DECISÃO DA COMISSÃO

de 23 de janeiro de 2013

relativa ao auxílio estatal SA.24123 (2012/C) (ex 2011/NN) concedido pelos Países Baixos Alegada venda de terreno abaixo do preço de mercado pelo município de Leidschendam-Voorburg

[notificada com o número C(2013) 87]

(Apenas faz fé o texto em língua neerlandesa)

(Texto relevante para efeitos do EEE)

(2013/247/UE)

A COMISSÃO EUROPEIA,

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

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

Após ter convidado as partes interessadas a apresentarem as suas observações, nos termos das referidas disposições ([1]), e tendo em conta estas observações,

Considerando o seguinte:

1. PROCEDIMENTO

(1) Por carta de 10 de setembro de 2007, a Fundação para a Conservação da Damplein Leidschendam (Stichting Behoud Damplein Leidschendam) (a seguir denominada «a Fundação»), que foi criada em 2006 para a proteção dos interesses dos habitantes da vizinhança da Damplein, em Leidschendam-Voorburg (Países Baixos), apresentou uma denúncia à Comissão relativa à alegada concessão de um auxílio estatal no âmbito de um projeto imobiliário desenvolvido pelo município de Leidschendam-Voorburg em colaboração com algumas partes particulares.

(2) A Comissão reenviou a denúncia por carta de 12 de outubro de 2007 para avaliação às autoridades neerlandesas, solicitando que estas respondessem a algumas perguntas. As autoridades neerlandesas responderam por carta de 7 de dezembro de 2007. Em 25 de abril de 2008, 12 de setembro de 2008, 14 de agosto de 2009, 12 de fevereiro de 2010 e 2 de agosto de 2011 a Comissão enviou solicitações de informação suplementar às autoridades neerlandesas. As autoridades neerlandesas responderam a estes pedidos em respetivamente 30 de maio de 2008, 7 de novembro de 2008, 30 de outubro de 2009, 12 de abril de 2010, 29 de setembro de 2011 e 3 de outubro de 2011. Em 12 de março de 2010 teve lugar um encontro dos serviços da Comissão e das autoridades neerlandesas, após o qual foram fornecidas informações suplementares à Comissão por carta de 30 de agosto de 2010.

([1]) JO C 86 de 23.3.2012, p. 12.

(3) A Comissão comunicou aos Países Baixos por carta de 26 de janeiro de 2012 que decidiu dar início ao procedimento previsto no artigo 108.º, n.º 2, do Tratado sobre o Funcionamento da União Europeia ([2]) (a seguir denominado «TFUE») relativamente a uma medida específica no âmbito do projeto imobiliário. A decisão da Comissão de dar início ao procedimento (a seguir denominada «decisão de dar início ao procedimento») foi publicada no *Jornal Oficial da União Europeia* ([3]). Com esta decisão, a Comissão convidou as partes interessadas a dar a conhecer as suas observações sobre a sua avaliação provisória do auxílio.

(4) Por carta de 18 de abril de 2012, as autoridades neerlandesas deram a conhecer as suas observações sobre a decisão de dar início ao procedimento, depois de ter sido concedida duas vezes uma prorrogação do prazo para apresentar observações e depois de um encontro com os serviços da Comissão na presença do beneficiário do auxílio em 12 de março de 2012.

(5) Por carta de 16 de abril de 2012, a Fundação enviou as suas observações sobre a decisão de dar início ao procedimento da Comissão. A versão não confidencial destas observações foi reenviada em 16 de maio de 2012 às autoridades neerlandesas. Por carta de 14 de junho de 2012, as autoridades neerlandesas apresentaram o próprio posicionamento sobre as observações da Fundação.

2. DESCRIÇÃO DAS MEDIDAS DE AUXÍLIO ESTATAL

2.1 Beneficiários e interessados

(6) O beneficiário das medidas de auxílio é a parceria Schouten-de Jong Bouwfonds (a seguir denominada «SJB»). Esta parceria foi criada para o controverso projeto imobiliário das empresas Schouten & De Jong Projectontwikkeling BV (a seguir denominada «Schouten de Jong») e Bouwfonds Ontwikkeling BV (a seguir denominada «Bouwfonds») e não tem personalidade jurídica segundo o direito neerlandês.

([2]) Os artigos 87.º e 88.º do Tratado CE são, desde 1 de dezembro de 2009, os artigos 107.º e 108.º do TFUE. As respetivas disposições são essencialmente idênticas. Na medida em que sejam aplicáveis, as referências aos artigos 107.º e 108.º do TFUE nesta decisão devem ser interpretadas como referências aos artigos 87.º e 88.º do Tratado CE. No TFUE foram introduzidas também algumas alterações na terminologia, como a substituição de «Comunidade» por «União» e de «mercado comum» por «mercado interno». Nesta decisão é utilizada a terminologia do TFUE.

([3]) Ver nota 1.

(7) Como membros da parceria SJB, a Schouten de Jong e a Bouwfonds devem ser consideradas também como beneficiários das medidas de auxílio estatal ([4]).

(8) A Schouten de Jong, que tem a sua sede em Voorburg (Países Baixos), dedica-se ao desenvolvimento de projetos imobiliários nos Países Baixos, nomeadamente na região de Leidschendam. Em 2011 a empresa tinha um volume de negócios de 60 milhões de EUR.

(9) A Bouwfonds, uma filial da Rabo Vastgoed, tem a sua sede em Delft (Países Baixos) e é o maior promotor imobiliário nos Países Baixos e um dos três maiores atores no mercado imobiliário europeu. A Bouwfonds está ativa principalmente nos Países Baixos, Alemanha e França. Em 2011 a empresa tinha um volume de negócios de 1,6 mil milhões de EUR.

(10) O município de Leidschendam-Voorburg (a seguir denominado «o município») está situado na província neerlandesa de Zuid-Holland, nas proximidades da Haia.

(11) Para a fase de exploração do terreno do controverso projeto imobiliário, o município e a SJB criaram uma parceria público-privada (a seguir denominada «PPP») sob a forma de uma sociedade em nome coletivo (*vennootschap onder firma*). Cada parte da PPP devia suportar 50 % dos custos e riscos da fase de exploração do terreno do projeto. Na PPP as decisões eram tomadas por unanimidade. Segundo as informações proporcionadas pelas autoridades neerlandesas, a Schouten de Jong e a Bouwfonds são, cada uma, solidariamente responsáveis pelo cumprimento pela SJB das suas obrigações nos termos do acordo PPP ([5]).

2.2 **O projeto imobiliário**

(12) O conselho municipal aprovou em 6 de abril de 2004 o «Concept Grondexploitatie Masterplan Damcentrum» (Plano Diretor para a Exploração do Terreno de Damcentrum) e o «Concept Masterplan Damcentrum» (Plano Diretor para o Damcentrum), que constituem um acordo-quadro para a remodelação do centro de Leidschendam (a seguir denominado «projeto Centro de Leidschendam») ([6]). O projeto Centro de Leidschendam refere-se a uma área de aproximadamente 20,7 hectares e consiste na demolição de aproximadamente 280 habitações de caráter predominantemente social, na renovação do espaço público e dos serviços públicos (sistema de esgotos, obras de pavimentação, iluminação, etc.) e também na construção de aproximadamente 600 novas unidades habitacionais, tanto de caráter social como do setor privado, na construção de aproximadamente 3.000 metros quadrados de área comercial (espaço para lojas) e de um parque de estacionamento subterrâneo de dois níveis, assim como na mudança e reconstrução de uma escola. O projeto Centro de Leidschendam foi dividido em vários subprojetos; um destes foi o projeto imobiliário relativo à Damplein (a seguir denominado «projeto Damplein»).

2.2.1 *Fase de construção*

(13) Com base no projeto Centro de Leidschendam, o município celebrou em 9 de setembro de 2004 um acordo de cooperação com vários promotores imobiliários, entre os quais a SJB (a seguir denominado «acordo de cooperação de 2004»). No acordo de cooperação de 2004 foi determinado que os promotores imobiliários privados construam e vendam por conta e risco próprios o bem imóvel previsto para cada parte específica do plano do projeto Centro de Leidschendam que lhes tenha sido atribuída.

(14) Segundo o acordo de cooperação de 2004, as atividades de construção teriam início quando os terrenos tivessem sido preparados para construção (ver considerando 22) e tivessem sido concedidas as licenças de construção necessárias. No entanto, na construção das habitações do setor privado, os promotores imobiliários particulares foram autorizados a adiar as atividades de construção até que 70 % destas habitações, em combinação ou não com habitações de caráter social da subzona em questão, tivessem sido pré-vendidas (artigo 7.5 do acordo de cooperação de 2004, a seguir denominado «cláusula dos 70 %»). A aplicação desta cláusula dos 70 % constitui prática corrente nos contratos de construção nos Países Baixos e destina-se a limitar os riscos para os promotores imobiliários caso o bem imóvel por eles construído não seja vendido. No entanto, no acordo não foi contemplada a possibilidade de adiar a construção de áreas comerciais e do parque de estacionamento subterrâneo.

(15) Tanto segundo o acordo de cooperação de 2004 como segundo outro acordo do projeto que foi celebrado em 22 de novembro de 2004 (a seguir denominado «acordo do projeto SJB»), a SJB construiria no total 242 habitações, das quais 74 estavam inicialmente previstas para a Damplein ([7]). A SJB construiria também aproximadamente 2.400 metros quadrados de área comercial na Damplein e o parque de estacionamento subterrâneo, incluindo, além de uma parte particular (75 vagas de estacionamento), também uma parte pública (225 vagas de estacionamento). Tanto as áreas comerciais como as unidades habitacionais seriam construídas sobre o parque de estacionamento subterrâneo.

([4]) Por isso, na presente decisão as referências à SJB devem também ser consideradas como referências tanto à Schouten de Jong como à Bouwfonds.

