou seja, […] EUR por hectare arável (2 839,50 ha) (considerando 148) ou […] EUR por hectare elegível para apoio da PAC ([…] ha).

(407) À luz do considerando 390, quando a renda paga pela Tartu Agro AS é comparada com o indicador de referência das rendas no mercado, o compromisso em matéria de investimentos [considerando 68, alínea a)] deve ser incluído na renda até ao montante financiado pela Tartu Agro AS.

(408) No entanto, em 2004, a Tartu Agro AS não financiou investimentos em sistemas de melhoramento dos terrenos (considerando 99).

(409) Tendo em conta o que precede, a Comissão conclui que a renda paga pela Tartu Agro AS [[…] EUR, […] EUR por hectare arável ([…] ha)], em comparação com o indicador de referência das rendas no mercado (29 209,80 EUR, 10 EUR por hectare (o preço mais baixo de acordo com o relatório da Uus Maa, ver considerandos 128 e 332), foi inferior ao preço de mercado.

(410) A conclusão sobre a existência de uma vantagem continua a ser a mesma se o indicador referência do mercado, 10 EUR por hectare, for reduzido em 20 % (tal como proposto pelo relatório da Uus Maa), tendo assim em conta o intervalo máximo de exatidão das avaliações (ver considerandos 132, 144 e 424).

(411) Só numa situação contrafactual, em que a Tartu Agro AS teria financiado o compromisso em matéria de investimentos como o seu valor nominal anual de […] EUR por ano, é que a renda teria excedido a taxa de referência do mercado, ou seja, 10 EUR por hectare.

(412) Daqui resulta, tendo em conta a vigência de 25 anos do contrato de arrendamento e as condições vantajosas para futuros aumentos de preços que uma empresa não poderia ter obtido em condições normais de mercado (considerando 399), que o contrato de arrendamento gerou uma vantagem económica para a Tartu Agro AS à data da adesão da Estónia à União Europeia.

5.2.3.3.2.9. A diferença entre a renda paga pela Tartu Agro AS e o indicador de referência das rendas no mercado nas datas de renegociação da renda desde a adesão da Estónia à União Europeia

(413) Uma vez que o montante da renda foi renegociado ou aumentado unilateralmente após a adesão (ver secção 2.5.4), a Comissão avalia se as rendas revistas estavam em conformidade com o indicador de referência do mercado.

(414) Desde 2005, à luz do considerando 335, o indicador de referência das rendas no mercado baseia-se nos dados do Serviço de Administração das Terras Agrícolas relativos aos preços medianos das rendas na Estónia, tal como indicado no considerando 111.

(415) À luz das conclusões apresentadas na secção 5.2.3.3.2.6 sobre a conversão da renda para euros por hectare e a conformidade com o mercado e a relevância económica das obrigações financeiras, há que realizar as seguintes transformações e ajustamentos para calcular a diferença entre o indicador de referência das rendas no mercado, ou seja, os dados do Serviço de Administração das Terras Agrícolas, e a renda efetivamente paga pela Tartu Agro AS:

a) O pagamento efetivo da renda em 2014 ([…] EUR) que excedeu a renda acordada ([…] EUR), ou seja, […] EUR, deve ser considerado como um pagamento em atraso relativo ao ano de 2012, quando a renda efetivamente paga pela Tartu Agro AS foi inferior à acordada;

b) O montante anual do compromisso em matéria de investimentos efetivamente financiado e suportado pela Tartu Agro AS deve ser adicionado aos pagamentos anuais da renda efetuados pela Tartu Agro AS (considerando 99); e

c) O montante anual da renda, ou seja, a renda e o montante acrescentado referido na alínea anterior, efetivamente pago pela Tartu Agro (EUR por ano), deve ser convertido em EUR por ha, dividindo-o pelo número de hectares elegíveis para apoio da PAC num determinado ano; ou, em alternativa, os hectares elegíveis para apoio da PAC num determinado ano devem ser multiplicados pelo indicador de referência das rendas no mercado, ou seja, os dados do Serviço de Administração das Terras Agrícolas.

(416) Daqui resulta que, ao calcular a diferença entre a renda efetivamente paga pela Tartu Agro AS e a que esta teria de pagar à época em condições normais de mercado, as rendas renegociadas e unilateralmente aumentadas foram inferiores ao indicador de referência do mercado desde 2005, altura em que a renda anual foi ajustada, tal como demonstrado no quadro seguinte (ver quadro 18):

Quadro 18

Renda em comparação com o indicador de referência das rendas no mercado no momento em que a renda anual foi ajustada pelas partes

Ano	Renda anual paga	Compromisso em matéria de investimentos (montante financiado pela AS Tartu Agro)	Renda comparável ao indicador de referência	Indicador de referência do preço de mercado	Superfície elegível para apoio da PAC Preço de referência em EUR/ha
2005	[…]	[…]	5 112,93	102 014,71	[…] ha, 34,60 EUR/ha
2007	[…]	[…]	20 560,91	107 503,49	[…]ha 36,92 EUR/ha
2009	[…]	[…]	56 211,59	153 903,79	[…] 52,90 EUR/ha

(417) Por conseguinte, a Comissão conclui que as partes acordaram uma renda que, mesmo acrescida do montante anual do compromisso em matéria de investimentos financiados pela Tartu Agro AS, continua a ser inferior à que esta teria de pagar à época em condições normais de mercado desde a adesão da Estónia à União Europeia.

5.2.3.3.2.10. A diferença entre a renda paga pela Tartu Agro AS e o indicador de referência das rendas no mercado desde 2005

(418) Tendo em conta o que precede, a Comissão conclui que a diferença entre a renda anual paga pela Tartu Agro AS e o preço de mercado resulta do seguinte:

a) Renda inicialmente acordada abaixo do indicador de referência (secção 5.2.3.3.2.8);

b) Condições vantajosas no que respeita à vigência do contrato e às condições de atualização da renda (secção 5.2.3.3.2.7); e

c) Rendas revistas que foram acordadas a um preço inferior ao preço de mercado (secção 5.2.3.3.2.9).

(419) Daqui resulta que, no que diz respeito ao cálculo da diferença entre a renda efetivamente paga pela Tartu Agro AS e o que esta teria de pagar à época em condições normais de mercado (ver considerando 291), a renda anual paga pela Tartu Agro AS e o indicador de referência das rendas no mercado devem ser comparados para determinar se o arrendamento à Tartu Agro AS foi efetuado em condições vantajosas.

(420) As transformações e os ajustamentos descritos no considerando 415 têm de ser efetuados para garantir que a diferença entre o indicador de referência das rendas no mercado, ou seja, os dados do Serviço de Administração das Terras Agrícolas, e a renda efetivamente paga pela Tartu Agro AS se baseiam em valores comparáveis.

(421) A Comissão observa que, por uma questão de clareza, a alegada vantagem é avaliada anualmente, embora tenha sido concedida à Tartu Agro AS no momento em que o terreno arrendado lhe foi disponibilizado a um preço inferior ao de mercado, ou seja, nos momentos em que a renda, a um preço inferior ao preço de mercado, era paga duas vezes por ano, em 1 de julho e 1 de dezembro (ver considerando 508).

(422) Tal como demonstrado no quadro seguinte (ver quadro 19), de 2015 a 2019, o pagamento da renda efetivamente realizado pela Tartu Agro AS, acrescido do montante do compromisso em matéria de investimentos em sistemas de melhoramento dos terrenos efetivamente pago pela Tartu Agro AS, foi inferior ao indicador de referência do mercado anual.

