

BOLSA de terras



Balanço do 2º Concurso de terras do Estado

Índice

1. Introdução	2
2. Enquadramento	3
3. Entidades afetatórias das terras a concurso	4
4. Cronologia do concurso	4
5. Lote de terras a concurso	5
6. Candidaturas e propostas apresentadas	6
7. Perfil dos candidatos	8
8. Decisão do concurso	10
9. Perfil dos arrendatários	11
10. Atividades a desenvolver no âmbito dos contratos celebrados	13
11. Síntese conclusiva sobre o perfil dos arrendatários	14
12. Receita resultante dos contratos celebrados	15
13. Balço do processo concursal	21



1. Introdução



O presente documento pretende apresentar um balanço do 2º Concurso de terras do Estado evidenciando as informações mais relevantes que permitam conhecer entre outros indicadores, os respeitantes ao perfil dos candidatos e seu enquadramento nos critérios de preferência bem como o perfil dos arrendatários e as atividades agroflorestais que se propuseram desenvolver e os compromissos assumidos ao nível da sustentabilidade.

Merece igualmente destaque a receita previsional gerada anual e ao longo da duração dos contratos, o apuramento simplificado do valor médio por hectare de acordo com a aptidão cultural e a distribuição previsional pelas entidades afetarias.



2. Enquadramento

A disponibilização e a cedência de terras do Estado aprovada pela Lei n.º 62/2012, de 10 de Dezembro integra os princípios gerais em que a mesma se processa, nomeadamente quanto aos procedimentos que regulamentam a sua identificação e disponibilização e, a respetiva cedência efetuada de forma a garantir transparência e acesso universal.

Decorre do enquadramento legislativo que regulamenta as terras do Estado que, através da sua disponibilização se pretende "...favorecer a exploração das terras que não estejam a ser utilizadas, bem como a das terras cuja utilização direta

por entidades públicas deixou de se justificar, com preferência, nomeadamente, pela sua cedência a jovens agricultores ou para o redimensionamento de explorações já instaladas, que sejam confinantes com aquelas terras..."¹, reservando à sua cedência "...uma importante função económica e social, orientada para o aumento da produção agroflorestal, para a melhoria das condições de início da atividade por novos agricultores, sobretudo os mais jovens, e ainda para o aumento da dimensão das explorações agrícolas, florestais e silvopastoris..."².



¹ RCM n.º 96/2013, de 30 de dezembro

² DL n.º 21/2014, de 11 de fevereiro



3. Entidades afetatórias das terras a concurso

A totalidade das terras a concurso encontrava-se sob a gestão direta de entidades pertencentes ao Ministério da Agricultura, das Florestas e do Desenvolvimento Rural, correspondendo à participação direta de 4 (quatro) Direções Regionais de Agricultura e Pescas.

A informação de caracterização, de localização e das condições de cedência foi publicitada através do sistema de informação da Bolsa de terras (SiBT), ao longo do ano de 2015.

4. Cronologia do concurso

A concretização do 2.º concurso decorreu em 11 meses, período que envolveu a preparação dos normativos de suporte ao concurso, nomeadamente a publicação do Despacho de disponibilização que contém a lista de terras e as respetivas condições de disponibilização e de cedência e, a tramitação do concurso desde a publicitação do Anúncio até à contratação:

Normativos e regulamentos

- Preparação do concurso entre 1 de julho e 16 de setembro de 2015
- Publicação em Diário da República do Despacho n.º 11524/2015, de 2 de outubro de 2015, referente à lista de terras do Estado disponibilizadas para efeitos do 2.º Concurso;

Tramitação processual

- Publicitação dos Anúncios de Concurso em 27 de outubro de 2015;
- Apresentação de candidaturas entre 25 de novembro e 10 de dezembro de 2015;
- Publicitação das listas de candidatos em 22 de dezembro de 2015;
- Publicitação das listas de ordenação finais entre 12 de fevereiro e 1 de março de 2016;
- Contratualização entre 12 de maio e 19 de maio de 2016.

5. Lote de terras a concurso

O lote de terras do Estado a concurso (Tabela n.º1) abrangeu **17** procedimentos concursais que envolveram **18** terras/parcelas e a área total de **220,8301 ha**.

Tabela n.º 1 – Lote de terras e nº de procedimentos, por entidade afetatória

Entidade Afetatória	Terras a Concurso		
	Nº Procedimentos	Nº	Área (ha)
Direção Regional de Agricultura e Pescas do Norte	4	5	12,2300
Direção Regional de Agricultura e Pescas do Centro	7	7	148,2820
Direção Regional de Agricultura e Pescas de Lisboa e Vale do Tejo	2	2	1,0881
Direção Regional de Agricultura e Pescas do Alentejo	0	0	0,0000
Direção Regional de Agricultura e Pescas do Algarve	4	4	59,2300
Total	17	18	220,8301

O 2.º Concurso integrou **5 (cinco)** terras/parcelas que transitaram do 1.º concurso (Tabela n.º 2), em resultado da extinção dos respetivos procedimentos, por exclusão ou desistência dos candidatos, representando **136,6100 ha** ou seja **62%** da área do 2.º Concurso.

Tabela n.º 2 – Lote de terras a concurso por entidade afetatória, novas disponibilizações e transitadas

Entidade Afetatória	Terras a Concurso					
	Total		Novas		Transitadas	
	Nº	Área (ha)	Nº	Área (ha)	Nº	Área (ha)
Direção Regional de Agricultura e Pescas do Norte	5	12,2300	1	9,3600	3	2,8700
Direção Regional de Agricultura e Pescas do Centro	7	148,2820	5	14,5420	2	133,7400
Direção Regional de Agricultura e Pescas de Lisboa e Vale do Tejo	2	1,0881	2	1,0881	0	0,0000
Direção Regional de Agricultura e Pescas do Alentejo	0	0,0000	0	0,0000	0	0,0000
Direção Regional de Agricultura e Pescas do Algarve	4	59,2300	4	59,2300	0	0,0000
Total	18	220,8301	13	84,2201	5	136,6100

Relativamente à aptidão cultural (Tabela n.º 3), e em síntese, refere-se que **13** terras/parcelas possuem **aptidão agrícola**, totalizando **99%** da área, das quais **10** com

aptidão agrícola de regadio e **3** terras com aptidão agrícola de sequeiro e, **5** terras com **aptidão florestal** totalizando **1%** da área a concurso.

Tabela n.º 3 – Lote de terras a concurso por entidade afetatória e aptidão cultural

Entidade Afetatória	Terras a Concurso					
	Total		Aptidão Agrícola		Aptidão Florestal	
	Nº	Área (ha)	Nº	Área (ha)	Nº	Área (ha)
Direção Regional de Agricultura e Pescas do Norte	5	12,2300	4	10,3700	1	1,8600
Direção Regional de Agricultura e Pescas do Centro	7	148,2820	3	147,3400	4	0,9420
Direção Regional de Agricultura e Pescas de Lisboa e Vale do Tejo	2	1,0881	2	1,0881	1	297,53
Direção Regional de Agricultura e Pescas do Alentejo	0	0,0000	0	0,0000	0	0,0000
Direção Regional de Agricultura e Pescas do Algarve	4	59,2300	4	59,2300	0	0,00
Total	18	220,8301	13	218,0281	5	2,8020

6. Candidaturas e propostas apresentadas

Foram apresentadas **63** candidaturas (Tabela n.º 4) para a totalidade das terras/parcelas a concurso, das quais **44,44%** incidiram sobre as terras da DRAP Centro com uma média de 10,5 candidatos, sobretudo direcionados aos procedimentos n.º (s) 03/2015 e 04/2015.