([5]) No artigo 4.1 do acordo de exploração do terreno/PPP de 22 de novembro de 2004 é determinado o seguinte: «O Município e a SJB constituem uma VOF (sociedade em nome coletivo) a partir da data de assinatura do presente acordo. Como tal, ambos cuidam juntos, a partir desta data, com base em acordos de emissão de terrenos do projeto a celebrar separadamente, por comum acordo, da execução da exploração do terreno. Os custos e riscos correspondentes são suportados em 50 % por conta da SJB e em 50 % por conta do Município. A Schouten e a Bouwfonds são, ambas, solidariamente responsáveis pelo cumprimento pela SJB das suas obrigações nos termos do presente acordo (o acordo de cooperação e o acordo do projeto)».

([6]) Inicialmente o projeto denominava-se «Damcentrumproject» (projeto Damcentrum), mas o nome foi mudado em 2005 para «project Leidschendam Centrum» (projeto Centro de Leidschendam). Na presente decisão este projeto imobiliário é referido como «projeto Centro de Leidschendam».

([7]) Nos planos definitivos para a Damplein figuravam somente 67 unidades habitacionais a construir pela SJB.

(16) Conforme enfatizaram as autoridades neerlandesas nas suas cartas, o município não estava envolvido na fase de construção do projeto e portanto não assumiu riscos no que diz respeito à venda das unidades habitacionais e áreas comerciais. Eventuais lucros da venda redundariam diretamente em benefício dos promotores imobiliários particulares. Deve-se fazer uma distinção entre a fase de construção e a chamada fase de exploração do terreno do projeto, na qual o município estava envolvido com a PPP e a SJB e cujos riscos suportava em 50 % (ver considerando 18).

2.2.2 *Fase de exploração do terreno*

(17) Antes que pudessem ter início as atividades de construção para cada parte do projeto imobiliário, era necessário comprar o terreno, remodelar a infraestrutura pública e preparar o terreno para a construção. Uma vez que se esperava que esta «fase de exploração do terreno» do projeto envolvesse custos elevados (nesta altura os custos estavam estimados em aproximadamente 30 milhões de EUR) e riscos importantes, o município decidiu criar uma PPP com a SJB para levar a cabo estas atividades ([8]). Para tal, o município e a SJB celebraram em 22 de novembro de 2004 um acordo de exploração do terreno/PPP (a seguir denominado «acordo GREX»).

(18) Em troca da sua participação na fase de exploração do projeto, a SJB receberia uma parte das receitas da PPP e os direitos de exploração para parcelas que anteriormente tinham sido adjudicadas ao município ([9]). Segundo o acordo GREX, tanto o município como a SJB dariam uma contribuição financeira direta à PPP para a execução das atividades de exploração do terreno ([10]). Além disso, foi determinado no acordo GREX que o município e a SJB suportariam, cada um, 50 % dos custos e riscos da fase de exploração do terreno (artigo 4.1 do acordo GREX) e que as receitas/perdas finais da exploração do terreno seriam divididas segundo as regras do acordo de cooperação de 2004 (artigo 14.3). O referido acordo determinava que um resultado negativo ou um resultado positivo inferior a 1 milhão de EUR no final da fase de exploração do terreno seria dividido equitativamente entre o município e a SJB, ao passo que no caso de um resultado positivo a parte acima deste montante seria dividida entre o município, a SJB e as outras partes particulares participantes na fase de construção do projeto imobiliário (artigo 10.9 do acordo de cooperação de 2004).

(19) Além da preparação do terreno para a construção, faziam parte da fase de exploração do terreno também a construção, a exploração temporária e a revenda da parte pública do parque de estacionamento subterrâneo e a construção da escola (artigo 4.º do acordo GREX). Para esse efeito, a PPP e a SJB acordaram que a SJB construiria o parque de estacionamento público subterrâneo, que era considerado como intrinsecamente vinculado à parte particular do parque de estacionamento (artigo 9.º do acordo GREX); para tal, a SJB receberia da PPP uma importância de, no máximo, aproximadamente 4,6 milhões de EUR (nível de preço de 1 de janeiro de 2003) (artigo 6.º do acordo do projeto SJB). A construção da parte particular do parque de estacionamento seria financiada pela própria SJB. A PPP tinha a intenção de vender a um terceiro a totalidade do parque de estacionamento e a receita desta venda redundaria em benefício da PPP, que a dividiria entre o município e a SJB.

(20) Finalmente, a PPP contribuiria também com 50 % dos custos da construção da escola noutra parte do plano do projeto Centro de Leidschendam. Os outros 50 % seriam financiados diretamente pelo município (artigo 8.º do acordo GREX).

(21) Dos considerandos 17 a 20 se depreende que os custos da fase de exploração do terreno do projeto consistiam basicamente nos custos de aquisição do terreno na medida em que este ainda não era propriedade do município, nos custos da preparação do terreno para a construção, nos custos da parte pública do parque de estacionamento subterrâneo e em 50 % dos custos de construção da escola.

(22) Na fase de exploração do terreno, a PPP geraria em primeiro lugar e principalmente receitas da venda do terreno, depois da preparação deste para a construção pela PPP, a promotores imobiliários, entre os quais a SJB. Cada promotor imobiliário devia comprar a parte do terreno que lhe tinha sido adjudicada para construir habitações e áreas comerciais. O preço do terreno foi determinado no artigo 10.º e no anexo 3A do acordo de cooperação de 2004. Neste acordo de cooperação de 2004 estava expressamente indicado que estes preços eram preços mínimos que podiam ser aumentados caso se chegasse a uma superfície construída superior à prevista. Estes preços eram baseados num relatório de avaliação de 11 de março de 2003 de um perito independente, no qual o preço era considerado em conformidade com as condições de mercado. O preço do terreno deveria ser pago assim que o promotor imobiliário particular em questão tivesse recebido a licença de construção necessária e o mais tardar na altura da transferência legal do terreno (artigo 10.5 do acordo de cooperação de 2004).

(23) O preço do terreno que a PPP vendeu à SJB para a totalidade do projeto Centro de Leidschendam foi definido em pelo menos 18,5 milhões de EUR (nível de preço de 1 de janeiro de 2003). O terreno da parte do plano Damplein que a PPP vendeu à SJB foi definido em pelo menos 7,2 milhões de EUR (nível de preço de 1 de janeiro de 2003), a indexar anualmente com 2,5 % até à realização do pagamento.

([8]) Neste caso não foi aberto nenhum concurso público. A presente decisão não afeta qualquer eventual análise da Comissão relativa a aspetos sobre concursos públicos deste projeto.

([9]) Ponto 5.1.2 da Grondexploitatie Masterplan Damcentrum de 10 de fevereiro de 2004.

([10]) Segundo a Grondexploitatie Masterplan Damcentrum de 10 de fevereiro de 2004, o município contribuiria com 7,3 milhões de EUR e a SJB com 2,6 milhões de EUR.

(24) Em segundo lugar, a PPP adquiriria receitas suplementares cobrando a cada promotor imobiliário, nos termos do artigo 10.3 do acordo de cooperação de 2004, uma taxa para a exploração do terreno e uma taxa de qualidade ([11]). Estas taxas foram calculadas com base no número de unidades habitacionais que seriam construídas pelo promotor imobiliário particular e podiam ser aumentadas ou diminuídas dependendo do número de unidades habitacionais realmente construídas. As taxas deviam ser pagas o mais tardar em 1 de julho de 2004, e o pagamento destas devia ser realizado de uma só vez para todas as unidades habitacionais que o promotor imobiliário particular em questão tivesse construído no âmbito do projeto Centro de Leidschendam.

(25) Para todas as unidades habitacionais que a SJB iria construir na zona objeto de planeamento Centro de Leidschendam, o total da taxa de exploração do terreno foi definido em aproximadamente 1,1 milhões de EUR e a taxa de qualidade em aproximadamente 0,9 milhões de EUR (nível de preço de 1 de janeiro de 2003), a indexar anualmente com 2,5 % até à realização do pagamento. O montante da taxa de exploração do terreno e da taxa de qualidade a serem finalmente pagas dependeria do número de unidades habitacionais efetivamente construídas.

2.3 **Redução do preço com efeito retroativo e anulação das taxas com efeito retroativo**

(26) Segundo o planeamento de março de 2004, as atividades de construção na Damplein seriam iniciadas em novembro de 2005. No entanto, as licenças de construção de que a SJB necessitava para iniciar a construção atrasaram-se devido a vários processos judiciais nacionais e somente foram concedidas em novembro de 2008.

(27) A SJB tinha começado em fevereiro de 2007 com a pré-venda das habitações, mas viu-se confrontada com dificuldades na venda destas e finalmente só conseguiu pré-vender 20 das 67 unidades habitacionais previstas. Com o atraso na obtenção das licenças de construção necessárias, estes acordos de pré-venda foram anulados em setembro de 2008, não tendo portanto nenhuma das unidades habitacionais a construir pela SJB na Damplein sido pré-vendida quando a SJB finalmente recebeu as licenças em novembro desse ano para dar início às atividades de construção. Entretanto tinha começado a crise financeira, que afetou com dureza nomeadamente o mercado imobiliário neerlandês.

(28) Por isso a SJB comunicou ao município que não iniciaria as atividades de construção, apesar de, segundo o acordo de cooperação de 2004, a construção das unidades habitacionais somente poder ser adiada se tivessem sido vendidas menos do que 70 % destas unidades. Conforme indicado no considerando 14, a cláusula dos 70 % não se aplicava à construção de áreas comerciais ou do parque de estacionamento subterrâneo.

([11]) Segundo o «Exploitatieverordening Gemeente Leidschendam-Voorburg 2009» (Regulamento de Exploração do município de Leidschendam-Voorburg de 2009), o município podia pedir a partes particulares que contribuíssem para os custos de obras de infraestrutura. Para isso foi determinado no acordo de cooperação de 2004 que as partes particulares pagariam, além do preço do terreno, uma contribuição para a exploração do terreno e, uma vez que o município optou por utilizar produtos de alta qualidade para o desenvolvimento da área pública, uma taxa de qualidade.