Quadro 19

Renda anual paga pela Tartu Agro AS em comparação com o indicador de referência das rendas no mercado

Ano	Renda paga (EUR/ano)	Compromisso em matéria de investimentos efetivamente pagos pela Tartu Agro AS (EUR/ano)	Indicador de referência do mercado (EUR/ha) (Serviço de Administração das Terras Agrícolas)	Hectares (Elegíveis para PAC)	Indicador de referência do mercado (EUR/ /ha) (Serviço de Administração das Terras Agrícolas)	Diferença (EUR/ano)
Coluna	A (considerando 85)	B (considerando 99)	C = D * E	D (conside-rando 87)	E (considerando 111)	F = C – (A+B)
2005	[…]	[…]	102 014,71	[…]	34,60	[…]
2006	[…]	[…]	68 893,23	[…]	23,66	[…]
2007	[…]	[…]	107 503,49	[…]	36,92	[…]
2008	[…]	[…]	120 170,02	[…]	41,30	[…]
2009	[…]	[…]	153 903,79	[…]	52,90	[…]
2010	[…]	[…]	106 548,77	[…]	36,58	[…]
2011	[…]	[…]	161 581,10	[…]	55,88	[…]
2012	[…]	[…]	233 335,55	[…]	80,39	[…]
2013	[…]	[…]	354 266,69	[…]	122,31	[…]
2014	[…]	[…]	319 693,27	[…]	109,85	[…]
2015	[…]	[…]	315 302,97	[…]	107,63	[…]
2016	[…]	[…]	279 097,73	[…]	95,27	[…]
2017	[…]	[…]	257 888,79	[…]	88,00	[…]
2018	[…]	[…]	295 672,48	[…]	101,03	[…]
2019	[…]	[…]	336 331,57	[…]	115,13	[…]

(423) Daqui resulta, uma vez que o contrato de arrendamento não estava em conformidade com o mercado no que diz respeito à renda, à vigência, às condições de indexação (secção 5.2.3.3.2.7) e à execução (secção 5.2.3.4), que o contrato de arrendamento disponibilizava o terreno arrendado à Tartu Agro AS a um preço inferior ao preço de mercado. A Comissão conclui que a diferença, em especial em comparação com a renda paga pela Tartu Agro AS, apresentada no quadro *supra,* demonstra uma vantagem na fixação dos preços do contrato de arrendamento realizada pelas autoridades estónias.

5.2.3.3.2.10.1. Análise de sensibilidade no que diz respeito aos dados adequados sobre os preços de mercado

(424) A análise de sensibilidade é um método utilizado para determinar de que forma diferentes variáveis ou fatores num modelo ou sistema podem afetar o resultado. Implica a alteração de uma variável de cada vez para observar em que medida o resultado se altera. Neste contexto, no que diz respeito à sensibilidade da diferença de preços quanto à exatidão do indicador de referência das rendas no mercado, a Comissão observa que a conclusão continua a ser a mesma, mesmo que o indicador de referência das rendas no mercado seja reduzido em 20 %. Além disso, a Comissão observa que:

a) O relatório da Uus Maa indica que a sua avaliação é de exatidão média e que a renda efetiva pode divergir em ± 20 %;

b) O relatório de peritos mais recente (embora só apresente uma estimativa para 2020), o relatório da Domus, indica que a exatidão da sua avaliação é de ± 10 %;

c) As informações sobre a qualidade indicam que os terrenos arrendados ao abrigo do contrato de arrendamento têm uma qualidade superior à dos terrenos arrendados pelo Serviço de Administração das Terras Agrícolas.

5.2.3.3.2.10.2. Análise de sensibilidade no que respeita às outras fontes de preços de mercado disponíveis

(425) No que diz respeito aos dados do Serviço de Administração das Terras Agrícolas, a Comissão observa que representam os preços de mercado realizados para os arrendamentos de terrenos agrícolas pelo Governo. Daqui resulta que, sendo o senhorio o Governo, este representa, no caso em apreço, o mercado relevante do arrendamento de terrenos, ou seja, o conjunto de operações mais comparável ao contrato de arrendamento, disponível apenas após 2004.

(426) No que diz respeito à coerência dos indicadores de referência disponíveis para as rendas, a Comissão observa que:

a) O relatório da Pindi Kinnisvara, datado de 12 de abril de 2013, indica que as renovações dos contratos atualmente em vigor e dos novos contratos foram efetuadas entre 50 EUR e 100 EUR por hectare e, por vezes, em zonas bem estabelecidas e competitivas do ponto de vista logístico, com preços mais elevados;

b) O relatório da Uus Maa refere um intervalo de rendas entre 30 e 50 EUR por hectare entre 2010 e 2014, ou seja, o relatório da Pindi Kinnisvara refere preços de mercado mais elevados do que o relatório da Uus Maa;

c) Os dados do Serviço de Administração das Terras Agrícolas referem rendas de 80,39 EUR por hectare para o ano de 2012 e de 122,31 EUR por hectare para 2013; e

d) O Instituto de Estatística da Estónia refere rendas de 26 EUR por hectare no ano de 2012.

(427) A Comissão conclui que o relatório da Pindi Kinnisvara, encomendado pela Tartu Agro AS e retirado do dossiê pelas autoridades estónias, não contradiz os dados do Serviço de Administração das Terras Agrícolas. Os dados do Serviço de Administração das Terras Agrícolas devem indicar rendas mais elevadas do que o relatório da Pindi Kinnisvara porque os arrendamentos públicos têm um nível de preços mais elevado que os arrendamentos privados (considerando 314) e porque o relatório da Pindi Kinnisvara não limita as suas observações aos arrendamentos públicos, ao contrário dos dados do Serviço de Administração das Terras Agrícolas.

(428) No que diz respeito ao relatório da Uus Maa, a Comissão conclui que apresenta um indicador de referência das rendas no mercado razoável, coerente e prudente, uma vez que os seus intervalos de preços estão próximos dos dados do Instituto de Estatística da Estónia, o que, pelas razões explicadas no considerando 109 e confirmadas pelo relatório da Uus Maa (considerando 135), representa uma estimativa de preços inferior ao preço de mercado. No entanto, tal como se explicou anteriormente, o relatório da Uus Maa é o melhor indicador de referência disponível para o ano de 2004, que pode ainda ser considerado fiável.

(429) No que diz respeito ao relatório da Domus, a Comissão observa que a sua data-valor ([74]) é de 18 de fevereiro de 2020 e que o relatório não fornece estimativas retroativas dos preços dos terrenos arrendados.

(430) A Comissão conclui que o relatório da Domus é pouco relevante (considerando 313) para o presente inquérito, uma vez que fornece estimativas para o ano de 2020, que não é abrangido pelo presente inquérito (ver considerandos 15 e 144).

(431) O resumo dos dados disponíveis sobre os preços é apresentado nos quadros seguintes.

Quadro 20

Fontes de dados sobre preços disponíveis para o ano de 2014

Ano 2014	EUR/ha	Tipo de fonte de dados	Observação
Pagamento único por superfície	114,09	Apoio de pagamento único por superfície recebido pelo arrendatário	Rendimento do arrendatário, segundo os peritos, os preços de arrendamento dos terrenos seguem de perto o nível do pagamento único por superfície
Instituto de Estatística da Estónia	58	Dados estatísticos no condado de Tartu	Segundo os peritos e a Estónia, os preços de mercado são, na realidade, mais elevados do que os dados estatísticos (ver considerando 304). Além disso, os dados não se limitam aos arrendamentos públicos, que têm níveis de preços mais elevados do que os arrendamentos privados.

([74]) A data-valor é a data a que se refere o resultado da avaliação (renda).