Tabela n.º 4 – Nº, área e % de candidaturas por entidade afetatória e por terras a concurso

Entidade Afetatória	Terras a Concurso		Nº de candidaturas	
	Nº	Área (ha)	Nº	%
Direção Regional de Agricultura e Pescas do Norte	5	12,2300	12	19,05
Direção Regional de Agricultura e Pescas do Centro	7	148,2820	28	44,44
Direção Regional de Agricultura e Pescas de Lisboa e Vale do Tejo	2	1,0881	4	6,35
Direção Regional de Agricultura e Pescas do Alentejo	0	0,0000	0	0,00
Direção Regional de Agricultura e Pescas do Algarve	4	59,2300	19	30,16
Total a Concurso	18	220,8301	63	100

Relativamente ao número de candidaturas por procedimento (Tabela n.º 5), verifica-se que **3** procedimentos, 2 da DRAP Centro (03/2015 e 04/2015) e 1 da DRAP Algarve (14/2015), abrangendo a área total **140,47 ha**, representam **48%** do total das



candidaturas apresentadas e possuem uma média de **10** candidaturas por procedimento, enquanto os restantes **14** procedimentos, abrangendo a área total de **80,36 ha**, representam **52%** das candidaturas e possuem uma média de **2,4** candidaturas por procedimento.

Tabela n.º 5 – Nº e % de candidaturas por procedimento

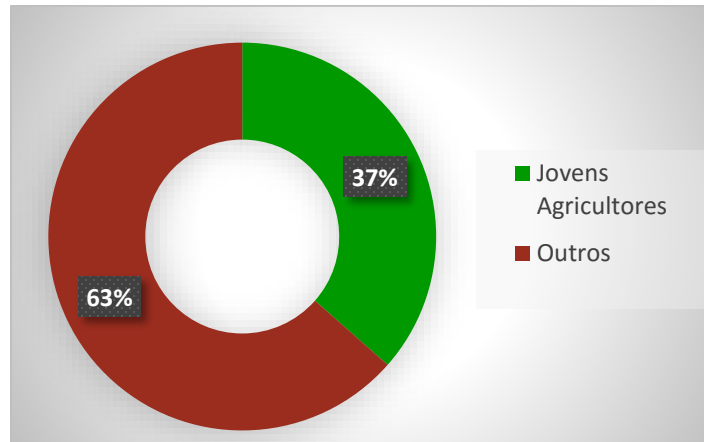
N.º do Procedimento	Dados do prédio rústico			Nº de candidaturas	
	Designação	Distrito	Área (ha)	Nº	%
001/2015	Quinta do Pinhó - Parte Agrícola	Braga	7,500	6	9,52
	Quinta do Pinhó - Parte Florestal	Braga	1,8600		
002/2015	Fonte Insonsa ou Culturas Regadas	Castelo Branco	13,6000	3	4,76
003/2015	Quinta dos Lamaçais II	Castelo Branco	90,4800	10	15,87
004/2015	Quinta dos Lamaçais III	Castelo Branco	43,2600	11	17,46
005/2015	Pinhal de Algeriz	Viseu	0,0660	1	1,59
006/2015	Pinhal do Salgueiro I	Viseu	0,2960	1	1,59
007/2015	Pinhal do Salgueiro II	Viseu	0,1220	1	1,59
008/2015	Pinhal do Salgueiro III	Viseu	0,4580	1	1,59
009/2015	Courela nº 5 - Herdade dos Gagos (Hortas)	Santarém	0,3200	2	3,17
010/2015	Courela nº 8/9 - Herdade dos Gagos (Hortas)	Santarém	0,7681	2	3,17
011/2015	Unidade de Exploração de Lagoa (Canada)	Faro	11,7600	4	6,35
012/2015	Sapal da Torre- Posto experimental	Faro	12,1700	3	4,76
013/2015	Sapais da Penina e Montes de Alvor	Faro	28,5700	3	4,76
014/2015	Centro de Experimentação Agrária de Tavira	Faro	6,7300	9	14,29
015/2015	Revolta	Bragança	1,6300	2	3,17
016/2015	Prado 2	Bragança	0,7700	2	3,17
017/2015	Prado 3	Bragança	0,4700	2	3,17
Total			220,8301	63	100



7. Perfil dos candidatos

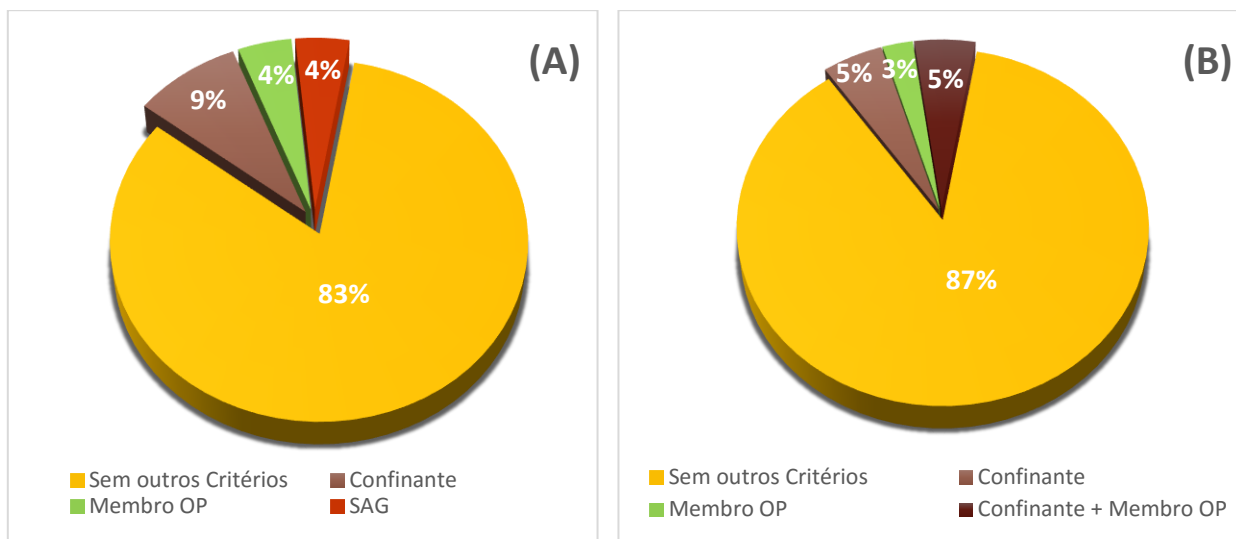
Relativamente à personalidade jurídica dos candidatos, **51%** são **peçoas coletivas** e **49%** são **peçoas singulares**. O perfil «**Jovem Agricultor**» enquadra **37%** dos candidatos (Gráfico n.º 1), e o perfil «**Outros**» enquadra **63%** dos candidatos.