(29) No outono de 2008 a SJB propôs à PPP pagar, em vez da importância original acordada de 7,2 milhões de EUR (nível de preço de 1 de janeiro de 2003), 4 milhões de EUR pelo terreno da Damplein e iniciar as atividades de construção em abril de 2009, independentemente do número de unidades habitacionais vendidas. Em troca desta redução do preço, a SJB estava disposta a renunciar ao seu direito de invocar a cláusula dos 70 % prevista no acordo de cooperação de 2004. Além disso, a SJB propôs procurar um investidor que garantisse comprar as habitações não vendidas. Segundo as autoridades neerlandesas, isto resultaria num preço menor do que no caso de venda direta a particulares.

(30) Em 18 de dezembro de 2008 a PPP e a SJB celebraram um acordo de princípio sobre a redução do preço, mas antes que este fosse submetido à aprovação do conselho municipal, o município encarregou um perito independente de determinar se o preço calculado pela SJB estava em conformidade com as condições de mercado. No seu relatório de 11 de fevereiro de 2009, o perito concluiu que 4 milhões de EUR (nível de preço de 1 de janeiro de 2010), calculados segundo o método do valor residual, seriam um preço em conformidade com as condições de mercado em 2010 para o terreno na Damplein, tendo em conta que a SJB se tinha comprometido a vender as unidades habitacionais não vendidas a um investidor e tinha consentido em reduzir a percentagem de lucro e risco inicial de 5 % para 2 %. No relatório não foi considerada a redução da taxa de exploração do terreno e da taxa de qualidade.

(31) Com base no relatório e devido a que, segundo as autoridades neerlandesas, o município temia novos atrasos e considerava ser do interesse público que fosse iniciada o mais depressa possível a fase de construção, o conselho municipal decidiu na sua assembleia de 10 de março de 2009 que a PPP consentiria uma redução do preço e das taxas inicialmente acordados em 2004 com a SJB para o terreno na Damplein. Na proposta do conselho de 18 de fevereiro de 2009 que foi enviada aos membros do conselho municipal, faz-se menção de uma redução do preço do terreno e uma redução da taxa de exploração do terreno e da taxa de qualidade. Além disso, é indicado nesta proposta que com esta redução a fase de exploração do terreno seria deficitária, apesar de ter sido previsto que esta alcançaria o ponto de equilíbrio (*break-even*). Na proposta solicita-se ao município que providencie a reserva necessária para 50 % das perdas. Além disso, afirma-se na proposta que com a crise financeira não foi possível à SJB obter suficiente financiamento para o desenvolvimento da Damplein.

(32) A redução do preço foi definida num acordo celebrado em 1 de março de 2010 entre o município, a PPP e a SJB (a seguir denominado «acordo suplementar»). Com este acordo, foram alterados o acordo de cooperação de 2004, o acordo do projeto SJB e o acordo do projeto com o município de 22 de novembro de 2004. No n.º 1 do artigo 2.1.2 do acordo suplementar foi determinado que, ao contrário do que foi acordado no acordo de cooperação de 2004, o preço do terreno a ser vendido à SJB na Damplein era de 4 milhões de EUR. No n.º 2 do artigo 2.1.2, do acordo suplementar foi determinado que

a taxa de exploração do terreno e a taxa de qualidade anteriormente acordadas já não seriam aplicáveis. No segundo parágrafo não se refere especificamente o terreno na Damplein ([12]).

(33) No acordo suplementar foi também mencionado que a SJB tinha iniciado as atividades de construção na Damplein em 7 de julho de 2009 e que teria de executar estas num fluxo de construção contínuo. As atividades teriam de ficar concluídas em dezembro de 2011. Em caso de atraso na entrega, a SJB deveria reembolsar uma parte do preço reduzido. A entrega do terreno teria lugar o mais tardar em meados de março de 2010 e o pagamento deveria ser realizado o mais tardar no dia da entrega.

(34) Além disso a PPP e a SJB celebraram em 13 de julho de 2009 um novo acordo relativo ao parque de estacionamento subterrâneo ([13]). Segundo este acordo, a SJB iniciaria no segundo trimestre de 2009 as atividades de construção para o parque de estacionamento público e concluiria o trabalho dentro de um prazo acordado. A PPP pagaria à SJB 5,4 milhões de EUR (nível de preço de 1 de abril de 2009) para a construção do parque de estacionamento público ([14]); esta importância ficaria fixa até a entrega e não seria indexada.

(35) Em 15 de janeiro de 2010 a SJB e a Wooninvest Projecten BV, uma empresa que está relacionada com um dos promotores imobiliários que assinaram o acordo de cooperação de 2004, celebraram um contrato de compra/empreitada para a compra de 43 unidades habitacionais que seriam arrendadas a particulares pela Wooninvest. As partes acordaram que, caso a SJB encontrasse antes de 29 de janeiro de 2010 um comprador particular para algumas destas unidades habitacionais, estas não seriam vendidas à Wooninvest. No acordo é também determinado que a SJB pode, no período de 29 de janeiro de 2010 até a entrega das habitações à Wooninvest, recomprar as habitações vendidas à Wooninvest nas mesmas condições em que as habitações tinham sido vendidas à Wooninvest, acrescidas de uma compensação para os custos incorridos pela Wooninvest e de juros de 6 % por ano para o período entre o pagamento da Wooninvest à SJB e a data em que as unidades habitacionais sejam novamente entregues pela Wooninvest à SJB (artigo 24.º).

([12]) No n.º 1 do artigo 2.1.2 do acordo suplementar é determinado o seguinte: «Ao contrário do disposto num ou mais dos acordos mencionados no considerando, i) o preço de compra do imóvel vendido, o qual o comprador passa a dever ao Vendedor na altura da entrega nas condições definidas no presente acordo, é determinado mais exatamente em EUR 4 000 000, (quatro milhões de EUR) sem incluir os custos do IVA do comprador com 5 % de juros a partir de 1 de janeiro de 2010; ii) não são devidos o GREX e as taxas de qualidade inicialmente acordados; iii) o terreno é entregue depois de ser preparado para a construção. O preço de compra é baseado no nível de preço de 1 de janeiro de 2010 e não é objeto de compensação.»

([13]) Neste novo acordo faz-se menção de 208 vagas de estacionamento, ou seja menos do que as 225 que estavam inicialmente previstas.

([14]) Isto está de acordo com os 4,6 milhões de EUR anteriormente acordados (nível de preço de 2003), que seriam indexados até 1 de janeiro de 2010 com 2,5 %.

3. DECISÃO DE INICIAR O PROCEDIMENTO

(36) Com a decisão de iniciar o procedimento, a Comissão iniciou o procedimento de investigação formal previsto no artigo 108.º, n.º 2, do TFUE, devido ao facto de a redução do preço do terreno com efeito retroativo e a anulação da taxa de exploração do terreno e da taxa de qualidade pela PPP a favor da SJB (a seguir denominada «medidas contestadas») constituírem possivelmente auxílio estatal na aceção do artigo 107.º, n.º 1, do TFUE e também porque a Comissão tem dúvidas de que estas medidas sejam compatíveis com o mercado interno.

(37) A Comissão considerava especialmente improvável que um vendedor particular hipotético que se encontrasse numa situação comparável à do município tivesse consentido, em conformidade com o princípio do investidor particular numa economia de mercado, na mesma redução do preço e renúncia às taxas. Com a redução com efeito retroativo do preço do terreno que tinha vendido à SJB, a PPP - e com ela o município - decidiram assumir o risco de um mercado da habitação em declínio. Isto está em conflito com as declarações das próprias autoridades neerlandesas de que a fase de construção do projeto correria inteiramente por risco e conta dos promotores imobiliários particulares, entre os quais a SJB. Uma vez que a PPP não estava, como vendedora do terreno, envolvida financeiramente nesta fase do projeto, não havia razão para supor que um vendedor particular hipotético que se encontrasse numa situação comparável à do município tivesse consentido e acordado em reduzir com efeito retroativo o preço de venda de um terreno, posto que o comprador tinha tido dificuldade em vender as habitações que pretendia ali construir. Tampouco a renúncia à taxa de exploração do terreno e à taxa de qualidade parece estar em conformidade com o princípio do investidor particular numa economia de mercado, uma vez que é improvável que um investidor particular renunciasse com efeito retroativo, sem qualquer compensação, a uma contribuição acordada para os custos.

(38) Finalmente a Comissão tinha dúvidas se as medidas contestadas seriam de facto abrangidas por uma das exceções previstas no artigo 107.º do TFUE.

4. OBSERVAÇÕES DOS PAÍSES BAIXOS

(39) Na carta de 18 de abril de 2012 as autoridades neerlandesas apresentaram as suas observações sobre a decisão da Comissão de iniciar o procedimento.

4.1 Observações sobre os factos

(40) As autoridades neerlandesas chamaram a atenção para o facto de o município, ao contrário do que o artigo 2.1.2 do acordo suplementar faz supor, não ter renunciado ao montante total da taxa de exploração do terreno e da taxa de qualidade acordado inicialmente no acordo de cooperação de 2004, mas somente às taxas devidas pela SJB relativamente às unidades habitacionais a serem

construídas na Damplein. Segundo as autoridades neerlandesas, estas taxas ascenderam juntas a 551 544 EUR (nível de preço de 1 de janeiro de 2003, o que em 1 de janeiro de 2010 corresponderia ao montante total de 719 400 EUR). Para fundamentar este ponto de vista, as autoridades neerlandesas referiram-se a uma proposta de 18 de fevereiro de 2009 do município ao conselho municipal e a um programa de construção que foi apenso ao acordo de cooperação de 2004, no qual foi definida para a Damplein uma taxa de exploração e qualidade do solo de 551 554 EUR.