Ano 2014	EUR/ha	Tipo de fonte de dados	Observação
Pindi Kinnisvara	50 - 100, mais de 100	Parecer de peritos baseado nos preços observados no mercado	As rendas de zonas bem estabelecidas e competitivas do ponto de vista logístico podem ser superiores a 100 EUR por hectare.
Pindi Kinnisvara	20 - 30	Parecer de peritos tendo em conta as características da superfície	Parecer de peritos, tendo em conta que 90 % das terras são terras aráveis num local atrativo no condado de Tartu e 104 EUR por hectare de compromisso em matéria de investimento (o relatório não especifica uma data-valor e não explica de que forma o compromisso em matéria de investimentos de 104 EUR foi tido em conta na sua estimativa de preços) (ver considerando 116).
Uus Maa	50	Parecer de peritos baseado nos preços observados no mercado	50 EUR/ha é o preço estimado no final do intervalo de tempo. A estimativa do preço é dada com uma exatidão de 20 %. (O relatório não explica de que forma são estimados os níveis de preços para os anos após a adesão).
Serviço de Administração das Terras Agrícolas	109,85	Média das transações medianas na Estónia	Dados sobre os preços dos arrendamentos públicos efetivos na Estónia (ver considerando 425).

(432) Tendo em conta o que precede, a Comissão conclui, considerando igualmente que o apoio do pagamento único por superfície é um fator com impacto nos preços de arrendamento dos terrenos, que outras estimativas de preços não comprometem a conclusão de que o nível de preços estimado pelo indicador de referência das rendas no mercado, ou seja, os dados do Serviço de Administração das Terras Agrícolas, fornece a estimativa de preços mais exata a partir de 2005.

5.2.3.3.2.10.3. Análise de sensibilidade no que respeita à vigência

(433) A Comissão

a) Reconhece, à luz do considerando 112, que os dados do Serviço de Administração das Terras Agrícolas se baseiam, em princípio, em contratos de arrendamento com uma vigência de cinco anos, ao passo que o contrato de arrendamento tem uma vigência de 25 anos;

b) Considera que o contrato de arrendamento não inclui uma condição adequada em matéria de indexação (considerando 397), embora o contrato de arrendamento tenha sido alterado e dependa do apoio do pagamento único por superfície.

(434) No que diz respeito à diferença de vigência entre a renda paga pela Tartu Agro AS e o indicador de referência das rendas no mercado nos dados do Serviço de Administração das Terras Agrícolas, a Comissão considera que uma abordagem prudente passa por comparar a diferença entre o preço da renda pago pela Tartu Agro AS e o preço de mercado que é fixado de cinco em cinco anos.

(435) Um indicador de referência do mercado que é fixado de cinco em cinco anos corresponde à prática de mercado do Serviço de Administração das Terras Agrícolas, pelo que corresponde ao preço da renda que um operador privado, operando em condições normais de concorrência, teria provavelmente fixado.

(436) A Comissão observa que esta abordagem exclui o risco de preço decorrente da vantagem (ver considerando 294).

(437) Além disso, esta abordagem:

a) Corresponde a uma situação contrafactual em que os terrenos abrangidos pelo contrato de arrendamento teriam sido arrendados em condições semelhantes às dos arrendamentos do Estado, de acordo com a prática habitual, através das ações do Serviço de Administração das Terras Agrícolas; e

b) Considera que a única prova relevante é a informação disponível e a evolução previsível no momento em que o contrato de arrendamento foi alterado pelas partes.

(438) O quadro referido no considerando 422 (ver quadro 19) demonstra que, mesmo que o indicador de referência das rendas no mercado fosse fixado em 2005, 2010 e 2015, a renda paga pela Tartu Agro AS seria inferior ao preço que a Tartu Agro teria pago em condições normais de mercado.

(439) A Comissão conclui que, tal como demonstrado, a conclusão sobre a existência de uma vantagem continua a ser a mesma, mesmo que o indicador de referência das rendas no mercado seja fixado de cinco em cinco anos.

5.2.3.3.2.11. Alegação secundária da Tartu Agro AS de que a alegada vantagem foi eliminada quando a Estónia vendeu as suas ações na Tartu Agro AS

(440) A Tartu Agro AS alegou, a título secundário, que a alegada vantagem teria sido eliminada devido à privatização e à fusão. Além disso, a Tartu Agro AS alega que as medidas, a privatização e a fusão devem ser consideradas uma única operação.

(441) Em primeiro lugar, a Comissão observa que a fusão não foi um acordo de cessão de ativos, mas sim um acordo de cessão de ações. Foi a OÜ Tartland que foi fundida na Tartu Agro AS, o que significa que a continuidade jurídica entre a Tartu Agro AS e a entidade resultante da fusão é clara e ininterrupta. Daqui resulta que a Tartu Agro AS é a sucessora legal, em todos os aspetos, da anterior entidade jurídica com o mesmo nome, Tartu Agro AS. O benefício não é de modo algum eliminado, mas sim mantido pela Tartu Agro AS, que é considerada a mesma pessoa coletiva perante a lei, devido à sucessão legal.

(442) Em segundo lugar, no que respeita às alegações da Tartu Agro AS segundo as quais a fusão e o arrendamento inicial dos terrenos constituiriam uma única operação e a privatização teria eliminado qualquer vantagem, a Comissão reconhece que, em certos casos, intervenções consecutivas do Estado podem, na aceção do artigo 107.º, n.º 1, TFUE, ser consideradas uma única intervenção, se estiverem tão estreitamente ligadas, em especial tendo em conta a respetiva cronologia, a sua finalidade e a situação da empresa à data dessas intervenções, que sejam indissociáveis.

(443) A Comissão observa que, no caso em apreço, não existem elementos de prova que corroborem a alegação da Tartu Agro AS, referida nos considerandos 226 e 227, de que o arrendamento, a privatização e a fusão devem ser considerados uma única operação, uma vez que a Estónia pretendia maximizar as suas receitas de vendas através do arrendamento do terreno a um preço inferior ao preço de mercado.

(444) A privatização não ocorreu imediatamente após o arrendamento. Em segundo lugar, a Comissão observa que não existe qualquer pressuposto de aplicação geral segundo o qual a venda de uma empresa beneficiária de um auxílio elimine, por si só, o impacto económico do auxílio.

(445) Além disso, a Comissão observa que ([75]):

a) Em conformidade com a decisão administrativa de vender as ações da Tartu Agro AS à OÜ Tartland, a oferta da OÜ Tartland foi selecionada porque tinha compromissos de em matéria de investimentos mais elevados do que o proponente que tinha a proposta de preço de compra mais elevada;

b) O contrato de venda incluía compromissos de manutenção do emprego e de prossecução da produção agrícola, tal como especificado em pormenor no contrato de venda; e

([75]) A Comissão observa que não avalia, no contexto da presente decisão, se foi concedido algum auxílio adicional no contexto da privatização, mas limita a sua apreciação da vantagem no âmbito da decisão de início do procedimento.

c) O contrato de venda incluía a obrigação de o comprador realizar investimentos ou gerir a Tartu Agro AS de modo a realizar investimentos num período de cinco anos, tal como especificado no contrato de venda (secção 2.5.3).

(446) A Comissão observa que não foi selecionada a proposta de compra mais elevada (considerando 72). Além disso, os critérios de seleção, ou seja, o montante dos investimentos geridos ou realizados pela Tartu Agro AS, não exigiam que a OÜ Tartland investisse capital adicional, mas apenas que gerisse os investimentos da Tartu Agro AS.

(447) Além disso, o contrato de venda incluía compromissos em matéria de investimento, emprego e produção que visassem objetivos públicos. Um investidor privado não teria incluído esses compromissos num contrato de venda aquando da venda dos seus ativos.

(448) Por conseguinte, a Comissão considera que o arrendamento não é apenas um ato preparatório para a privatização, como alegado pela Tartu Agro AS, e que o arrendamento e a privatização são duas operações distintas. Além disso, a privatização não indica que a Estónia teria agido como um investidor privado quando arrendou o terreno.

(449) A Comissão considera que um operador económico normal não estaria disposto a privilegiar compromissos em matéria de investimentos em detrimento de um preço de venda mais elevado ou a incluir condições pormenorizadas sobre o número médio de trabalhadores no futuro. A Comissão conclui que a execução da privatização não indica que o preço de venda das ações da Tartu Agro AS teria refletido plenamente as consequências do alegado auxílio e que a privatização deve ser objeto de uma análise mais aprofundada.