Gráfico n.º 1 – Perfil Jovem Agricultor e Outros



Quanto ao enquadramento nos critérios de preferência dos candidatos (Gráfico n.º 2), os candidatos enquadrados nos perfis «**Jovem Agricultor**» e «**Outros**», apresentam

Gráfico n.º 2 – Critérios de preferência nas candidaturas de Jovem Agricultor (A) e de Outros (B)

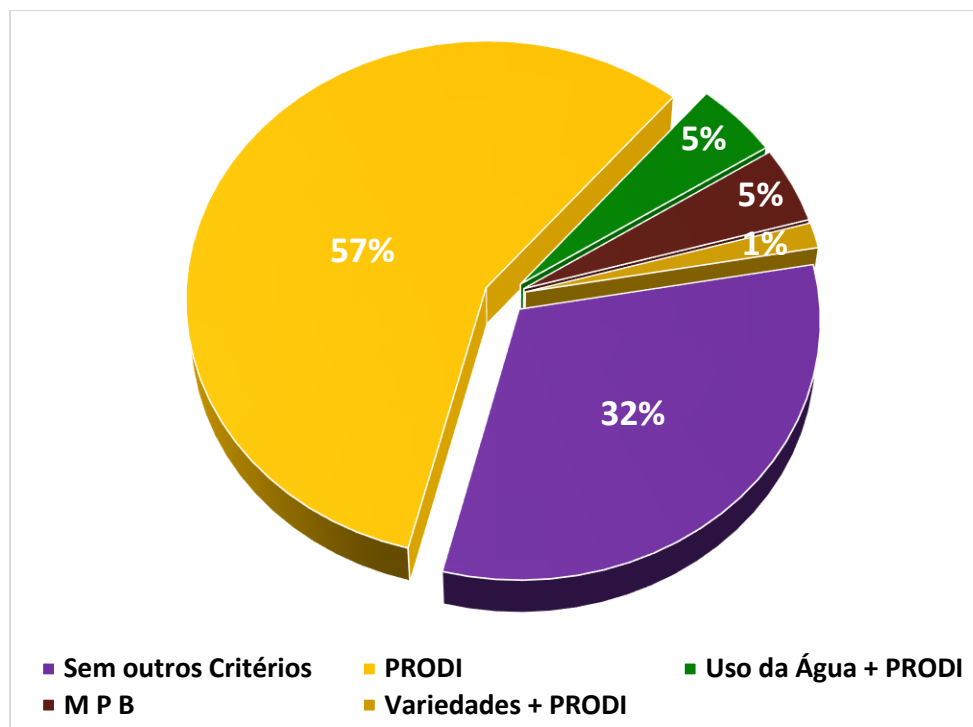


similaridade de indicadores, destacando-se maioritariamente as situaões em que os candidatos não se encontram associados a outros critérios de preferência, respetivamente **83%** e **87%**.

Quando ocorre associao a outros critérios de preferência destacam-se os critérios de **Confinante** e **Membro OP**, isolados ou conjugados, representando **13%** os candidatos com perfis «**Jovem Agricultor**» e «**Outros**».

Quanto aos atributos das propostas apresentadas (Gráfico n.º 3) para cada uma das terras/procedimento, em **32%** das propostas os candidatos não assumem compromisso relativo aos critérios previstos, destacando-se no entanto o compromisso assumido por **57%** dos candidatos em desenvolver projeto que envolva **Produção Integrada (PRODI)** e **5%** em desenvolver projeto em **Modo de Produção Biológico (M P B)** e, projeto envolvendo conjuntamente o **aumento da eficiência do uso da água de rega e Produção Integrada (PRODI)**.

Gráfico n.º 3 – Critérios de preferência das propostas



8. Decisão do concurso

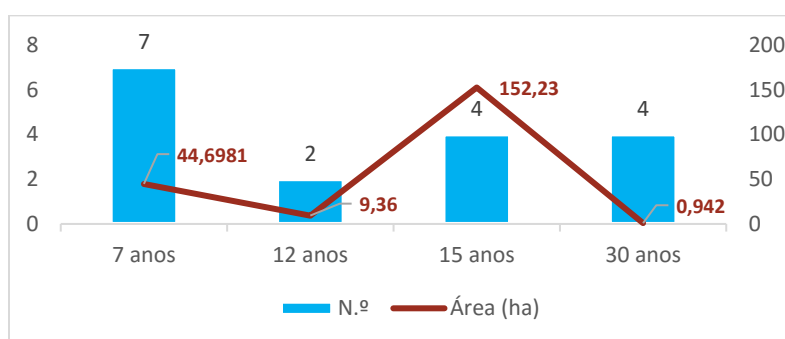
Da totalidade dos **17** Procedimentos de concurso a que corresponderam **18** terras/parcelas (o Procedimento n.º 01/2015 incluiu 2 terras/parcelas cada uma com aptidão diferente), o Procedimento n.º 02/2015 – Fonte Insonça ou Culturas Regadas com a área de **13,60 ha**, pertencente à DRAP Centro, foi extinto por motivo superveniente de interesse público pelo que o processo de decisão determinou assim, a adjudicação e a contratação de **16** procedimentos correspondendo a **17** terras/parcelas (Tabela n.º 6), totalizando a área de **207,2301 ha**.

Tabela n.º 6 – N.º e área das terras adjudicadas e contratadas por entidade afetatória

Entidade Afetatória	Terras a Concurso		Terras Adjudicadas		Terras Contratadas	
	N.º	Área (ha)	N.º	Área (ha)	N.º	Área (ha)
Direção Regional de Agricultura e Pescas do Norte	5	12,2300	5	12,2300	5	12,2300
Direção Regional de Agricultura e Pescas do Centro	7	148,2820	6	134,6820	6	134,6820
Direção Regional de Agricultura e Pescas de Lisboa e Vale do Tejo	2	1,0881	2	1,0881	2	1,0881
Direção Regional de Agricultura e Pescas do Alentejo	0	0,0000	0	0,0000	0	0,0000
Direção Regional de Agricultura e Pescas do Algarve	4	59,2300	4	59,2300	4	59,2300
Total	18	220,8301	17	207,2301	17	207,2301

As **17** terras/parcelas do Estado permitiram a celebração de contratos (Gráfico n.º 4), em **41%** dos casos com a duração de **7 anos**, em termos de número de terras/parcelas, correspondendo no entanto a maior área contratualizada, com **152,23ha** a contratos com duração de **15 anos**.