(41) Além disso, as autoridades neerlandesas comunicaram à Comissão que na PPP já em 2006 e 2008 se deliberava sobre reduções de preços para a SJB. Parece que em 2006 a PPP decidiu reduzir o preço do terreno para áreas comerciais, devido a poder ser construída menos área comercial do que a prevista inicialmente, e em 2008 a PPP decidiu conceder uma compensação à SJB pelo atraso acumulado na emissão da licença de construção. Estas reduções seriam concedidas na condição de a SJB receber uma licença de construção válida antes de 1 de outubro de 2008. Uma vez que não foi o caso, as partes decidiram negociar novamente a redução. Segundo as autoridades neerlandesas, a redução do preço para o terreno na Damplein e as taxas anuladas deviam ser calculadas conforme o indicado na tabela 1.

Tabela 1

Cálculo da redução do preço e das taxas anuladas conforme apresentadas pelas autoridades neerlandesas

Redução do preço Damplein	nível de preço 1.1.2010
Preço do terreno	8 622 480
Taxa de exploração do terreno e taxa de qualidade	719 400
Total terreno e taxas	9 341 880
Reduções acordadas em 2006 e 2008	– 1 734 245
Preço reduzido	7 607 635
Acordo de preço suplementar de março de 2010	– 4 000 000
Total da redução	**3 607 635**

4.2 **Observações relativas à presença de auxílio estatal**

(42) Segundo as autoridades neerlandesas, as medidas contestadas não constituem auxílio estatal na aceção do artigo 107.º, n.º 1, do TFUE. As autoridades neerlandesas são na realidade da opinião de que as medidas contestadas não concedem à SJB qualquer vantagem que esta não tivesse recebido em condições de mercado normais.

(43) As autoridades neerlandesas consideram que o município agiu em conformidade com o princípio do investidor particular numa economia de mercado, pois a não execução do projeto Damplein teria tido influência sobre todo o projeto Centro de Leidschendam e teria causado prejuízo direto e indireto ao município.

(44) Para calcular o prejuízo direto, o município pressupôs primeiramente que a SJB necessitaria de pelo menos dois anos para vender 70 % das unidades habitacionais durante a crise e iniciar as atividades de construção sem o acordo suplementar. O município orçamentou o prejuízo direto para a PPP decorrente de outro adiamento de dois anos em 2,85 milhões de EUR, dos quais 50 % seriam suportados pelo município. Além disso, estimou os custos diretos adicionais para o município somente para a manutenção da área deteriorada em 50 000 EUR (ver tabela 2).

Tabela 2

Prejuízo direto calculado pelas autoridades neerlandesas

Prejuízo direto durante 2 anos	PPP	município (50 %)
Encargos com os juros sobre um crédito (5 % durante 2 anos, importância em curso em 1.1.2009: 17 milhões de EUR)	1 800 000	900 000
Provisões temporárias: barreiras, painéis de sinalização e manutenção e gestão	60 000	30 000
Provisões para aumento de custos (indexação de 2,5 %)	385 000	192 500
Custo de planeamento adicional, ou seja custos para o gabinete do projeto, como administração financeira, seguros, etc.	600 000	300 000
Manutenção de área deteriorada		50 000
Total	**2 845 000**	**1 472 500**

(45) Além disso, as autoridades neerlandesas alegam que com um tal adiamento o município teria sofrido um prejuízo indireto sob a forma de maior deterioração da área pública, da perda de confiança entre os habitantes da área e os futuros compradores de bens imóveis, de custos para a mudança do destino de lojas, indemnizações por danos a empresas, custos de manutenção e adaptações do plano para as outras partes deste. Um tal adiamento significaria também o fim das lojas na área de desenvolvimento, enquanto estas contribuem para a qualidade de vida de toda a área. Já antes do início do projeto, aproximadamente 23 % das lojas estavam vazias; em 2010, 27 % das lojas estavam fora de uso. Sem a revitalização necessária, o bairro empobreceria.

(46) Por este motivo, as autoridades neerlandesas são de opinião de que o município agiu como um investidor particular numa economia de mercado, tendo em conta os prognósticos financeiros e, no seu próprio interesse, a tentativa de limitar o prejuízo direto e indireto que resultaria de mais um adiantamento do projeto,. Ao mesmo tempo, o município recebeu garantias de que as atividades de construção na Damplein seriam realizadas.

(47) Em segundo lugar, as autoridades neerlandesas afirmavam que o município atuou como um investidor particular por ter adjudicado as medidas contestadas em troca da promessa da SJB de renunciar ao seu direito de invocar a cláusula dos 70 %. O facto de a SJB já não poder invocar a cláusula dos 70 % tinha consequências para a validade dos pressupostos assumidos na avaliação inicial do terreno em 2003 e no preço acordado no acordo de cooperação de 2004. Segundo as autoridades neerlandesas, a redução do preço de venda do terreno e a renúncia às taxas constituía a compensação concedida pelo município à SJB por esta ter aceitado renunciar ao seu direito de invocar a cláusula dos 70 %. Sem o acordo suplementar, a SJB não teria iniciado as atividades de construção na Damplein.

4.3 **Observações relativas à compatibilidade do auxílio estatal**

(48) Se a Comissão chegasse à conclusão de que as medidas contestadas constituíam auxílio estatal, este auxílio seria, segundo as autoridades neerlandesas, compatível com o mercado interno nos termos do artigo 107.º, n.º 3, alínea c), do TFUE.

4.3.1 *Interesse geral*

(49) Segundo as autoridades neerlandesas, o município tinha um interesse geral na realização deste projeto. Uma vez que grande parte da Damplein estava abandonada e o bairro se estava a deteriorar, o município era de opinião de que era de grande importância que as atividades de construção fossem iniciadas, não só para o desenvolvimento da Damplein, como também para todo o centro de Leidschendam. Especialmente o atraso na construção do parque de estacionamento subterrâneo poria em perigo a realização das outras partes do plano.

4.3.2 *Objetivo de interesse comum*

(50) Segundo as autoridades neerlandesas, a revitalização do centro de Leidschendam contribui para o objetivo relativo à coesão económica e social, conforme o disposto no artigo 3.º do Tratado da União Europeia (a seguir «TUE») e no artigo 174.º do TFUE. Na remodelação do centro, o escasso espaço para novas habitações, lojas e um parque de estacionamento subterrâneo em Leidschendam será utilizado de forma eficiente e a melhoria da infraestrutura pública aumentará a coesão de todo o centro.

4.3.3 *Adequação do acordo suplementar*

(51) Segundo as autoridades neerlandesas, a SJB não podia, por causa da cláusula dos 70 % no acordo de cooperação de 2004, ser obrigada a dar início às atividades de construção na Damplein. Quando a SJB recebeu uma licença de construção válida, o mercado imobiliário neerlandês foi atingido pela crise do crédito, o que tornou ainda menos evidente para a SJB a venda rápida de 70 % das habitações do setor privado. Por isso houve novamente negociações sobre o acordo de cooperação de 2004, uma vez que o município considerava extremamente importante que fossem iniciadas as atividades de construção na Damplein. Por esta razão, o acordo suplementar era adequado e necessário para o município lograr o seu objetivo, a revitalização da Damplein.

4.3.4 *Proporcionalidade*

(52) Uma vez que o município queria que as atividades de construção fossem imediatamente iniciadas, a SJB devia renunciar ao seu direito de invocar a cláusula dos 70 % e iniciar a construção, com o risco de que as habitações talvez não chegassem a ser vendidas. Por isso o preço anteriormente acordado foi recalculado pela SJB. Este cálculo foi em seguida examinado por um perito independente, que considerou o preço acordado em conformidade com as condições do mercado.

(53) O facto de o preço ter sido considerado por um perito independente como estando em conformidade com as condições do mercado mostra, segundo as autoridades neerlandesas, que a redução do preço era proporcional. Isso significa também que não havia sobrecompensação para a SJB. A redução do preço foi a compensação do município para o consentimento da SJB em renunciar ao seu direito de invocar a cláusula dos 70 %. Sem o acordo suplementar, a SJB não teria iniciado as atividades de construção na Damplein.

(54) Com a sua participação na PPP, a SJB suportará 50 % dos riscos e custos da exploração do terreno, assim compartilhando a redução do preço de venda acordada. Para que a exploração do terreno chegue ao ponto de equilíbrio (*break-even*), decidiu-se que a SJB contribuiria com 2,6 milhões de EUR à PPP (ponto 5.2.1 do Grondexploitatie Masterplan Damcentrum) e uma vez que a PPP suportou 50 % dos custos da escola, 25 % destes ficarão por conta da SJB (0,7 milhões de EUR).

4.3.5 *Distorção da concorrência*

(55) Finalmente, a redução do preço com efeito retroativo diz respeito, segundo as autoridades neerlandesas, à construção de 67 unidades habitacionais e 14 áreas comerciais que serão vendidas a preços que foram caracterizados por um perito independente como estando em conformidade com as condições do mercado. Portanto, a distorção da concorrência seria de caráter muito local e não teria consequências maiores do que as consequências positivas da conclusão do projeto.

5. **OBSERVAÇÕES DE TERCEIROS**

(56) Apenas a Fundação apresentou observações relativamente à decisão de dar início ao procedimento. A Fundação está satisfeita com a decisão de dar início ao procedimento, considera que as medidas contestadas ali descritas fazem parte de uma operação de apoio muito mais ampla e para tal faz referência à sua denúncia e às informações suplementares por ela proporcionadas. A Fundação faz especialmente referência ao terreno que o município presumivelmente transferiu gratuitamente à PPP.

(57) A Fundação é de opinião de que o atraso do projeto não se devia aos processos judiciais nacionais que tinha instaurado, e que a crise financeira tampouco atrasou a venda das habitações na Damplein. Segundo a Fundação, desde o início do projeto em 2004 não havia demanda do tipo de habitações que estavam previstas para a Damplein.

(58) Segundo a Fundação, o terreno não foi avaliado por um perito independente em 2003 nem em 2009.