(450) Por último, a Comissão observa que a execução do contrato de arrendamento inicial, ou seja, as suas alterações que definem o valor da renda abaixo do indicador de referência das rendas no mercado, ocorreu após a fusão e a data de adesão da Estónia à União Europeia.

(451) Tendo em conta o que precede, a Comissão conclui que a privatização e a fusão não eliminaram a vantagem, tal como alegado pela Tartu Agro AS.

5.2.3.4. Conformidade da execução do contrato de arrendamento com o mercado

(452) Pode existir uma vantagem, na aceção do artigo 107.º, n.º 1, do TFUE, se a execução do contrato de arrendamento pela Estónia não estiver em conformidade com as práticas normais de mercado e se reduzir os custos que seriam normalmente incluídos no orçamento da Tartu Agro AS.

(453) No caso em apreço, a Comissão observa que:

a) Em primeiro lugar, o contrato de arrendamento inicial incluía como condição (considerandos 62 a 67) que a renda fosse objeto de revisão uma vez por ano, sob reserva de determinadas condições; no entanto, essas revisões não foram realizadas sistematicamente, uma vez que a renda foi renegociada e adaptada três vezes (considerando 76);

b) Em segundo lugar, o contrato de arrendamento inicial permitia alterações sempre que estas resultassem de legislação, pelo que, quando as regras da UE em matéria de auxílios estatais entraram em vigor na Estónia em 2004, o contrato de arrendamento inicial teria permitido modificações sem o acordo das partes; contudo, esses aumentos de renda não se verificaram; e

c) Em terceiro lugar, embora o contrato de arrendamento inicial tenha sido alterado e a renda anual tenha aumentado desde 2004, a renda permanece abaixo do indicador de referência das rendas no mercado ([76]) (secções 5.2.3.3.2.4 e 5.2.3.3.2.5).

(454) A Comissão conclui, assim, que durante o período abrangido pela decisão, a Estónia não aproveitou todas as possibilidades de aumento da renda que o contrato de arrendamento teria permitido.

(455) Um operador privado, operando em condições normais numa economia de mercado, teria utilizado as possibilidades disponíveis para aumentar as taxas.

([76]) A referência às alterações do contrato de arrendamento exclui a alteração efetuada pela Estónia para dar cumprimento à decisão inicial.

(456) Por conseguinte, o contrato de arrendamento não se tornou vantajoso apenas devido ao nível da renda inicialmente acordado e à evolução do mercado comum ou aos aumentos de preços, mas também devido a atos ou omissões da Estónia entre 2004 e 31 de dezembro de 2019.

5.2.3.5. Conclusão sobre a existência de uma vantagem

(457) A Comissão conclui que as medidas concederam uma vantagem na aceção do artigo 107.º, n.º 1, do TFUE a favor da Tartu Agro AS.

(458) O contrato de arrendamento e a sua execução geram um benefício económico para a Tartu Agro AS desde a data de adesão da Estónia à União Europeia até 31 de dezembro de 2019. A vantagem assume a forma de um contrato de arrendamento de 25 anos que disponibiliza terrenos agrícolas a um preço inferior ao preço de mercado, que uma empresa não teria conseguido obter em condições normais de mercado ([77]) (considerandos 423 e 454 a 456).

5.2.4. *Seletividade*

(459) As medidas não preenchem os critérios de um regime porque não disponibilizam os terrenos arrendados a um beneficiário expresso de forma geral e abstrata, mas sim a uma única empresa especificamente selecionada e mencionada no contrato de arrendamento inicial; além disso, as medidas estão ligadas a um arrendamento específico de terrenos geridos pelo arrendatário e as condições que definem o impacto económico e financeiro do contrato de arrendamento resultaram das negociações entre o senhorio e o arrendatário.

(460) Daqui decorre que as medidas, por concederem uma vantagem a uma única empresa, a Tartu Agro AS, enquanto outras empresas que se encontram numa situação factual e jurídica comparável não beneficiam da mesma alegada vantagem, constituem um auxílio individual.

(461) Quando esteja em causa um auxílio individual, a identificação da vantagem económica permite, em princípio, presumir a seletividade da medida ([78]). Esta presunção é possível independentemente de existirem nos mercados relevantes operadores que se encontrem numa situação de facto e de direito comparável. Por conseguinte, a Comissão conclui que tais medidas são seletivas na aceção do artigo 107.º, n.º 1, do TFUE.

5.2.5. *Distorção da concorrência e do comércio entre Estados-Membros*

(462) Ao conceder uma vantagem, a medida reforça a posição concorrencial do beneficiário no mercado. 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 ([79]).

(463) Segundo a mesma jurisprudência, uma vantagem concedida a uma empresa é suscetível de afetar as trocas comerciais entre os Estados-Membros, se a empresa operar num mercado aberto ao comércio intra-UE ([80]).

(464) O comércio intra-UE ocorre no setor primário da agricultura, onde o beneficiário opera, e esse setor está aberto à concorrência a nível da UE, sendo, por conseguinte, sensível a qualquer medida a favor da produção num ou mais Estados-Membros. Além disso, a Comissão observa que a capacidade de produção agrícola ligada às terras agrícolas é objeto de trocas comerciais e de investimentos na União Europeia. Concretamente, a Comissão observa que a Tartu Agro AS opera num setor em que as empresas são principalmente PME. As medidas são, portanto, suscetíveis de falsear ou de ameaçar falsear a concorrência e de afetar as trocas comerciais entre os Estados-Membros.

([77]) Ver acórdão de 13 de julho de 2022, Tartu Agro/Comissão, T-150/20, ECLI:EU:T:2022:443, n.º 35.
([78]) Acórdão de 29 de setembro de 2021, TUIfly/Comissão, T-447/18, ECLI:EU:T:2021:625, n.º 65, e jurisprudência aí referida. Ver também acórdão de 4 de fevereiro de 2016, Orange/Comissão, T-211/15 P, ECLI:EU:T:2016:78, n.º 64.
([79]) Acórdão do Tribunal de Justiça, de 17 de setembro de 1980, no processo 730/79, Philip Morris Holland BV/Comissão das Comunidades Europeias, ECLI:EU:C:1980:209.
([80]) Ver, em especial, o acórdão de 13 de julho de 1988, França/Comissão, C-102/87, ECLI:EU:C:1988:391, e o acórdão de 28 de outubro de 2015, Hammar Nordic Plugg/Comissão, T-253/12, ECLI:EU:T:2015:811, n.º 123.

5.2.6. *Conclusão sobre a existência de auxílio*

(465) A Comissão conclui que, durante o período abrangido pela presente decisão (considerando 240), o contrato de arrendamento, as suas alterações e a sua execução constituem um auxílio à Tartu Agro AS, uma vez que:

a) As medidas são imputáveis ao Estado e financiadas através de recursos estatais (secção 5.2.1);

b) Conferem uma vantagem (secção 5.2.3.5) seletiva (secção 5.2.4) à Tartu Agro AS, que é uma empresa (secção 5.2.2); e

c) As medidas falseiam ou ameaçam falsear a concorrência e afetar as trocas comerciais entre os Estados-Membros (secção 5.2.5).

(466) Daqui resulta que as medidas preenchem todas as condições previstas no artigo 107.º, n.º 1, do TFUE e, por conseguinte, implicam um auxílio estatal.

5.3. **Legalidade do auxílio**

(467) O contrato de arrendamento entre o Ministério e a Tartu Agro AS foi celebrado em 2000, pelo que existia antes da adesão da Estónia à União Europeia.

(468) 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, que estabelece as regras de execução do artigo 108.º do TFUE, 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 ([81]), uma vez que, em conformidade com o anexo IV, secção 4 (agricultura), ponto 4, para ser considerada auxílio existente, a medida de auxílio deve ser comunicada à Comissão no prazo de quatro meses a contar da data da adesão, sendo todos os outros auxílios considerados auxílios novos.