Gráfico n.º 4 – N.º e Área (ha) por período de duração dos contratos celebrados

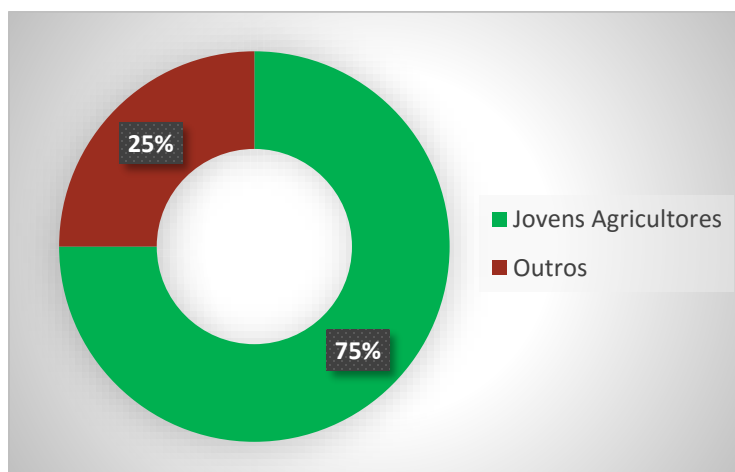


9. Perfil dos arrendatários

As **17** terras/parcelas foram contratualizadas com **8** arrendatários (**11** terras/parcelas foram arrendadas com o mesmo arrendatário), **63%** dos quais são pessoas singulares quanto à personalidade jurídica.

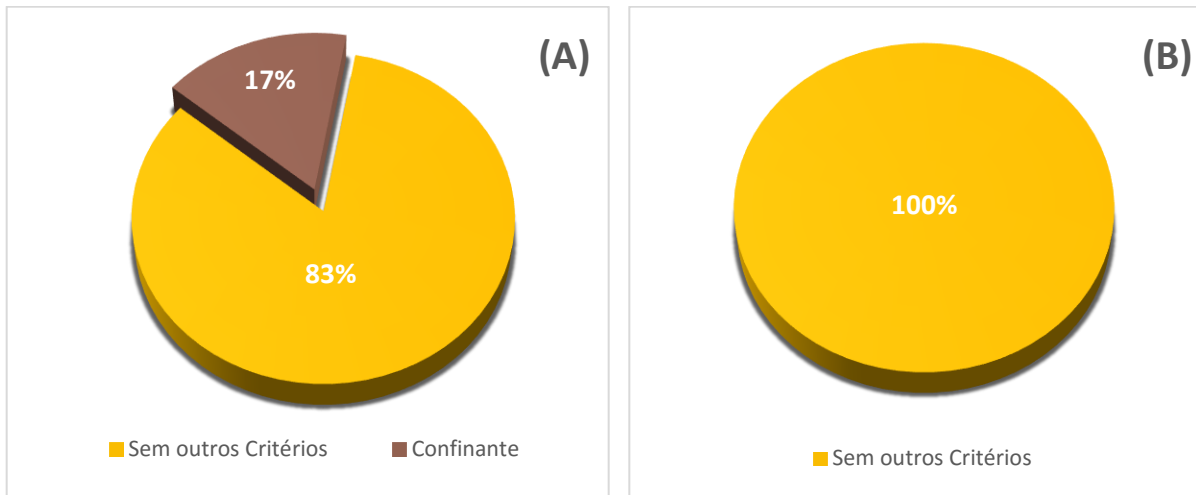
Relativamente ao perfil dos arrendatários, **75%** enquadra-se no perfil de «**Jovem Agricultor**» (Gráfico n.º 5) a que correspondeu a área contratualizada de **202,33 ha**, da qual **99%** possui aptidão agrícola de regadio. Os restantes **25%** dizem respeito ao perfil «**Outros**» a que correspondeu a área contratualizada de **4,9001 ha**, da qual **56%** possui aptidão agrícola de sequeiro.

Gráfico n.º 5 – Perfil dos arrendatários - Jovem Agricultor e Outros



Quanto ao enquadramento nos critérios de preferência associados aos candidatos (Gráfico n.º 6), verifica-se que **83%** dos arrendatários enquadrados no perfil «**Jovem Agricultor**» não possuem outros critérios associados, o que corresponde a **161,59ha** do total da área contratualizada. Os restantes **17%**, a que correspondem **40,74ha** de área contratualizada dizem respeito a arrendatários que demonstraram ser confinantes ou que desenvolvem atividades em terrenos confinantes.

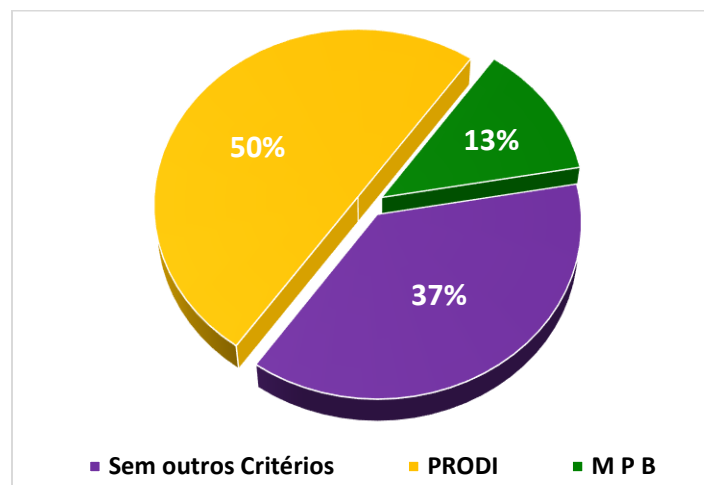
Gráfico n.º 6 – Critérios de preferência dos arrendatários Jovem Agricultor (A) e Outros (B)



No universo de arrendatários enquadrados no perfil «**Outros**», **100%** dos arrendatários não possui outros critérios associados, correspondendo à totalidade da área contratualizada, ou seja **4,9001 ha**.

Quanto aos critérios de preferência das propostas (Gráfico n.º 7), **37%** dos arrendatários não assumiu o compromisso de desenvolver projetos ou de produzir de forma sustentável, destacando-se no entanto **50%** dos arrendatários que assumiram o compromisso de desenvolver projeto que envolva **Produção Integrada (PRODI)** e **13%** em desenvolver projeto que envolva produção em **Modo de Produção Biológico (M P B)**.

Gráfico n.º 7 – Critérios de preferência das propostas a desenvolver pelos arrendatários



10. Atividades a desenvolver no âmbito dos contratos celebrados

Relativamente às atividades a desenvolver (Tabela n.º 7), em termos de área abrangida destaca-se a produção cereais, forragens e pastagens e a atividade de produção animal que se desenvolverá numa área de **40, 74 ha**.