6. OBSERVAÇÕES DAS AUTORIDADES NEERLANDESAS SOBRE AS OBSERVAÇÕES DE TERCEIROS

(59) As autoridades neerlandesas alegaram que a implementação do projeto pelo município era transparente e foi descrita no «Concept Masterplan Damcentrum» aprovado em 6 de abril de 2004. Somente foram mantidos em sigilo acordos ou aspetos de acordos financeiramente sensíveis.

(60) No que diz respeito à transferência gratuita de terreno do município para a PPP, o município declarou que esta não faz parte da decisão de iniciar o procedimento e referiu-se às informações enviadas à Comissão em 2009 nas quais declarava que a transferência não era gratuita porque a PPP tinha prestado serviços em contrapartida. Nas informações anteriormente prestadas, o município salientara que as atividades realizadas pela PPP ficavam, normalmente, a cargo do município.

(61) Segundo as autoridades neerlandesas, tanto os diferentes processos jurídicos instaurados pela Fundação - e que tiveram como consequência muita publicidade negativa para o projeto - como a crise do crédito exerceram uma influência negativa sobre a venda das habitações na Damplein. No entanto, ao ser iniciada a venda pela primeira vez em 2007, quase um terço das unidades habitacionais foi vendido. Estes acordos de venda foram posteriormente anulados devido ao atraso na emissão das licenças de construção necessárias. Daqui se pode concluir que no início do projeto havia procura para estas habitações.

(62) As autoridades neerlandesas observam também que os peritos independentes foram selecionados pelo município, que não tinha interesse num preço de terreno baixo.

7. AVALIAÇÃO DAS MEDIDAS CONTESTADAS

7.1 Presença de auxílio estatal na aceção do artigo 107.º, n.º 1, do TFUE

(63) O artigo 107.º, n.º 1, do TFUE estabelece que «*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*»

(64) Em primeiro lugar não é posto em causa que a SJB, assim como a Schouten de Jong e a Bouwfonds, membros do acordo de cooperação, sejam empresas na aceção desta disposição, dado que as mesmas, conforme mencionado na decisão de iniciar o procedimento, realizam atividades económicas oferecendo bens e serviços no mercado.

(65) Em segundo lugar, as medidas contestadas foram concedidas pela PPP, ou seja, com o consentimento necessário do município, que tem uma participação de 50 % na PPP. Uma vez que na PPP as decisões são tomadas por unanimidade de votos e não foi possível chegar a um acordo sobre estas medidas sem a aprovação expressa do conselho municipal, a decisão da PPP de conceder as medidas contestadas deve ser atribuída ao estado. Se o município não tivesse aceitado as medidas contestadas, o risco financeiro ao qual estava exposto devido à sua participação na PPP teria sido relativamente menor. Portanto, a redução do preço e a renúncia às taxas pela PPP constituem uma perda de recursos estatais.

(66) Em terceiro lugar, estas medidas devem ser caracterizadas como seletivas, uma vez que favorecem somente a SJB e finalmente a Schouten de Jong e a Bouwfonds, os membros do acordo de cooperação.

(67) No entanto, as autoridades neerlandesas contestam que, ao consentir uma redução do preço acordado inicialmente para o terreno vendido à SJB e com uma renúncia às taxas, o município tenha assegurado uma vantagem económica à SJB que esta não teria obtido em condições de mercado normais. Contestam igualmente que as medidas em causa falseiem a concorrência e que influenciem negativamente as trocas comerciais no interior da União.

(68) Pelas razões mencionadas nos considerandos 69 a 89, a Comissão não está de acordo com as autoridades neerlandesas no que diz respeito a estes pontos.

7.1.1 *Vantagem*

(69) Segundo a jurisprudência existente ([15]), a venda pelo Estado de terrenos ou edifícios a uma empresa ou particular que exerça uma atividade económica pode constituir auxílio estatal, especialmente quando a venda não tem lugar segundo o preço de mercado, ou seja quando o preço não corresponde ao preço que um investidor particular teria provavelmente determinado em condições de concorrência normais.

(70) A Comissão observa neste âmbito que as transações de terrenos devem em princípio ser avaliadas com base na Comunicação da Comissão no que respeita a auxílios estatais no âmbito da venda de terrenos e imóveis públicos ([16]), que contém algumas orientações destinadas aos Estados-Membros para assegurar que a venda de terrenos e edifícios pelas entidades públicas não incorpora auxílios estatais. Nessa comunicação são descritos dois métodos para excluir os auxílios estatais em tais transações: em primeiro lugar, uma venda de terrenos e edifícios através de um concurso aberto e incondicional que tenha sido suficientemente publicitado, análogo a um leilão, no qual é aceite a melhor ou única oferta, e, em

([15]) Acórdão de 16 de dezembro de 2010 no processo C-239/09, Seydaland Vereinigte Agrarbetriebe GmbH & Co. KG / BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH., Jurispr. 2010, p. I-13083, ponto 34, e Acórdão de 2 de setembro de 2010 no processo C-290/07 P, Comissão / Scott SA, Jurispr. 2010, p. I-7763, ponto 68, e Acórdão de 13 de dezembro de 2011 no processo T-244/08, Konsum Nord ekonomisk förening / Comissão, ainda não publicado na Jurisprudência, ponto 61.

([16]) JO C 209 de 10.7.1997, p. 3.

segundo lugar, um relatório de avaliação prévio de um perito independente. Estes métodos devem garantir que o preço ao qual o terreno é vendido por uma instância pública reflita da forma mais adequada possível o valor de mercado desse terreno e esteja assim de acordo com o princípio do investidor particular numa economia de mercado, para evitar que esta venda traga uma vantagem económica para o comprador do terreno. No entanto, não se pode excluir que em tais casos sejam utilizados outros métodos de avaliação, desde que seja garantido que o preço efetivamente pago pelo comprador se aproxime tão exatamente quanto possível do valor de mercado do terreno ([17]).

(71) Neste caso não foi organizado um concurso incondicional. Apesar de em março de 2003 um perito ter realizado uma avaliação para estabelecer os preços de venda no acordo de cooperação de 2004, em 2010 o preço acordado com a SJB para a compra do terreno na Damplein foi reduzido e as taxas anteriormente acordadas foram anuladas em consequência do acordo suplementar.

(72) No que diz respeito à avaliação por um perito em fevereiro de 2009 mencionada no considerando 30, a Comissão é da opinião que o método de valor residual que foi utilizado neste parecer redigido posteriormente não é adequado para calcular o valor de mercado do terreno vendido à SJB, dado que a diminuição esperada da receita da venda das casas seria completamente absorvida pelo preço do terreno. Para calcular o valor do terreno, o método de valor residual parte dos preços de venda das casas. Os custos de construção e as provisões para lucro e riscos são deduzidos deste preço. O que resta é o valor do terreno. É claro que com o método de valor residual num mercado habitacional em baixa, como é aqui o caso, a diminuição do valor do bem imóvel é completamente deslocada para o valor do terreno. Teoricamente isto pode ter como resultado até mesmo um valor de terreno negativo.

(73) Finalmente, as autoridades neerlandesas afirmam que, quando concordou com as medidas contestadas, o município atuou em conformidade com o princípio do investidor particular numa economia de mercado. Isto significa que um vendedor particular hipotético que se encontrasse numa mesma situação que o município teria concordado com a mesma redução de preços e renúncia às taxas, e que portanto não houve uma vantagem em virtude das medidas contestadas. Em primeiro lugar era para o município, segundo as autoridades neerlandesas, de grande importância financeira e social que as atividades de construção na Damplein fossem iniciadas o mais depressa possível, uma vez que mais atrasos causariam ao município um prejuízo direto e indireto e este prejuízo seria para o município maior do que os custos sofridos se concordasse com as medidas contestadas. Em segundo lugar, as autoridades neerlandesas consideram que o município agiu como um investidor particular ao aceitar a promessa da SJB de renunciar ao seu direito de invocar a cláusula dos 70 % em troca das medidas contestadas.

(74) A Comissão não está de acordo com este raciocínio. Em primeiro lugar, recorda que o município apenas esteve envolvido na fase da exploração do terreno do projeto imobiliário, enquanto a fase de construção do projeto correu por conta e risco dos promotores imobiliários particulares, entre os quais a SJB (ver considerandos 13 e 16). É improvável que um investidor particular em condições de concorrência normais tivesse decidido assumir o risco da SJB - não existente anteriormente - de um mercado habitacional em baixa concordando com uma redução do preço acordado inicialmente para o terreno e com a renúncia às taxas, sem uma clara vantagem financeira que superasse as perdas sofridas em virtude dessa decisão. Conforme se expõe nos considerandos 75 a 86, nem o facto de o município ter prejuízo com maiores atrasos, nem o facto de a SJB ter decidido renunciar ao seu direito de invocar a cláusula dos 70 % levam a uma outra conclusão da Comissão relativamente à questão de saber se o município agiu de acordo com o princípio do investidor particular numa economia de mercado.

Prejuízo alegado

(75) No que diz respeito ao alegado prejuízo direto que o município teria sofrido em consequência de mais atrasos do projeto Damplein, a Comissão constata que todos os custos estimados na tabela 2 pelas autoridades neerlandesas dizem respeito à fase da exploração do terreno de todo o projeto Centro de Leidschendam. Na suposição de que ainda demoraria pelo menos dois anos até que a SJB iniciasse a construção, as autoridades neerlandesas estimaram que as receitas diminuídas para a PPP da venda do terreno à SJB e o presumível atraso análogo para o resto do projeto Centro de Leidschendam teriam como consequência uma carga de juros de aproximadamente 1,8 milhões de EUR sobre o empréstimo em curso da PPP para a fase de exploração do terreno de todo o projeto Centro de Leidschendam. Um atraso de dois anos significaria também para todo o projeto Centro de Leidschendam custos de planeamento adicionais e outros custos de aproximadamente 1 milhão de EUR.