(469) Uma vez que não foi realizada qualquer notificação, como referido no considerando 468, as atuais medidas constituem auxílios novos na aceção do artigo 1.º, alínea c), do Regulamento (UE) 2015/1589. Tendo em conta o que precede, as medidas concedem um auxílio ilegal, dado que foi introduzido um auxílio novo em violação do artigo 108.º, n.º 3, do TFUE, uma vez que, ao não notificarem as medidas antes da sua aplicação, as autoridades estónias não respeitaram as obrigações que lhes incumbem por força do artigo 108.º, n.º 3, do TFUE.

5.4. **Compatibilidade do auxílio**

(470) Um auxílio estatal, na aceção do 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.

(471) As medidas referidas no considerando 28 não constituem um regime de auxílios, mas sim um auxílio *ad hoc*, uma vez que a operação de arrendamento prevê alegadamente auxílios a uma empresa, a Tartu Agro AS, especificada no contrato de arrendamento inicial como arrendatária.

(472) 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 contrarie o interesse comum.

(473) Por conseguinte, os auxílios compatíveis ao abrigo dessa disposição do Tratado i) devem contribuir para o desenvolvimento de certas atividades ou regiões económicas e ii) não devem falsear a concorrência de maneira contrária ao interesse comum.

(474) De acordo com a Comunicação da Comissão relativa à determinação das regras aplicáveis à apreciação dos auxílios estatais concedidos ilegalmente ([82]), 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.

([81]) JO L 236 de 23.9.2003, p. 17.
([82]) JO C 119 de 22.5.2002, p. 22.

(475) Embora a Estónia não tenha apresentado quaisquer argumentos sobre a compatibilidade, a Tartu Agro AS alega que o auxílio estatal seria compatível com o mercado interno, devido à situação económica em que o contrato de arrendamento foi celebrado e ao facto de a Tartu Agro AS operar como centro de propagação de sementes em conformidade com a OCDE e como estabelecimento de formação e ensaio para a Universidade de Ciências da Vida estónia (considerandos 228 a 230).

(476) A Comissão observa que, uma vez que a Tartu Agro AS opera nos setores primários da exploração florestal e da agricultura, a medida tem de ser examinada à luz das orientações comunitárias para os auxílios estatais no setor agrícola e florestal no período de 2000-2006 ([83]) («Orientações para 2000-2006») e das orientações subsequentes (considerando 480).

(477) A Comissão observa que o contrato de arrendamento não inclui quaisquer características suscetíveis de se traduzirem em melhorias que o mercado, por si só, não pode criar, nem altera o comportamento da Tartu Agro AS de modo que esta desenvolva atividades que não desenvolveria, ou que desenvolveria de uma forma limitada ou diferente, na ausência do auxílio.

(478) Em geral, um auxílio estatal sob a forma de renda indevidamente baixa de terrenos constitui um auxílio ao funcionamento, uma vez que reduz os custos normais de funcionamento para o beneficiário.

(479) 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 ([84]).

(480) Daqui resulta que as medidas não colmatam uma deficiência do mercado identificada. Por conseguinte, os efeitos negativos de distorção da concorrência e das trocas comerciais superam os eventuais efeitos positivos das medidas. Portanto, a Comissão considera que esta medida não pode ser declarada compatível com base nas Orientações para 2000-2006. Estas medidas também não podem ser declaradas compatíveis com base nas orientações comunitárias para os auxílios estatais no setor agrícola e florestal no período de 2007-2013 ([85]), nas orientações da União Europeia relativas aos auxílios estatais nos setores agrícola e florestal e nas zonas rurais para 2014-2020 ([86]) nem nas orientações relativas aos auxílios estatais nos setores agrícola e florestal e nas zonas rurais para 2022 ([87]), atualmente em vigor.

(481) No que diz respeito às alegações da Tartu Agro AS de que qualquer vantagem constituiria uma compensação pelos seus serviços e importância estratégica para a Estónia, a Comissão observa que, embora o contrato de arrendamento incluísse condições que obrigavam a Tartu Agro AS a operar no setor primário da agricultura, nem o contrato de arrendamento nem o contrato de venda especificavam quaisquer obrigações de serviço público quantificáveis. O contrato de arrendamento e o contrato de venda obrigavam apenas a Tartu Agro AS a operar no setor primário da agricultura e a manter um número específico de trabalhadores.

(482) Além disso, as autoridades estónias não alegaram, nem existem outros indícios que demonstrem, que a Agro AS teria tido obrigações específicas de serviço público desde 2004.

(483) Além disso, a produção agrícola primária foi desenvolvida na Estónia num ambiente de mercado. Concretamente, o arrendamento de terrenos agrícolas está relacionado com uma atividade económica. No que diz respeito às alegações relativas à importância da Tartu Agro AS para a propagação de sementes em conformidade com a OCDE e para a formação e o ensaio (considerandos 228 a 230), esses objetivos não eram obrigações de serviço público claramente definidas. Além disso, a eventual compensação por estes serviços sob a forma de uma renda inferior ao preço de mercado, nomeadamente associando a renda ao pagamento único por superfície (considerando 80), não é calculada nem estabelecida de forma objetiva e transparente. Ademais, embora os bens ou serviços relacionados com sementes, ensaios ou investigação tivessem sido financiados pela venda de uma entidade que beneficia do contrato de arrendamento por um preço inferior ao valor de mercado, esses serviços não foram adquiridos através de um procedimento de concurso transparente e não discriminatório (secção 5.2.3.1).

([83]) JO C 28 de 1.2.2000, p. 2.
([84]) Acórdão de 19 de setembro de 2000, Alemanha/Comissão, C-156/98, ECLI:EU:C:2000:467, n.º 30; acórdão de 9 de junho de 2011, Comitato «Venezia vuole vivere»/Comissão, C-71/09 P, C-73/09 P e C-76/09 P, ECLI:EU:C:2011:368, n.º 136, e acórdão de 8 de junho de 1995, Siemens/Comissão, T-459/93, ECLI:EU:T:1995:100, n.º 48.
([85]) JO C 319 de 27.12.2006, p. 1.
([86]) JO C 204 de 1.7.2014, p. 1. Alteradas pelas comunicações publicadas no 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.
([87]) JO C 485 de 21.12.2022, p. 1.

(484) 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, as medidas em causa devem ser consideradas 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.

(485) Assim, a Comissão conclui que o arrendamento dos terrenos à Tartu Agro AS pelo Ministério constitui um auxílio estatal (secção 5.2.6) ilegal (secção 5.3) e incompatível (considerando 484) com o mercado interno, nos termos do artigo 107.º, n.º 1, do TFUE.

5.5. **Recuperação**

(486) Em conformidade com o TFUE e com a jurisprudência constante dos tribunais da União, a Comissão tem competência para obrigar o Estado-Membro em causa a modificar ou suprimir o auxílio quando se demonstre que este é incompatível com o mercado interno ([88]). Os tribunais da União têm também defendido, de forma reiterada, que a obrigação que incumbe a um Estado-Membro de suprimir auxílios considerados pela Comissão como incompatíveis com o mercado interno tem como finalidade restabelecer a situação anteriormente existente ([89]).

(487) Nesse contexto, os tribunais da União indicaram que tal objetivo é alcançado quando o beneficiário tiver reembolsado os montantes concedidos a título de auxílios ilegais, perdendo assim a vantagem de que tinha beneficiado relativamente aos seus concorrentes no mercado interno, e a situação anterior à concessão do auxílio se encontrar reposta ([90]).

(488) Em conformidade com a jurisprudência, o artigo 16.º, n.º 1, do Regulamento (UE) 2015/1589 refere «Nas decisões negativas relativas a auxílios ilegais, a Comissão decidirá que o Estado-Membro em causa deve tomar todas as medidas necessárias para recuperar o auxílio do beneficiário».