Tabela n.º 7 – Atividades a desenvolver pelos arrendatários e respetivos critérios de preferência

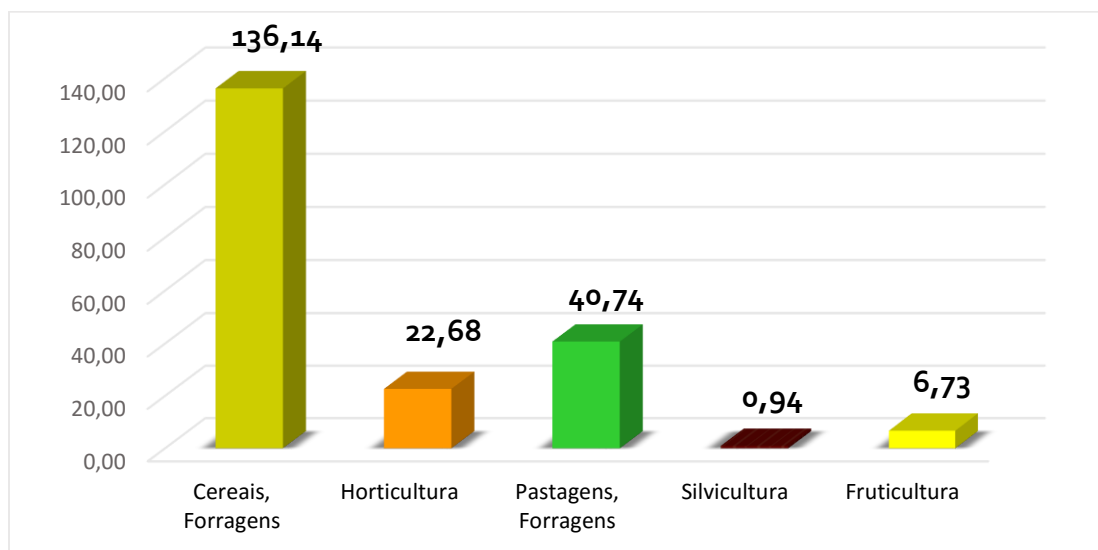
N.º do Procedimento	Dados do prédio rústico		Descrição Sumária das Atividades a Desenvolver	Critérios de Preferência	
	Designação	Área (ha)		Referentes ao Candidato	Referentes à Proposta
01/2015	Quinta do Pinhó - Parte Agrícola	7,500	Espargos verdes	Jovem Agricultor	(4)
	Quinta do Pinhó - Parte Florestal	1,8600			
003/2015	Quinta dos Lamaçais II	90,4800	Milho-Grão/Silagem, Horticultura, Forragens	Jovem Agricultor	(4)
004/2015	Quinta dos Lamaçais III	43,2600	Milho-Grão/Silagem	Jovem Agricultor	
005/2015	Pinhal de Algeriz	0,0660	Gestão e Manutenção do Pinhal		(4)
006/2015	Pinhal do Salgueiro I	0,2960	Gestão e Manutenção do Pinhal		(4)
007/2015	Pinhal do Salgueiro II	0,1220	Gestão e Manutenção do Pinhal		(4)
008/2015	Pinhal do Salgueiro III	0,4580	Gestão e Manutenção do Pinhal		(4)
009/2015	Courela nº 5 - Herdade dos Gagos (Hortas)	0,3200	Horticultura		(4)
010/2015	Courela nº 8/9 - Herdade dos Gagos (Hortas)	0,7681	Horticultura		(4)
011/2015	Unidade de Exploração de Lagoa (Canada)	11,7600	Ervilhas frescas	Jovem Agricultor	(4)
012/2015	Sapal da Torre- Posto experimental	12,1700	Prado Permanente, Forragens, Produção de Cavalos	Jovem Agricultor Confinante	
013/2015	Sapais da Penina e Montes de Alvor	28,5700	Prado Permanente, Forragens, Produção de Cavalos	Jovem Agricultor Confinante	
014/2015	Centro de Experimentação Aqrária de Tavira	6,7300	Abacate	Jovem Agricultor	(3)
015/2015	Revolta	1,6300	Prado Permanente, Forragens		
016/2015	Prado 2	0,7700	Cereais		(4)
017/2015	Prado 3	0,4700	Horticultura		(4)

Legenda:

- (1) Projeto que inclua experimentação sobre a adaptação de espécies e variedades mais resistentes à escassez de água
- (2) Projeto que inclua experimentação sobre o aumento de eficiência do uso da água de rega
- (3) Projeto que envolva produção em modo de produção biológico
- (4) Projeto que envolva produção integrada

Destacam-se igualmente a área abrangida pela horticultura e fruticultura onde se desenvolverão atividades de produção, respetivamente de espargos verdes e de abacate. Em síntese (Gráfico n.º 8), são referenciadas as principais tipologias de atividades e as áreas abrangidas por grandes categorias.

Gráfico n.º 8 – Atividades a desenvolver pelos arrendatários



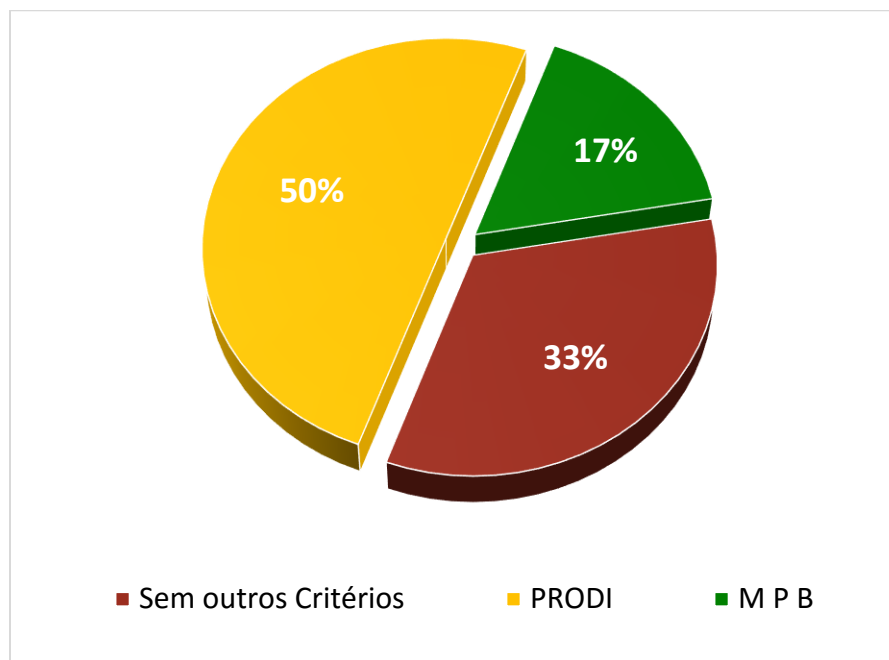
11. Síntese conclusiva sobre o perfil dos arrendatários

Em síntese, o perfil dominante dos novos arrendatários corresponde maioritariamente a **pessoas singulares com idade entre os 18 e os 40 anos de idade**, ou seja perfil «**Jovem Agricultor**». A orientação produtiva aponta essencialmente para atividades associadas à produção de culturas arvenses, hortícolas e frutícolas.

Relativamente ao desenvolvimento de projetos específicos destaca-se no caso dos arrendatários enquadrados no perfil «**Jovem Agricultor**» (Gráfico n.º 9), o facto de **50%** assumirem o compromisso de produzir em **Produção Integrada (PRODI)** e **17%** assumirem desenvolver projetos que envolvam produção em **Modo de Produção Biológico (M P B)**.