(76) Conforme as próprias autoridades neerlandesas reconhecem, as medidas contestadas contribuíram para as perdas na fase de exploração do terreno do projeto, uma vez que a PPP recebeu da SJB um preço menor pelo terreno do que tinha sido inicialmente acordado no acordo de cooperação de 2004 e além disso dispensou algumas taxas ([18]). Um investidor particular que visasse em condições normais do mercado o rendimento máximo sobre a venda do seu terreno provavelmente não teria concordado com as medidas contestadas que contribuíram para as perdas na fase de exploração do terreno do projeto, pelas quais o próprio investidor particular era responsável em 50 %. Um investidor particular que somente contribuísse financeiramente na fase de exploração do terreno do projeto ter-se-ia assegurado de que as atividades de exploração do terreno fossem realizadas de forma rápida, para que o terreno pudesse ser entregue aos promotores do projeto, e teria pedido aos promotores imobiliários particulares que pagassem o preço de venda do terreno e as taxas que tinham sido definidos nos acordos livremente negociados.

([17]) Acórdão no processo C-239/09, Seydaland Vereinigte Agrarbetriebe GmbH & Co. KG / BVVG Bodenverwertungs- und -verwaltungs GmbH, já citado, ponto 39.

([18]) Na sua resposta à decisão de iniciar o procedimento, o município calculou que a perda no projeto de exploração do terreno foi de 4,5 milhões de EUR (nível de preço de 1 de janeiro de 2011), o que se ficou a dever, entre outros motivos, à redução do preço e à renúncia às taxas.

(77) De qualquer forma, mesmo que os alegados custos diretos aos quais se referem as autoridades neerlandesas pudessem ser considerados em apoio da decisão do município de conceder as medidas contestadas, o que é questionado pela Comissão, o cálculo destes custos é incorreto. Em primeiro lugar, os juros foram calculados para um crédito concedido à PPP para todo o projeto Centro de Leidschendam, e não só para o projeto Damplein, que é apenas um dos oito subprojetos. Também os custos de planeamento adicionais foram calculados para todo o projeto Centro de Leidschendam. Por isso não se pode supor que, se o projeto Damplein fosse realizado, todos os outros subprojetos também seriam realizados e portanto não se incorreria em nenhum destes encargos com os juros.

(78) Em segundo lugar a taxa de juro de 5 % não é uma taxa de juro real, mas uma percentagem que é utilizada para cálculos internos. O juro real que deve ser pago sobre o crédito para o projeto Centro de Leidschendam é significativamente menor ([19]), de modo que os encargos com os juros através da PPP para o município seriam inferiores ao indicado pelas autoridades neerlandesas.

(79) Em terceiro lugar, o crédito em curso, e portanto os encargos com os juros, teriam sido muito inferiores se o pagamento tivesse sido realizado na data e com o montante determinados no acordo de cooperação de 2004.

(80) Em quarto lugar, é claro que, mesmo segundo os cálculos das autoridades neerlandesas, as consequências financeiras da concessão das medidas contestadas, que são estimadas em aproximadamente 3,6 milhões de EUR, são para a PPP superiores aos alegados custos diretos de um atraso suplementar na construção do bem imóvel na Damplein pela SJB, que foram estimados pelas autoridades neerlandesas em aproximadamente 2,8 milhões de EUR.

(81) Finalmente, as autoridades neerlandesas não quantificaram os alegados custos indiretos de um adiamento adicional de 2 anos, não podendo portanto a Comissão controlar estes custos.

A cláusula dos 70 %

(82) Relativamente à promessa da SJB de renunciar ao seu direito de invocar a cláusula dos 70 %, a Comissão constata, para começar, que esta disposição, que também era aplicável aos outros promotores imobiliários particulares no projeto Centro de Leidschendam, não era rara nos Países Baixos. Ao aceitar esta cláusula, o município consentiu que o início real da construção das habitações do setor privado fosse determinado pelos resultados da pré-venda das habitações pelos promotores particulares do projeto, entre os quais se incluía a SJB. Tal deve-se ao facto de o município apenas ter estado envolvido na fase de exploração do terreno do projeto, ao passo que a fase de construção correu por conta e risco dos promotores particulares. Se o município tivesse realmente interesse num início rápido das atividades de construção, teria podido optar, durante as negociações sobre os acordos de venda com os promotores particulares em 2004, por recusar a aplicação da cláusula dos 70 % no contrato ou por estabelecer sanções se a fase de construção não tivesse sido iniciada e/ou concluída na data definida para tal.

(83) Convém igualmente assinalar que a cláusula dos 70 % no acordo de cooperação de 2004 estava limitada às habitações do setor privado e não dizia respeito à construção de áreas comerciais e do parque de estacionamento subterrâneo, ao passo que a SJB se recusava a iniciar todas as atividades de construção na Damplein. Num tal caso, é provável que um investidor particular em condições de concorrência normais, que estivesse interessado na realização de todo o projeto imobiliário, tivesse exigido à SJB que observasse as suas obrigações contratuais no que diz respeito à construção das áreas comerciais e do parque de estacionamento subterrâneo. Mesmo que fosse correta a afirmação da SJB de que não podia iniciar estas atividades porque as diferentes partes do projeto imobiliário estavam tecnicamente vinculadas entre si, a SJB, como única responsável pela fase de construção do projeto, teria de suportar esse risco. Não há razão para supor que um investidor particular em condições de concorrência normais se dispusesse a assumir esse risco, retirando-o à SJB.

(84) Convém ainda recordar também que, no que toca à construção da parte pública do parque de estacionamento subterrâneo, a PPP tinha já em 2004 decidido adjudicar a execução destas atividades sem concurso público à SJB pelo montante fixo máximo de 4,6 milhões de EUR (nível de preço de 1 de janeiro de 2003). Portanto, a SJB não tinha qualquer razão financeira para se recusar a iniciar as atividades de construção do parque de estacionamento e um investidor particular em condições normais de concorrência não teria, portanto, qualquer razão para aceitar um adiamento adicional, tornando a construção da garagem de estacionamento dependente da venda pela SJB das habitações do setor privado.

(85) Assim, é improvável que um investidor particular em condições de concorrência normais estivesse de acordo com as medidas contestadas, conforme foi o caso do município, sem considerar primeiramente outras opções comerciais mais interessantes, como a dissolução do acordo de cooperação de 2004, a exigência de uma indemnização à SJB pelo atraso e a realização de um concurso público. As autoridades neerlandesas não demonstraram que a PPP investigou as suas opções desta maneira.

([19]) De acordo com o relatório anual de 2008 da PPP, a taxa de juro a pagar sobre o crédito é igual à taxa EONIA (Euro Overnight Index Average) acrescida de 0,14 %. No primeiro dia de 2009, a taxa EONIA era de 2,2 %, tendo continuado a cair ao longo do ano; no primeiro dia de 2010, a EONIA elevava-se a 0,3 %, nunca tendo excedido 1 % em 2010. Por este motivo, a taxa de juro que devia realmente ser paga sobre o crédito pendente era em 2009 e 2010 significativamente inferior a 5 %.

(86) Por este motivo, pode concluir-se que as medidas contestadas conferem uma vantagem à SJB e não estão de acordo com o princípio do investidor particular numa economia de mercado, dado que as autoridades neerlandesas não demonstraram que um vendedor particular hipotético em condições de mercado normais teria consentido nestas medidas.

7.1.2 *Distorção da concorrência e efeito sobre as trocas comerciais no interior da União*

(87) Dado que as medidas contestadas libertam a SJB de custos que a empresa teria, de outro modo, suportado nos termos do acordo de cooperação de 2004, estas medidas fortalecem a competitividade da SJB relativamente à de outros promotores imobiliários que estão ativos num mercado aberto à concorrência e ao comércio a nível da União, pelo que as referidas medidas podem falsear a concorrência e influenciar de forma negativa as trocas comerciais dentro da União. Com efeito, qualquer forma de auxílio a uma empresa que opera no mercado interno pode falsear a concorrência e influenciar de forma negativa as trocas comerciais entre os Estados-Membros ([20]).

(88) No que diz respeito à alegada dimensão limitada ou natureza local do projeto, o facto de serem concedidas subvenções a uma empresa que somente oferece serviços locais ou regionais e não presta serviços fora do Estado-Membro de origem, não exclui, por si, a possibilidade de estas subvenções poderem influenciar as trocas comerciais entre os Estados-Membros ([21]). A Comissão recorda neste âmbito que se deve considerar que as medidas contestadas podem influenciar desfavoravelmente as trocas comerciais, uma vez que tanto no setor da construção como no do desenvolvimento imobiliário há comércio transfronteiriço dentro da União e que promotores imobiliários de outros Estados-Membros ou as suas filiais poderiam ter participado no projeto Centro de Leidschendam, e a SJB, que graças às medidas contestadas foi libertada de uma carga financeira, pode trabalhar em Estados-Membros fora dos Países Baixos. Finalmente a Comissão observa que a Bouwfonds, uma das empresas no acordo de cooperação SJB, está realmente ativa fora dos Países Baixos, nomeadamente em França e na Alemanha. A Bouwfonds é o maior promotor imobiliário nos Países Baixos e um dos três maiores atores no mercado imobiliário europeu. Ao favorecerem a SJB, as medidas contestadas conferem à Bouwfonds uma vantagem, pelo que podem fortalecer a sua posição no mercado imobiliário europeu.

(89) Uma vez que as medidas contestadas cumprem todos os requisitos do artigo 107.º, n.º 1, do TFUE, a Comissão conclui que estas medidas constituem um auxílio estatal na aceção desta disposição. Dado que este auxílio foi concedido aos beneficiários sem aviso prévio à Comissão e sem a aprovação desta, conforme previsto no artigo 108.º, n.º 3, do TFUE, as medidas contestadas constituem um auxílio estatal ilegal.