(489) Assim, dado que a medida em causa foi aplicada em violação do artigo 108.º, n.º 3, do TFUE, e deve ser considerada um auxílio ilegal e incompatível, o auxílio deve ser recuperado a fim de restabelecer a situação existente no mercado interno antes da sua concessão.

(490) À luz do considerando 489, e tendo em conta que procederam a uma recuperação com base na decisão inicial, as autoridades estónias devem respeitar a sua obrigação de suspensão e definir se o montante já recuperado corresponde à totalidade do auxílio ilegal e incompatível, acrescido de juros, ou se é necessária uma futura recuperação ou restituição.

(491) Decorre do que precede que a Estónia deve recuperar qualquer montante que não esteja abrangido pela anterior recuperação junto da Tartu Agro AS desde a interrupção do prazo de prescrição, ou seja, 14 de agosto de 2004 (ver secção 5.5.1.), até 31 de dezembro de 2019, devido às razões explicadas nos considerandos 29 e 239 e à conclusão apresentada no considerando 498.

5.5.1. *Prazo de prescrição*

(492) 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»).

(493) Tal como também 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.

([88]) Acórdão de 12 de julho de 1973, Comissão/Alemanha, C-70/72, ECLI:EU:C:1973:87, n.º 13.
([89]) Acórdão de 21 de março de 1990, Bélgica/Comissão, C-142/87, ECLI:EU:C:1990:125, n.º 66.
([90]) Acórdão de 17 de junho de 1999, Bélgica/Comissão, C-75/97, ECLI:EU:C:1999:311, n.ºs 64 e 65.

(494) Este prazo começa a contar na data em que o auxílio ilegal tenha sido concedido ao beneficiário ([91]). Observa-se que o prazo de dez anos, previsto no artigo 17.º do Regulamento (UE) 2015/1589, «longe de ser a expressão de um princípio geral que transforma um novo auxílio em auxílio existente, exclui unicamente o reembolso dos auxílios instituídos mais de dez anos antes da primeira intervenção da Comissão» ([92]). Daqui resulta que, nos termos do artigo 17.º do Regulamento (UE) 2015/1589, a Comissão só poderia ordenar a recuperação dos auxílios que tivessem beneficiado o beneficiário durante os dez anos anteriores à sua primeira ação.

(495) No contexto das medidas em apreço, o contrato de arrendamento de terrenos agrícolas foi assinado entre o Ministério e a Tartu Agro AS em 16 de novembro de 2000 [considerando 28, alínea a)] e mantido desde essa data. No entanto, as condições que definem a renda foram renegociadas em 14 de janeiro de 2005, em 21 de março de 2007 e em 12 de maio de 2009. Além disso, em 29 de dezembro de 2020, a renda foi unilateralmente aumentada pela Estónia (ver considerando 81).

(496) O auxílio ilegal foi colocado à disposição da Tartu Agro AS no momento em que o terreno arrendado lhe foi disponibilizado, desde a data de adesão da Estónia à União Europeia, a um preço inferior ao preço de mercado, ou seja, nos momentos em que a renda, a um preço inferior ao preço de mercado, era paga, ou seja, duas vezes por ano, em 1 de julho e 1 de dezembro.

(497) No contexto das medidas em apreço, a Comissão contactou as autoridades estónias sobre estas medidas pela primeira vez em 14 de agosto de 2014, após ter recebido uma denúncia em 24 de julho de 2014, altura em que a Comissão transmitiu a denúncia às autoridades estónias e as convidou a apresentar informações e observações sobre as alegações do autor da denúncia. Assim, o prazo de prescrição foi interrompido em 14 de agosto de 2004 pela ação da Comissão de 14 de agosto de 2014.

(498) Por conseguinte, o auxílio ilegal e incompatível recebido pela Tartu Agro AS entre 14 de agosto de 2004 e 31 de dezembro de 2019 tem de ser recuperado.

(499) O montante a recuperar vencerá juros, calculados em conformidade com o capítulo V do Regulamento (CE) n.º 794/2004 da Comissão ([93]), a partir da data em que o auxílio foi colocado à disposição do beneficiário e até à sua recuperação total («juros de recuperação»).

5.5.2. *Princípios gerais do direito da União*

(500) No contexto das medidas em apreço, a Comissão considera infundadas as alegações da Tartu Agro AS de que a recuperação do auxílio seria contrária a um princípio geral do direito da União ([94]), nomeadamente os princípios da confiança legítima e da segurança jurídica. O princípio da proteção da confiança legítima diz respeito a qualquer pessoa que possa ter expectativas justificadas e fundamentadas, depois de ter recebido garantias precisas, incondicionais e concordantes da instituição competente da União Europeia ([95]).

(501) Em primeiro lugar, a Comissão observa que não dispõe de qualquer poder discricionário para renunciar à recuperação do auxílio ilegal.

([91]) Acórdão de 12 de janeiro de 2023 Dobeles Hes, C-702/20 e C17/21, ECLI:EU:C:2023:1, n.ºs 108-111.
([92]) Acórdão de 30 de abril de 2002, Government of Gibraltar/Comissão, T-195/01 e T-207/01, ECLI:EU:T:2002:111, n.º 13.
([93]) Regulamento (CE) n.º 794/2004 da Comissão, de 21 de abril de 2004, relativo à aplicação do Regulamento (UE) 2015/1589, que estabelece as regras de execução do artigo 108.º do Tratado sobre o Funcionamento da União Europeia (JO L 140 de 30.4.2004, p. 1, ELI: http://data.europa.eu/eli/reg/2004/794/oj).
([94]) Artigo 16.º do Regulamento (UE) 2015/1589.
([95]) Ver acórdão de 24 de março de 2011, ISD Polska e o./Comissão, C-369/09 P, ECLI:EU:C:2011:175, n.º 123 e jurisprudência aí referida.

(502) Em segundo lugar, no que diz respeito à adesão da Estónia à UE e à aplicação das regras em matéria de auxílios estatais na Estónia, a Comissão observa que o princípio da confiança legítima não pode ser alargado a ponto de impedir, de uma forma genérica, a aplicação de uma nova norma aos efeitos futuros de situações nascidas da vigência da norma anterior ([96]). Além disso, tal como indicado nos considerandos 468 e 469, as medidas adotadas antes da adesão da Estónia só são consideradas auxílios existentes se satisfizerem as condições previstas no artigo 1.º, alínea b), do Regulamento (UE) 2015/1589. Estas condições são conhecidas, claras, precisas, estáveis, certas e previsíveis. A Comissão conclui, assim, que a adesão da Estónia à UE não justifica uma confiança legítima nem segurança jurídica que impeçam a Comissão de recuperar o auxílio.

(503) Além disso, a Comissão considera que, devido às características excecionais do contrato, nomeadamente a vigência de 25 anos sem uma condição em matéria de indexação, e às condições referidas nos considerandos 62 e 64, a Tartu Agro AS deveria ter tido em conta a possibilidade de o contrato de arrendamento proporcionar uma vantagem diferente das condições normais de mercado. Concretamente, tendo em conta a alegação apresentada pela Tartu Agro AS de que o contrato de arrendamento foi celebrado e era compatível devido à sua importância estratégica para a Estónia (considerando 191), a Tartu Agro AS deveria ter considerado que a compatibilidade do auxílio podia ser apreciada exclusivamente pela Comissão, sem ter sido efetuada qualquer notificação do auxílio.