Gráfico n.º 9 – Compromisso de produção desenvolver pelos arrendatários «Jovem Agricultor»



12. Receita resultante dos contratos celebrados

Relativamente ao número de prédios/parcelas arrendados, em **57%** o valor adjudicado bruto anual foi igual ao valor base de cedência (Tabela n.º 8), a que corresponde **2%** da área arrendada. Este universo envolve **9** prédios/parcelas e tem como particularidade o facto de **19%** possuir aptidão florestal e uma área média de **0,2 ha**, **81%** possuir aptidão agrícola-sequeiro e uma área média de **0,8 ha** e, de em conjunto registarem uma média de apenas **1,6** candidaturas.

Nos restantes **43%** de prédios/parcelas arrendados que representam **98%** da área, ocorrem valores adjudicados brutos anuais superiores ao valor base de cedência. Com exceção de um prédio/parcela que apresenta um valor adjudicado bruto anual superior em **3,3** o valor base de cedência, os restantes **8** prédios/parcelas apresentam valores de adjudicação bruta anual superiores em média, entre **1,0 e 1,5** o valor base de cedência.

Tabela n.º 8 – Comparação entre as condições de cedência e os valores adjudicados

Nº do Procedimento	Designação da terra	Forma	Condições de Cedência			Condições de Adjudicação				Diferença Percentual
			Prazo (anos)	Valor Base de Cedência (anual/€)	Receita Total Valor Base (€)	Rendas Pagas (Anos)	Valor Adjudicado Bruto (anual/€)	Receita Total Bruta Adjudicada (€)	Receita Total Corrigida (€)	
			[1]	[2]	[3]=[1]x[2]	[4]	[5]	[6]=[1]x[5]	[7]=[4]x[5]	
01/2015	Quinta do Pinhó - Parte Agrícola	Arrendamento	12	4 455,69	53 468,28	10	6 773,75	81 285,00	67 737,50	21%
	Quinta do Pinhó - Parte Florestal		12	467,71	5 612,52	10	575,27	6 903,24	5 752,70	2%
003/2015	Quinta dos Lamaçais II		15	17 000,00	255 000,00	13	20 500,00	307 500,00	266 500,00	4%
004/2015	Quinta dos Lamaçais III		15	8 000,00	120 000,00	13	10 500,00	157 500,00	136 500,00	12%
005/2015	Pinhal de Algeriz		30	75,00	2 250,00	30	75,00	2 250,00	2 250,00	0%
006/2015	Pinhal do Salgueiro I		30	150,00	4 500,00	30	150,00	4 500,00	4 500,00	0%
007/2015	Pinhal do Salgueiro II		30	100,00	3 000,00	30	100,00	3 000,00	3 000,00	0%
008/2015	Pinhal do Salgueiro III		30	200,00	6 000,00	30	200,00	6 000,00	6 000,00	0%
009/2015	Courela nº 5 - Herdade dos Gagos (Hortas)		7	40,00	280,00	7	40,00	280,00	280,00	0%
010/2015	Courela nº 8/9 - Herdade dos Gagos (Hortas)		7	200,00	1 400,00	7	200,00	1 400,00	1 400,00	0%
011/2015	Unidade de Exploração de Lagoa (Canada)		15	5 700,00	85 500,00	13	7 800,00	117 000,00	101 400,00	16%
012/2015	Sapal da Torre- Posto experimental		7	4 000,00	28 000,00	5	4 700,00	32 900,00	23 500,00	-19%
013/2015	Sapais da Penina e Montes de Alvor		7	9 500,00	66 500,00	5	10 000,00	70 000,00	50 000,00	-33%
014/2015	Centro de Experimentação Anárria de Tavira		15	4 500,00	67 500,00	13	15 000,00	225 000,00	195 000,00	65%
015/2015	Revolta		7	282,00	1 974,00	7	282,00	1 974,00	1 974,00	0%
016/2015	Prado 2		7	114,00	798,00	7	114,00	798,00	798,00	0%
017/2015	Prado 3		7	140,00	980,00	7	140,00	980,00	980,00	0%
TOTAL				54.924,40	702.762,80		77.150,02	1.019.270,24	867.572,20	19%

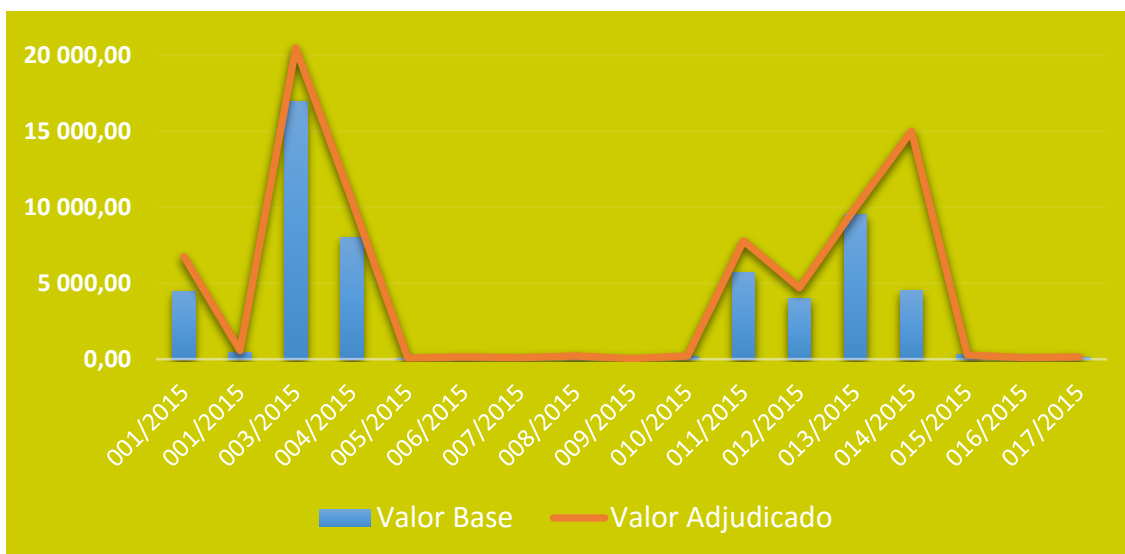
Legenda: Colunas [4] e [7] - Valores corrigidos das colunas [1] e [3] após retirada do valor de 2 anos de renda, de acordo com a previsão de isenção de pagamento (assinalados a azul-valores resultantes da previsão de aplicação da isenção de pagamento de renda por 2 anos e anualizados de acordo com a duração total do contrato)

Decorrente da previsão da aplicação da isenção do pagamento de renda durante 2 (dois) anos consecutivos, no caso dos contratos de arrendamento celebrados por arrendatários enquadrados no perfil de «Jovem Agricultor», que já estejam instalados ou que se

tenham comprometido em se instalarem durante a vigência do contrato de arrendamento, resulta o apuramento da receita total corrigida cujo valor total é superior em **19%** ao valor total da receita proveniente do valor base de cedência. Relativamente ao conjunto de **8** prédios/parcelas adjudicados cujos arrendatários possuem o perfil «**Jovem Agricultor**», verifica-se que por aplicação da correção, existem duas situações em que ocorre variação negativa do valor da receita total corrigida face à receita total do valor base de cedência, ou seja nestes casos o valor das propostas não acobertou o valor de eventual atribuição de isenção ao arrendatário.