7.2 **Avaliação da compatibilidade**

(90) Tendo sido constatado que as medidas contestadas constituem auxílio estatal no sentido do artigo 107.º, n.º 1, do TFUE, deve ser investigada a afirmação das autoridades neerlandesas de que estas medidas são compatíveis com o mercado interno nos termos do artigo 107.º, n.º 3, alínea c), do TFUE.

(91) Segundo o artigo 107.º, n.º 3, alínea c) do TFUE, são compatíveis com o mercado interno os auxílios destinados a facilitar o desenvolvimento de certas atividades ou regiões económicas, quando não alterem as condições das trocas comerciais de maneira que contrariem o interesse comum.

(92) Portanto, na avaliação da compatibilidade de um auxílio estatal nos termos do artigo 107.º, n.º 3, alínea c) do TFUE, a Comissão verifica se o auxílio está orientado para um objetivo de interesse comum claramente descrito, se o auxílio estatal é apropriado e proporcional para alcançar este objetivo e se este não implica uma distorção excessiva da concorrência.

7.2.1 *Objetivo de interesse comum*

(93) Segundo as autoridades neerlandesas, a revitalização do centro de Leidschendam contribui para a coesão económica e social, conforme definida no artigo 3.º do TUE e no artigo 174.º do TFUE, e sem as medidas contestadas a SJB não teria iniciado as atividades de construção na Damplein, e todo o projeto Centro de Leidschendam teria sido posto em perigo.

(94) No entanto, este raciocínio não convenceu a Comissão. Por um lado, as autoridades neerlandesas não demonstraram que a Damplein é um bairro urbano desfavorecido afetado pelas deficiências do mercado e que a remodelação prevista da Damplein não podia ser deixada à mercê do mercado. Em contrapartida, no lançamento do projeto havia vários promotores particulares, entre os quais a SJB, que estavam dispostos a participar na fase de construção do projeto por conta e risco próprios, conforme definido no acordo de cooperação de 2004.

(95) Por outro lado, o município subordinou, com a cláusula dos 70 % no acordo de cooperação de 2004, o seu interesse em alcançar a meta prevista, a saber, a revitalização do centro de Leidschendam, ao interesse comercial da SJB, caso a SJB não pudesse pré-vender, antes da construção, 70 % das unidades habitacionais previstas. Assim, o município já não pode argumentar que as medidas contestadas, que foram acordadas em 2010 na condição de a SJB se comprometer a renunciar a invocar esta disposição, visavam um objetivo de interesse comum.

([20]) Acórdão de 17 de setembro de 1980 no processo 730/79, Philip Morris Holland BV / Comissão, Jurispr. 1980, p. 2671, pontos 11 e 12, Acórdão de 17 de junho de 1999 no processo C-75/97, Bélgica / Comissão, Jurispr. 1999, p. I-3671, pontos 47-48, Acórdão de 30 de abril de 1998 no processo T-214/95, Região da Flandres / Comissão, Jurispr. 1998, p. II-717, pontos 48-50, Acórdão de 6 de março de 2002 nos processos apensos T-92/00 e T-103/00, Diputación Foral de Álava / Comissão, Jurispr. 2002, p. II-1385, ponto 72, e Acórdão de 11 de junho de 2009 no processo T-222/04, Itália / Comissão, Jurispr. 2009, p. II-1877, ponto 43.

([21]) Acórdão de 24 de julho de 2003 no processo C-280/00 Altmark Trans GmbH e Regierungspräsidium Magdeburg / Nahverkehrsgesellschaft Altmark GmbH, Jurispr. 2003, p. I-7747, pontos 77-78.

7.2.2 *Adequação do auxílio*

(96) Mesmo que se possa supor que as medidas contestadas visam a revitalização do centro de Leidschendam, as autoridades neerlandesas não demonstraram que essas medidas constituíam um recurso adequado para alcançar este objetivo.

(97) Com efeito, as informações prestadas mostram que os outros promotores particulares envolvidos no projeto Centro de Leidschendam também solicitaram à PPP a redução do preço de venda inicialmente acordado para o terreno devido a problemas no mercado imobiliário em baixa, mas que o município, em vez de concordar com uma tal redução ou renúncia às taxas, considerou a introdução de modificações nas orientações de planificação e desenvolvimento originais para as adaptar à evolução da procura no mercado.

(98) Daqui decorre que o município podia ter tomado outras medidas mais adequadas que fossem mais apropriadas e menos anticoncorrenciais, tendo em conta a mudança na situação económica, para lograr o objetivo visado, ou seja, a revitalização do centro de Leidschendam.

7.2.3 *Proporcionalidade do auxílio*

(99) Segundo as autoridades neerlandesas, as medidas contestadas são proporcionais ao objetivo visado, a saber, a revitalização do centro de Leidschendam, uma vez que a SJB, em troca de uma redução do preço e da renúncia às taxas, concordou em renunciar ao seu direito de invocar a cláusula dos 70 %. Além disso, as autoridades neerlandesas consideram as medidas contestadas como proporcionais, dado que a SJB contribuiu financeiramente na fase de exploração do terreno. A SJB tinha pago nomeadamente uma contribuição financeira de aproximadamente 2,6 milhões de EUR à PPP e suportou 25 % dos custos para a escola que seria construída noutra parte do plano do projeto Centro de Leidschendam.

(100) A Comissão não pode concordar com este raciocínio. O artigo 107.º, n.º 3, alínea c), do TFUE exige que o auxílio estatal seja proporcional ao objetivo visado, mas não que tenha lugar uma boa solução de compromisso entre o auxílio que é concedido e as concessões que os beneficiários fazem para adquirir este auxílio. Portanto, o facto de a SJB ter concordado, em troca da redução do preço e da renúncia às taxas, em renunciar ao seu direito de invocar a cláusula dos 70 % não é relevante para a avaliação da proporcionalidade das medidas contestadas. Isto aplica-se também às eventuais contribuições financeiras da SJB na fase de exploração do terreno.

(101) Portanto, as autoridades neerlandesas não puderam demonstrar que as medidas contestadas eram proporcionais ao objetivo visado de interesse comum.

7.2.4 *Distorção injusta da concorrência*

(102) Finalmente, as autoridades neerlandesas negam que as medidas contestadas constituam uma distorção injusta da concorrência, pois consideram que as consequências positivas de uma conclusão rápida do projeto pesam mais do que as consequências negativas das medidas contestadas.

(103) No entanto, as autoridades neerlandesas não fundamentaram este argumento. Pelo contrário, conforme mencionado no considerando 80, os custos para a PPP por um atraso adicional do projeto imobiliário contestado ascenderiam a 2,8 milhões de EUR segundo as autoridades neerlandesas, enquanto as reduções do preço acordadas teriam ascendido a 3,6 milhões de EUR. Por este motivo, a Comissão conclui que as autoridades neerlandesas não demonstraram que as consequências positivas da conclusão do projeto imobiliário contestado pesam mais do que as consequências negativas das medidas contestadas.

7.2.5 *Conclusão*

(104) Pelas razões expostas nos considerandos 93 a 103, a Comissão conclui que o auxílio que o município concedeu à SJB sob a forma das medidas contestadas não é compatível com o mercado interno nos termos do artigo 107.º, n.º 3, alínea c), do TFUE.

8. QUANTIFICAÇÃO E RECUPERAÇÃO DO AUXÍLIO ESTATAL

(105) Tal como se expõe no ponto 7, as medidas contestadas constituem um auxílio estatal na aceção do artigo 107.º, n.º 1, do TFUE e não podem ser caracterizadas como compatíveis com o mercado interno. Uma vez que este auxílio foi concedido aos beneficiários sem aviso prévio à Comissão e sem a aprovação desta, conforme previsto no artigo 108.º, n.º 3, do TFUE, as medidas contestadas constituem um auxílio estatal ilegal.

(106) O artigo 14.º, n.º 1, do Regulamento (CE) n.º 659/1999 do Conselho, de 22 de março de 1999, que estabelece regras para a aplicação do artigo 93.º do Tratado CE ([22]), prevê o seguinte: «*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*».

(107) Apesar de o direito da União não conter uma disposição com base na qual a Comissão deve quantificar o montante exato do auxílio a ser reembolsado quando ordena a recuperação de um auxílio declarado incompatível com o mercado interno ([23]), a Comissão pode prestar informação com base na qual o destinatário da decisão pode determinar esse montante sem demasiados problemas.

([22]) JO L 83 de 27.03.1999, p. 1.

([23]) Ver, em especial, o Acórdão de 12 de outubro de 2000 no processo C-480/98, Espanha / Comissão, Jurispr. 2000, p. I-8717, ponto 25, e o Acórdão de 18 de outubro de 2007 no processo C-441/06, Comissão / França, Jurispr. 2007, p. I-8887, ponto 29.

8.1 **Quantificação do auxílio**

(108) Graças às medidas contestadas, a SJB pagou menos pelo terreno na Damplein do que inicialmente acordado no acordo de cooperação de 2004, e deixou de ter de pagar a taxa de exploração do terreno e a taxa de qualidade igualmente acordadas. Para quantificar o montante que a SJB recebeu enquanto auxílio estatal ilegal, devem ser determinados o montante da redução do preço e o valor das taxas anuladas.

8.1.1 *Quantificação da redução do preço*

(109) Conforme indicado no considerando 23, o preço para o terreno vendido pela PPP à SJB na Damplein foi determinado no acordo de cooperação de 2004 em 7,2 milhões de EUR, a indexar anualmente com 2,5 % até que o pagamento ficasse completo. Este preço foi determinado por um perito-avaliador independente. Segundo as autoridades neerlandesas, o valor de mercado deste mesmo terreno em 1 de janeiro de 2010 era de 8,6 milhões de EUR ([24]). O preço que a SJB devia pagar por este terreno foi posteriormente reduzido pela PPP, através do acordo suplementar, para 4 milhões de EUR.

(110) Portanto, a vantagem que a SJB obteve com a redução do preço de venda do terreno na Damplein foi de aproximadamente 4,6 milhões de EUR.