(504) Em terceiro lugar, no que diz respeito à alegação da Tartu Agro AS de que um atraso na adoção da decisão final poderia, no caso em apreço, criar na Tartu Agro AS uma confiança legítima suscetível de impedir a Comissão de recuperar o auxílio, a Comissão observa que contactou as autoridades estónias sobre estas medidas em 14 de agosto de 2014, após ter recebido uma denúncia em 24 de julho de 2014, as medidas nunca foram objeto de autorização prévia da Comissão ([97]), dizem respeito a um setor vulnerável a distorções da concorrência, uma vez que é constituído principalmente por PME e é objeto de orientações da Comissão desde o contrato de arrendamento inicial (considerando 476), as medidas dizem respeito a auxílios operacionais que, *prima facie*, não são compatíveis com o mercado interno e a Comissão manifestou as suas dúvidas na decisão de início do procedimento. Por conseguinte, a Tartu Agro AS não pode alegar efetivamente que teria tido motivos razoáveis para crer que as dúvidas da Comissão não existiriam. Além disso, segundo a jurisprudência ([98]), o simples facto de existir um longo período desde o contrato de arrendamento inicial e a decisão da Comissão de dar início a uma investigação não pode, por si só, conferir a essa medida a natureza objetiva de um auxílio existente, se esta constituir um auxílio.

(505) À luz dos considerandos 500 a 504, a Comissão conclui que uma recuperação não é contrária aos princípios gerais do direito da União.

5.5.3. *Quantificação da vantagem*

(506) Nos termos do artigo 16.º, n.º 1, do Regulamento (UE) 2015/1589, a Estónia tem de tomar todas as medidas necessárias para recuperar o auxílio junto da Tartu Agro AS. As autoridades estónias devem quantificar:

a) O auxílio a recuperar com base na metodologia estabelecida na decisão (secção 5.5.4); e

b) O montante exato dos juros a recuperar desde a data em que o auxílio foi colocado à disposição da Tartu Agro AS até à data da recuperação.

(507) Como concluído na secção 5.2.6, as medidas referidas no considerando 28 proporcionam uma vantagem, uma vez que a renda foi inferior ao preço de referência (considerando 422).

(508) Embora a renda seja devida duas vezes por ano, a vantagem pode ser quantificada anualmente (ver considerando 421).

([96]) Acórdão de 11 de dezembro de 2008, Comissão/Freistaat Sachsen, C-334/07 P, ECLI:EU:C:2008:709, n.º 43; acórdão de 14 de janeiro de 1987, Alemanha/Comissão, C-278/84, ECLI:EU:C:1987:2, n.º 36, e acórdão de 20 de setembro de 1988, Espanha/Conselho, C-203/86, ECLI:EU:C:1988:420, n.º 19.

([97]) Ver acórdão do Tribunal de Justiça de 20 de março de 1997, Land Rheinland-Pfalz/Alcan Deutschland, C-24/95, ECLI:EU:C:1997:163, n.º 25; e acórdão do Tribunal de Justiça de 8 de dezembro de 2011, France Télécom/Comissão, C-81/10 P, ECLI:EU:C:2011:811, n.ºs 58 a 60.

([98]) Acórdão de 30 de abril de 2002, Government of Gibraltar/Comissão, T-195/01 e T-207/01, ECLI:EU:T:2002:111, n.º 129.

(509) O prazo de prescrição foi interrompido em 14 de agosto de 2004 pela ação da Comissão nessa data (considerando 497). Por conseguinte, a Estónia tem de recuperar o auxílio recebido pela Tartu Agro AS entre 14 de agosto de 2004 e 31 de dezembro de 2019 (ver considerandos 29 e 240).

(510) Além disso, ao quantificar os pagamentos vantajosos efetuados antes de 1 de janeiro de 2011, data em que a Estónia se tornou membro da área do euro, os pagamentos devem ser convertidos em euros utilizando as taxas de conversão adequadas, ou seja, a taxa contabilística mensal oficial da Comissão, no momento da operação ([99]).

(511) A quantificação da vantagem deve basear-se na diferença anual entre o indicador de referência das rendas no mercado e a renda anual efetivamente paga pela Tartu Agro AS. Os ajustamentos e transformações referidos nos considerandos 390 e 415 devem ser efetuados antes do cálculo da diferença.

(512) A Comissão observa, por razões de clareza, no que diz respeito às alegações da Tartu Agro AS, que não devem ser efetuados os seguintes ajustamentos:

a) A obrigação de pagar o imposto fundiário não deve ser adicionada à renda paga (secção 5.2.3.3.2.6.3);

b) O compromisso de despesas de manutenção, ou seja, a obrigação de pagar despesas de manutenção anuais referida no considerando 68, alínea b) (secção 5.2.3.3.2.6.4); e

c) Qualquer investimento realizado por razões que não o compromisso em matéria de investimentos.

(513) Para 2004, o preço de mercado deve basear-se na estimativa do relatório da Uus Maa [ver considerando 128, alínea b), e considerandos 331, 332 e 404]. Mesmo que a Comissão tenha seguido uma abordagem razoável, coerente e prudente, tal como explicado nos considerandos 404 e 428, o indicador de referência do mercado é de 10 EUR por hectare.

(514) Em 2004, e ainda seguindo uma abordagem razoável, coerente e prudente, o mercado adequado de preços de arrendamento é reduzido em 20 %, tendo em conta o intervalo máximo de exatidão das avaliações (considerando 410). A vantagem anual é a diferença entre:

a) A renda anual efetivamente paga pela Tartu Agro AS, em conformidade com o considerando 511; e

b) O indicador de referência das rendas no mercado, em conformidade com os considerandos 513 e 517.

(515) O quadro seguinte (ver quadro 21) demonstra a vantagem anual em 2004, em conformidade com os considerandos 506 a 518.

Quadro 21

Demonstração do cálculo da vantagem anual em 2004

Ano	Renda paga	Compromisso em matéria de investimentos efetivamente pagos pela Tartu Agro AS	Indicador de referência do mercado (EUR/ha) (Uus Maa)	Hectares (Terras elegíveis para apoios da PAC)	Indicador de referência do mercado (EUR/ /ha) (Relatório da Uus Maa)	Diferença
	A (considerando 85)	B (considerando 99)	C = D *0,8 * E	D (considerando 87)	E (considerando 331)	F = C – (A+B)
2004	[…]	[…]	23 367,84	2 920,98	10,00	[…]

([99]) A taxa contabilística mensal oficial da Comissão Europeia para EUR/EEK é de 15,6466 desde fevereiro de 1999.

(516) A partir de 2005, o indicador de referência adequado das rendas no mercado deve basear-se nos preços efetivos de arrendamento dos terrenos com base nos dados do Serviço de Administração das Terras Agrícolas, em conformidade com o considerando 335, tal como indicado no considerando 110. Embora a Comissão tenha sistematicamente escolhido uma abordagem prudente ao avaliar as medidas (ver, por exemplo, os considerandos 346 e 388), os dados do Serviço de Administração das Terras Agrícolas devem ser reduzidos em 10 %, a fim de assegurar que apenas um erro manifesto no preço do arrendamento é considerado suscetível de gerar uma vantagem, tendo em conta que o relatório de peritos mais recente, o relatório da Domus, afirma que a exatidão da sua avaliação é de ± 10 % [considerando, alínea b)]. A Comissão considera que, uma vez que o indicador de referência das rendas no mercado não se baseia num preço teórico, mas sim nos preços de um procedimento de concurso público aberto e incondicional (considerando 314), a referida margem deve ser tolerada.

(517) A partir de 2005, o indicador de referência das rendas no mercado deve ser:

a) Diminuído em 10 % pelas razões explicadas acima (ver considerando 516); e

b) Fixado de cinco em cinco anos desde 2005 para os cinco anos seguintes, ou seja, o indicador de referência das rendas no mercado anual ajustado deve ser calculado para os anos de 2005, 2010 e 2015.

(518) A vantagem anual é a diferença entre:

a) A renda anual efetivamente paga pela Tartu Agro AS, em conformidade com o considerando 511; e

b) O indicador de referência das rendas no mercado, em conformidade com os considerandos 513 e 517.

O quadro seguinte (ver quadro 22) demonstra a vantagem anual entre 2005 e 2019, em conformidade com os considerandos 506 a 518.