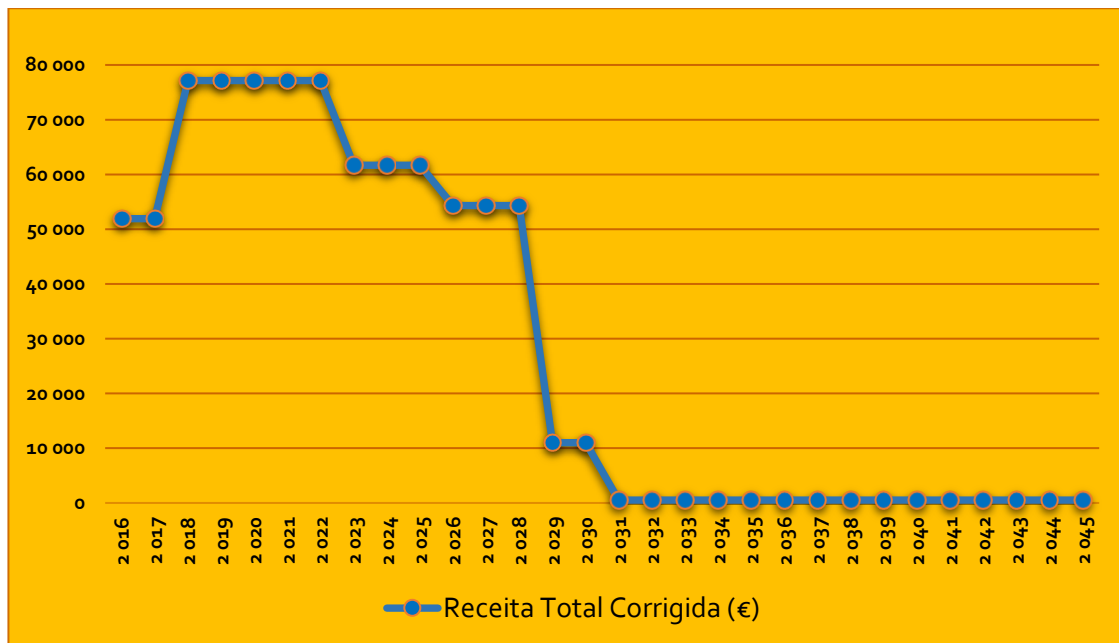
Os resultados obtidos (Gráfico n.º 10) confirmam que **8** das **17** terras/parcelas tiveram valores de adjudicação superiores ao valor base tendo sido atribuídas na sua totalidade a arrendatários com o perfil «**Jovem Agricultor**», o que é demonstrativo que as terras do Estado com elevado potencial atraem maior número de interessados que pretendem instalar-se e que os princípios subjacentes aos procedimentos de livre concorrência e de transparência contribuem para gerar condições de formação do preço final ao nível do mercado, resultante da lei da procura e da oferta, permitindo nestes casos valores superiores aos respetivos valores base de cedência.

Gráfico n.º 10 – Comparação por prédio/procedimento entre o Valor Base e o Valor Adjudicado Bruto



A receita total corrigida (Gráfico 11) atingirá um valor estimado próximo dos **868 mil euros**, acima do valor estimado sobre o valor base de cedência que apontava para **703 mil euros** ou seja uma variação percentual de **18%**. Refira-se que a receita total corrigida poderá sofrer alteração, positiva ou negativa ao longo dos anos de contrato, em resultado da aplicação do índice anual de atualização de rendas publicado pelo INE,IP e da eventualidade de não serem atribuídas todas as isenções de pagamento de renda previstas. O período de recebimento de rendas decorre entre **2016 e 2045**, respetivamente com 52 mil euros no 1º ano e 0,53 euros no último ano de previsão de rendas recebidas, correspondendo ao período entre 2018 e 2022 a maior receita, aproximadamente **77 mil euros/ano**, valor que diminuirá gradualmente até 2030. O período entre 2031 e 2045 revela os valores mais baixos das receitas das rendas, as quais são provenientes na sua totalidade dos prédios/parcelas com aptidão florestal que possuem contratos com duração de 30 anos.

Gráfico n.º 11 – Evolução anual da receita total corrigida



De acordo com os dados apurados e tendo em consideração o valor adjudicado resultante da proposta do arrendatário (Tabela n.º 9), constata-se que o valor médio atinge **618€/ha** nos prédios/parcelas com **aptidão agrícola de regadio**, **149€/ha/ano** nos prédios/parcelas com **aptidão agrícola de sequeiro** e **642€/ha/ano** nos prédios/parcelas com **aptidão florestal**. De evidenciar o valor de **2.229€/ha** no procedimento 014/2015 o qual poderá decorrer da respetiva localização, infraestruturas existentes e potencial produtivo.

Tabela n.º 9 – Valores por hectare

N.º do Procedimento	Designação Prédio	Aptidão	Área (ha)	Valor Base (€)	Valor Adjudicado (€)	Receita / ha		Diferença Percentual
	[1]		[2]	[3]	[4]	[5]=[3]/[2]	[6]=[4]/[2]	[5] e [6]
01/2015	Quinta do Pinhó - Parte Agrícola	Agrícola-Regadio	7,500	4 455,69	6 773,75	594,09	903,17	52,02%
	Quinta do Pinhó - Parte Florestal	Florestal	1,8600	467,71	575,27	251,46	309,28	23,00%
003/2015	Quinta dos Lamaçais II	Agrícola-Regadio	90,4800	17 000,00	20 500,00	187,89	226,57	20,59%
004/2015	Quinta dos Lamaçais III	Agrícola-Regadio	43,2600	8 000,00	10 500,00	184,93	242,72	31,25%
005/2015	Pinhal de Algeriz	Florestal	0,0660	75,00	75,00	1 136,36	1 136,36	0,00%
006/2015	Pinhal do Salgueiro I	Florestal	0,2960	150,00	150,00	506,76	506,76	0,00%
007/2015	Pinhal do Salgueiro II	Florestal	0,1220	100,00	100,00	819,67	819,67	0,00%
008/2015	Pinhal do Salgueiro III	Florestal	0,4580	200,00	200,00	436,68	436,68	0,00%
009/2015	Courela nº 5 - Herdade dos Gagos (Hortas)	Agrícola-Sequeiro	0,3200	40,00	40,00	125,00	125,00	0,00%
010/2015	Courela nº 8/9 - Herdade dos Gagos	Agrícola-Regadio	0,7681	200,00	200,00	260,38	260,38	0,00%
011/2015	Unidade de Exploração de Lagoa (Canada)	Agrícola-Regadio	11,7600	5 700,00	7 800,00	484,69	663,27	36,84%
012/2015	Sapal da Torre- Posto experimental	Agrícola-Regadio	12,1700	4 000,00	4 700,00	328,68	386,20	17,50%
013/2015	Sapais da Penina e Montes de Alvor	Agrícola-Regadio	28,5700	9 500,00	10 000,00	332,52	350,02	5,26%
014/2015	Centro de Experimentação	Agrícola-Regadio	6,7300	4 500,00	15 000,00	668,65	2 228,83	233,33%
015/2015	Revolta	Agrícola-Sequeiro	1,6300	282,00	282,00	173,01	173,01	0,00%
016/2015	Prado 2	Agrícola-Sequeiro	0,7700	114,00	114,00	148,05	148,05	0,00%
017/2015	Prado 3	Agrícola-Regadio	0,4700	140,00	140,00	297,87	297,87	0,00%
Total			207,2301	54.924,40	77.150,02			