(111) A afirmação das autoridades neerlandesas de que a redução do preço foi menor do que 4,6 milhões de EUR porque a PPP já tinha reduzido em 2006 e 2008 o preço inicialmente acordado de 7,2 milhões de EUR (ver tabela 1) não pode ser aceite, uma vez que não foi demonstrado que estas reduções foram formalizadas num acordo ou levaram a uma modificação do preço de venda inicial no acordo de cooperação de 2004.

(112) A Comissão constata também que a alegada redução do preço datada de 2006 está em conflito com o acordo de cooperação de 2004, que fixa claramente preços mínimos para o terreno e apenas prevê um pagamento adicional caso a superfície de construção seja aumentada.

(113) Por último, a Comissão observa que tanto a alegada redução do preço de 2006, que se ficaria a dever ao facto de ter sido realizada menos área comercial do que a inicialmente prevista, como a referida redução de preço de 2008, que dizia manifestamente respeito a atrasos na emissão de uma licença de construção à SJB, foram concedidas na condição de a SJB receber uma licença de construção antes de 1 de outubro de 2008. Parece que esta condição não foi satisfeita, uma vez que, segundo as autoridades neerlandesas, a SJB apenas recebeu a licença de construção em novembro de 2008.

([24]) Carta das autoridades neerlandesas de 12 de abril de 2010.

(114) Assim sendo, a Comissão concluiu que o montante do auxílio concedido pela PPP à SJB em consequência da redução do preço de venda definido inicialmente no acordo de cooperação de 2004 é de aproximadamente 4,6 milhões de EUR (ver o montante na tabela 3).

8.1.2 *Renúncia às taxas*

(115) Conforme indicado no considerando 25, as taxas que a SJB teve que pagar em virtude do acordo de cooperação de 2004 ascenderam a aproximadamente 2 milhões de EUR (nível de preço de 1 de janeiro de 2003), a indexar anualmente com 2,5 % até a realização do pagamento. No entanto, estas taxas baseavam-se no número de unidades habitacionais previstas para serem construídas ([25]), tendo sido determinado, no acordo de cooperação de 2004, que estas taxas seriam adaptadas em conformidade com o acordo se fosse construído um número inferior de habitações.

(116) Nos termos do acordo de cooperação de 2004, a SJB deveria construir 74 unidades habitacionais na Damplein. Segundo o acordo definitivo, apenas foram efetivamente construídas 67 unidades habitacionais. Assim sendo, as taxas devem ser conformemente reduzidas, até uma importância de aproximadamente 1,9 milhões de EUR (nível de preço de 1 de janeiro de 2003) ([26]). Em 1 de janeiro de 2010 estas taxas tinham um valor de aproximadamente 2,3 milhões de EUR.

(117) Com base no acordo suplementar, as taxas definidas no acordo de cooperação de 2004 já não eram devidas pela SJB. Portanto, o montante do auxílio que foi concedido à SJB mediante a renúncia a estas taxas pela PPP ascende a 2,3 milhões de EUR (ver tabela 3).

(118) As autoridades neerlandesas consideram que a PPP, apesar dos termos do acordo suplementar, apenas renunciou às taxas relativas ao projeto Damplein, ou seja, uma importância total de aproximadamente 0,6 milhões de EUR (nível de preço de 1 de janeiro de 2003). Para fundamentar o seu ponto de vista, as autoridades neerlandesas referem-se ao programa de construção que tinha sido apenso ao acordo de cooperação de 2004, no qual foi definido para a Damplein uma taxa de exploração do terreno e taxa de qualidade de aproximadamente 0,6 milhões de EUR (nível de preço de 1 de janeiro de 2003) e no qual é mencionado que a SJB devia pagar para todo o projeto Centro de Leidschendam uma taxa de exploração do terreno e taxa de qualidade de aproximadamente 2 milhões de EUR (nível de preço de 1 de janeiro de 2003). Ao mesmo tempo, referem uma proposta do conselho que tinha sido enviada pelo município em 18 de fevereiro de 2009 aos membros do conselho municipal, na qual se mencionava que a redução das taxas naquela altura teria um efeito negativo de aproximadamente 0,7 milhões de EUR sobre o resultado do projeto de exploração do terreno.

([25]) Taxa de exploração do terreno: 4 587 EUR por unidade habitacional; taxa de qualidade: 3 645 EUR por unidade habitacional.

([26]) Redução da taxa de exploração do terreno: (74 – 67) × 4 587 = 32 109 EUR; redução da taxa de qualidade: (74 – 67) × 3 645 = 25 515 EUR.

(119) No entanto, segundo a Comissão, não é possível concluir, com base no programa de construção ou com base na proposta enviada ao conselho municipal, que a renúncia às taxas apenas dizia respeito ao projeto Damplein. De qualquer maneira, os termos do acordo suplementar não limitam a renúncia às taxas ao projeto Damplein. As autoridades neerlandesas tampouco puderam provar que a SJB realmente pagou em 1 de julho de 2004 todas as taxas que devia para todas as unidades habitacionais do projeto Centro de Leidschendam, conforme determinado no artigo 10.3 do acordo de cooperação de 2004.

8.1.3 *O montante total do auxílio estatal*

(120) Com base no cálculo na tabela 3, o auxílio estatal concedido à SJB ascende a aproximadamente 6,9 milhões de EUR.

Tabela 3

	Acordo de cooperação de 2004		Acordo suplementar março de 2010	Redução
	nível de preço 1.1.2003	nível de preço 1.1.2010	nível de preço 1.1.2010	nível de preço 1.1.2010
Preço do terreno	7 253 793	8 622 480	4 000 000	4 622 480
Taxa de exploração do terreno	1 077 941	1 281 333	0	1 281 333
Taxa de qualidade	856 667	1 018 308	0	1 018 308
Total	**9 188 401**	**10 922 121**	**4 000 000**	**6 922 121**

8.2 **Recuperação do auxílio estatal**

(121) Uma vez que as medidas contestadas constituem um auxílio estatal ilegal e incompatível, este deve ser recuperado para restabelecer a situação que existia no mercado antes da concessão do mesmo. Por conseguinte, deve ser ordenada a recuperação junto da parceria SJB, constituída pela Schouten de Jong e pela Bouwfonds, bem como junto destas duas empresas, que são, cada uma, solidariamente responsáveis pelo cumprimento pela SJB das suas obrigações decorrentes do acordo PPP ([27]).

(122) Conforme indicado na tabela 3, o elemento de auxílio incompatível das medidas deve ser calculado em 6 922 121 EUR, que corresponde à redução do preço com efeito retroativo do terreno (4 622 480 EUR) e à renúncia à taxa de exploração do terreno (1 281 333 EUR) e à taxa de qualidade (1 018 308 EUR).

(123) O auxílio foi concedido à SJB em 1 de março de 2010. Sobre o auxílio a recuperar, são devidos juros para o período de 1 de março de 2010 até a data da recuperação efetiva.

ADOTOU A SEGUINTE DECISÃO:

Artigo 1.º

O auxílio estatal no montante de 6 922 121 EUR, que os Países Baixos concederam ilegalmente em 1 de março de 2010 em violação do artigo 108.º, n.º 3, do Tratado sobre o Funcionamento da União Europeia a favor de Schouten-de Jong Bouwfonds, uma parceria formada pelas empresas Schouten & De Jong Projectontwikkeling BV e Bouwfonds Ontwikkeling BV, sob a forma de uma redução com efeito retroativo do preço de venda do terreno e de uma renúncia com efeito retroativo à taxa de exploração do terreno e à taxa de qualidade, acordadas com o município Leidschendam-Voorburg, é incompatível com o mercado interno.

Artigo 2.º

1. Os Países Baixos exigem a restituição do auxílio incompatível referido no artigo 1.º à Schouten-de Jong Bouwfonds e/ou Schouten & De Jong Projectontwikkeling BV e/ou Bouwfonds Ontwikkeling BV.

2. Os montantes a recuperar incluem juros a contar da data em que tenham sido disponibilizados à Schouten-de Jong Bouwfonds e/ou Schouten & De Jong Projectontwikkeling BV e/ou Bouwfonds Ontwikkeling BV, a saber, 1 de março de 2010, até a data da recuperação efetiva dos referidos montantes.

3. Os juros são calculados numa base composta, em conformidade com o disposto no Capítulo V do Regulamento (CE) n.º 794/2004 da Comissão ([28]).

Artigo 3.º

1. A recuperação do auxílio referido no artigo 1.º é imediata e efetiva.

2. Os Países Baixos asseguram a aplicação da presente decisão no prazo de quatro meses a contar da data da sua notificação.

([27]) Artigo 4.1 do acordo de exploração do terreno/PPP de 22 de novembro de 2004.

([28]) JO L 140 de 30.4.2004, p. 1.

Artigo 4.º

1. No prazo de duas semanas a contar da data da notificação da presente decisão, os Países Baixos prestam à Comissão as seguintes informações:

a) o montante total a recuperar junto dos beneficiários (capital e juros);

b) uma descrição pormenorizada das medidas já adotadas e previstas para dar cumprimento à presente decisão;

c) os documentos comprovativos de que os beneficiários foram intimados a reembolsar o auxílio.

2. Os Países Baixos mantêm a Comissão informada sobre o progresso das medidas nacionais tomadas para a execução da presente decisão, até a completa recuperação do auxílio referido no artigo 1.º A simples pedido da Comissão, os Países Baixos prestam a esta, sem delonga, informações sobre as medidas já tomadas e previstas para dar cumprimento à presente decisão. Prestam igualmente informações pormenorizadas sobre os montantes do auxílio e dos juros já recuperados junto dos beneficiários referidos no artigo 1.º

Artigo 5.º

O destinatário da presente decisão é o Reino dos Países Baixos.

Feito em Bruxelas, em 23 de janeiro de 2013.

Pela Comissão

Joaquín ALMUNIA

Vice-Presidente