Quadro 22

Demonstração do cálculo da vantagem anual entre 2005 e 2019

Ano	Renda paga	Compromisso em matéria de investimentos efetivamente pagos pela Tartu Agro AS	Indicador de referência do mercado (EUR/ /ha) (Serviço de Administração das Terras Agrícolas)	Hectares (Elegíveis para PAC)	Indicador de referência do mercado (EUR/ /ha) (Serviço de Administração das Terras Agrícolas) Fixada de cinco em cinco anos	Diferença
	A (considerando 85)	B (considerando 99)	C = D *0,9 * E	D (considerando 87)	E (considerando 111)	F = C – (A+B)
2005	[…]	[…]	91 813,23	[…]	34,60	[…]
2006	[…]	[…]	90 673,50	[…]	34,60	[…]
2007	[…]	[…]	90 673,31	[…]	34,60	[…]
2008	[…]	[…]	90 607,62	[…]	34,60	[…]
2009	[…]	[…]	90 596,67	[…]	34,60	[…]
2010	[…]	[…]	95 893,89	[…]	36,58	[…]
2011	[…]	[…]	95 196,37	[…]	36,58	[…]
2012	[…]	[…]	95 557,57	[…]	36,58	[…]
2013	[…]	[…]	95 357,44	[…]	36,58	[…]
2014	[…]	[…]	95 811,94	[…]	36,58	[…]
2015	[…]	[…]	283 772,68	[…]	107,63	[…]
2016	[…]	[…]	283 776,22	[…]	107,63	[…]
2017	[…]	[…]	283 874,02	[…]	107,63	[…]
2018	[…]	[…]	283 489,13	[…]	107,63	[…]
2019	[…]	[…]	282 979,50	[…]	107,63	[…]

(519) Nos termos do artigo 16.º, n.º 2, do Regulamento (UE) 2015/1589, os juros a título da recuperação devem ser calculados a partir da data em que o auxílio foi colocado à disposição do beneficiário e até à data da sua recuperação efetiva. O auxílio é disponibilizado à Tartu Agro AS duas vezes por ano, em 1 de julho e 1 de dezembro de cada ano, uma vez que o pagamento da renda é devido nesses dias (ver considerando 496).

5.5.4. *Metodologia para a quantificação do montante da recuperação*

(520) As autoridades estónias devem calcular o montante a recuperar, tal como demonstrado na secção 5.5.3, com base na diferença anual entre o indicador de referência das rendas no mercado e a renda efetivamente paga pela Tartu Agro AS, do seguinte modo:

$$\sum_{n=2005}^{n.\ máx\ 2025} (a\ x\ MpL_n x\ haC_n - (Rp_n\ ))$$

Em que, para 2004:

a) MpL_n é, em conformidade com o considerando 322, a média adequada baseada em estimativas dos preços de mercado do relatório da Uus Maa (EUR/ha);

b) haC_n é, em conformidade com o considerando 339, o número de hectares arrendados que eram elegíveis para receber apoio da PAC em 2004, tal como indicado no considerando 87;

c) *a* é, em conformidade com os considerandos 416 e 513, um fator de 0,80, para considerar o intervalo máximo de exatidão das avaliações;

d) Rp_n é a renda efetivamente paga pela Tartu Agro AS, incluindo o compromisso em matéria de investimentos efetivamente financiados pela Tartu Agro AS, em 2004, ajustado em conformidade com os considerandos 390 e 415 e indicado no considerando 99;

Por último, uma vez que, para 2004 e devido ao prazo de prescrição, a recuperação só pode ser executada a partir de 14 de agosto de 2004, deve ser aplicado um *pro rata* por mês.

Em que, para os anos de 2005 a 2019:

a) MpL_n é, em conformidade com o considerando 322, a média adequada do preço de mercado com base na estimativa dos encargos médios de utilização do Serviço de Administração das Terras Agrícolas (EUR/ha) em todos os condados, tal como indicado no considerando 111, que é fixada de cinco em cinco anos desde 2005, até que a Estónia ponha termo às medidas;

b) haC_n é, em conformidade com o considerando 339, o número de hectares arrendados que eram elegíveis para receber apoio da PAC num determinado ano n desde 2005, tal como indicado no considerando 87;

c) *a* é, em conformidade com o considerando 513, um fator de 0,90, a fim de assegurar que apenas um erro manifesto na renda é considerado gerador de uma vantagem;

d) Rp_n é a renda efetivamente paga pela Tartu Agro AS, incluindo o compromisso em matéria de investimentos efetivamente financiados pela Tartu Agro AS, num determinado ano n, ajustado em conformidade com os considerandos 390 e 415 e indicado no considerando 99.

6. **CONCLUSÃO**

(521) A República da Estónia aplicou ilegalmente as medidas no caso em apreço (considerando 28), em violação do artigo 108.º, n.º 3, do TFUE (considerando 469).

(522) O auxílio sob a forma de arrendamento de terrenos agrícolas por uma renda inferior ao preço de mercado a favor da Tartu Agro AS é incompatível com o mercado interno (considerando 485) e deve ser recuperado entre 14 de agosto de 2004 e 31 de dezembro de 2019 (considerandos 497 e 509), juntamente com os juros de recuperação (considerando 499).

(523) O montante exato do auxílio a recuperar junto da Tartu Agro AS deve ser determinado pelas autoridades estónias, em colaboração com a Comissão, no âmbito do procedimento de recuperação.

ADOTOU A PRESENTE DECISÃO:

Artigo 1.º

O auxílio estatal, concedido pela República da Estónia desde 14 de agosto de 2004 até 31 de dezembro de 2019 sob a forma de arrendamento de terrenos agrícolas por uma renda inferior ao preço de mercado a favor da Tartu Agro AS, ilegalmente executado em violação do artigo 108.º, n.º 3, do Tratado sobre o Funcionamento da União Europeia, é incompatível com o mercado interno.

Artigo 2.º

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

Artigo 3.º

Os montantes a recuperar devem ser acrescidos de juros a partir da data em que foram colocados à disposição da Tartu Agro AS até à sua recuperação efetiva. Os juros sobre o montante a recuperar são calculados numa base composta, em conformidade com o capítulo V do Regulamento (CE) n.º 794/2004, com a última redação que lhe foi dada.

Artigo 4.º

A recuperação do auxílio concedido ao abrigo da medida mencionada no artigo 1.º deve ser imediata e efetiva.

Artigo 5.º

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

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

a) O montante total (capital e juros de recuperação) a recuperar junto do beneficiário;

b) Uma descrição pormenorizada das medidas já tomadas e previstas para dar cumprimento à presente decisão; e

c) Documentos comprovativos de que o beneficiário foi intimado a reembolsar o auxílio.

Artigo 7.º

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 apresentar imediatamente, a simples pedido da Comissão, informações sobre as medidas já tomadas e previstas para dar cumprimento à presente decisão. Deve igualmente transmitir informações pormenorizadas sobre os montantes do auxílio e dos juros de recuperação já recuperados junto do beneficiário.

Artigo 8.º

A destinatária da presente decisão é a República da Estónia.

A Comissão pode publicar os montantes dos auxílios e dos juros a título de recuperação em aplicação da presente decisão, sem prejuízo do artigo 30.º do Regulamento (UE) 2015/1589.

Caso a decisão contenha informação confidencial que não deva ser publicada, a Comissão deve ser informada desse facto no prazo de 15 dias úteis a contar da data de receção da referida decisão. Se não receber um pedido fundamentado nesse sentido no prazo indicado, a Comissão presumirá que existe acordo quanto à publicação do texto integral da decisão. O referido pedido, no qual devem ser precisadas as informações pertinentes, deve ser enviado por via eletrónica para o seguinte endereço:

Comissão Europeia
Direção-Geral da Concorrência
Registo dos Auxílios Estatais
B-1049 Bruxelas
Stateaidgreffe@ec.europa.eu

Feito em Bruxelas, em 25 de novembro de 2024.

Pela Comissão
Margrethe VESTAGER
Vice-Presidente Executiva