Legenda: [4]Valores a azul, corrigidos em resultado da aplicação da isenção de pagamento de renda por 2 anos e anualizados de acordo com a duração total do contrato

Interessa no entanto referir que no caso dos candidatos com potencial de enquadramento no perfil «**Jovem Agricultor**», estes poderão ter sobrevalorizado as suas propostas tendo em consideração que caso viessem a ficar em primeiro lugar no respetivo concurso, lhes seria atribuída a isenção de pagamento de renda por 2 (anos) consecutivos. Avaliado este universo de arrendatários e efetuado o apuramento do valor médio por hectare com base no valor adjudicado corrigido os resultados sofrem alteração sobretudo nas terras com **aptidão agrícola de regadio** passando o valor médio a ser de **528€/ha**, mantendo-se em destaque o procedimento n.º 014/2015, passando a apresentar um valor de **1.932€/ha**.

Das receitas provenientes da cedência das terras do Estado, **55%** revertem para a respetiva entidade afetatória, estimando-se um valor correspondente a aproximadamente **477 mil euros** (Tabela n.º 12), valor que poderá sofrer alteração, positiva ou negativa) ao longo dos anos em resultado da aplicação do índice anual de atualização de rendas publicado pelo INE,IP., sendo estas verbas destinadas a despesas de investimento ou ao pagamento das contrapartidas resultantes da implementação do princípio da onerosidade.

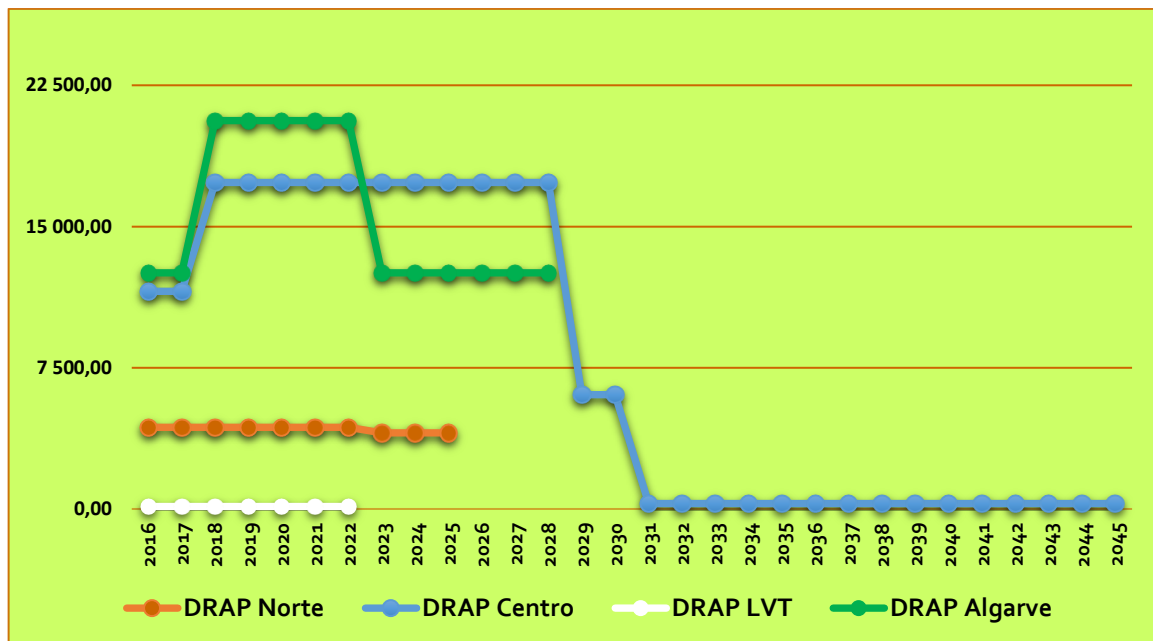
Tabela n.º 12 – Receita previsional total acumulada gerada e arrecadada por entidade afetatória

Entidades afetatórias	Receita Previsional Total Acumulada dos Contratos Celebrados		Receita Previsional Total Acumulada das Entidades Afetatórias	
	Nº	Receita Total Corrigida (€)	Receita Total (€)	%
Direção Regional de Agricultura e Pescas do Norte	5	77.242,20	42.483,21	8,90%
Direção Regional de Agricultura e Pescas do Centro	6	418.750,00	230.312,50	48,27%
Direção Regional de Agricultura e Pescas de Lisboa e Vale do Tejo	2	1.680,00	924,00	0,19%
Direção Regional de Agricultura e Pescas do Alentejo	0	0,00	0,00	0,00%
Direção Regional de Agricultura e Pescas do Algarve	4	369.900,00	203.445,00	42,64%
Total	17	867.572,20	477.164,71	100,00%



Quanto à distribuição anualizada (Gráfico n.º 12), da receita previsual total acumulada das entidades afetárias, verifica-se que apenas a DRAP Centro tem recebimentos agendados após 2031, em resultado das terras/parcelas com aptidão florestal, concentrando-se os recebimentos mais volumosos entre 2016 e 2029.

Gráfico n.º 11 – Evolução anual da receita total corrigida por entidade afetária



13. Balço do processo concursal

Em síntese, o período de desenvolvimento do 2.º Concurso, o qual decorreu durante 11 meses, traduz um intervalo de tempo significativamente extenso nomeadamente na fase de preparação e lançamento do concurso, que consome em média entre 4 a 6 meses, situação que pode determinar menor interesse dos candidatos por não corresponder às suas expectativas, pelo que interessa recomendar que futuros concursos tenham em consideração a melhoria destes prazos, tornando-os mais céleres.

As alteraões introduzidas nos elementos de candidatura e na agilizaão da tramitaão processual permitiu encurtar em algum tempo o processo de decisã, mas ainda ão suficiente, pelo que é recomendável a introdução de outras melhorias ou simplificaões.

No que diz respeito ao interesse demonstrado pelo público-alvo, o 2.º Concurso revela a significativa relevância da qualidade, localizaão, infraestruturas e potencial produtivo das terras do Estado colocadas a concurso, determinando estes fatores o número de candidaturas, o número de candidatos por procedimento/prédio/parcela e o valor das propostas apresentadas tal como se constata dos indicadores do 2.º Concurso anteriormente referenciados. Assim, é recomendável que o lote de terras a constituir para futuros concursos assegure um contributo forte para se atingirem resultados relevantes, pelo que em simultâneo com a referenciaão das terras deve haver uma análise mais aprofundada da mais-valia das terras, capacidade produtiva e receita para os arrendatários, que permitam elevada adesão e interesse por parte do público-alvo do concurso.



